

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1152 - Rather Straße -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

16. Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und -ziele.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3.3	Verbindliche Bauleitpläne	5
3.4	Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche Vorgaben	5
3.5	Sonstige Fachplanungen	5
4.	Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung.....	5
4.1	Städtebauliches Umfeld, bestehende Nutzungen	5
4.2	Nahversorgung und sonstige Infrastruktur	5
4.3	Topographie	5
4.4	Verkehr und sonstige Erschließung	6
5.	Planinhalt	6
5.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
5.5	Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen	8
5.6	Gestaltung der baulichen Anlagen	8
5.7	Belastungsflächen	9
6.	Ver- und Entsorgung.....	10
6.1	Versorgung	10
6.2	Entsorgung	10
7.	Umweltbelange	10
8.	Kosten	11
9.	Weitere Hinweise	11
10.	Bodenordnung.....	11
11.	Flächenbilanz.....	11

1. Planungsanlass und -ziele

Wie durch die Ergebnisse des ‚Handlungsprogramms Wohnen‘ vom Mai 2009 der Stadt Wuppertal bestätigt wurde, fehlen in Wuppertal trotz der Auswirkungen des demografischen Wandels Angebote in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten. Spezifisch wird u. a. der Bereich des hochwertigen Eigenheimbaus genannt. Die Eigenheimquote in Wuppertal ist mit 19,7% im Landesvergleich unterdurchschnittlich, laut Handlungsprogramm ist "die Ausweisung differenzierter Angebote zwingend erforderlich."

Deshalb sollen auf die in diesem Bereich vorhandene Nachfrage reagiert werden und die bestehenden Angebotslücken geschlossen werden. Diese speziellen Angebote sollen auch der Positionierung und Verfestigung Wuppertals als attraktivem Wohnstandort dienen und die vorhandenen Abwanderungssalden mildern. In Wuppertal-Cronenberg kann kurzfristig ein diesen Merkmalen entsprechender Wohnstandort entwickelt werden.

Für das ca. 1,3 ha große Plangebiet im Südwesten des Wuppertaler Stadtteils Cronenberg beabsichtigt ein privater Projektträger die Errichtung von bis zu 15 Wohneinheiten als Einzel- bzw. Doppelhäuser.. Dementsprechend sieht der Bebauungsplanentwurf entlang der Rather Straße Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden vor. Es handelt sich hierbei um insgesamt 10 bis 15 Einfamilienhäusern als Einzelhäuser, im östlichen Bereich ggf. auch als Doppelhäuser, die in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Die Gebäude sind grundsätzlich als straßenbegleitende Bebauung zur Schließung der vorhandenen Baulücke in diesem Bereich geplant.

Erschlossen wird die neue Bebauung über die vorhandene Erschließungsstraße Rather Straße, die in diesem Zusammenhang umgestaltet und optimiert werden soll. Im Straßenraum soll ein Schmutzwasserkanal verlegt werden, um eine geordnete Entwässerung der geplanten Gebäude und der südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Die Abwasserbeseitigung dieser Grundstücke erfolgt bisher über einen "rollenden Kanal" (Grubenentwässerung). Durch die neue Planung ergibt sich auch die Chance, den Straßenraum mit einem Gehweg und einer Regenentwässerung auszubauen und gestalterisch aufzuwerten.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als jeweils einzelne sogenannte Baufenster für Einzel- und z. T. Doppelhäuser und den dadurch entstehenden Grenzabständen zwischen den Gebäuden, verbleiben möglicherweise Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Stadtrand ist die Planung als siedlungsergänzende und abrundende Bebauung entlang einer vorhandenen Straße zu verstehen und demzufolge wird das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1152 - Rather Straße - wurde vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 05.05.2010 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Wuppertal-Cronenberg. In östlicher und nordöstlicher Richtung erstreckt sich das Cronenberger Siedlungsgebiet, welches überwiegend durch eine dörfliche Struktur mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten und Handwerksbetrieben geprägt ist. Westlich und nördlich des Plangebiets schließen sich ländlich geprägte Siedlungsstrukturen und freie Landschaftsflächen an.

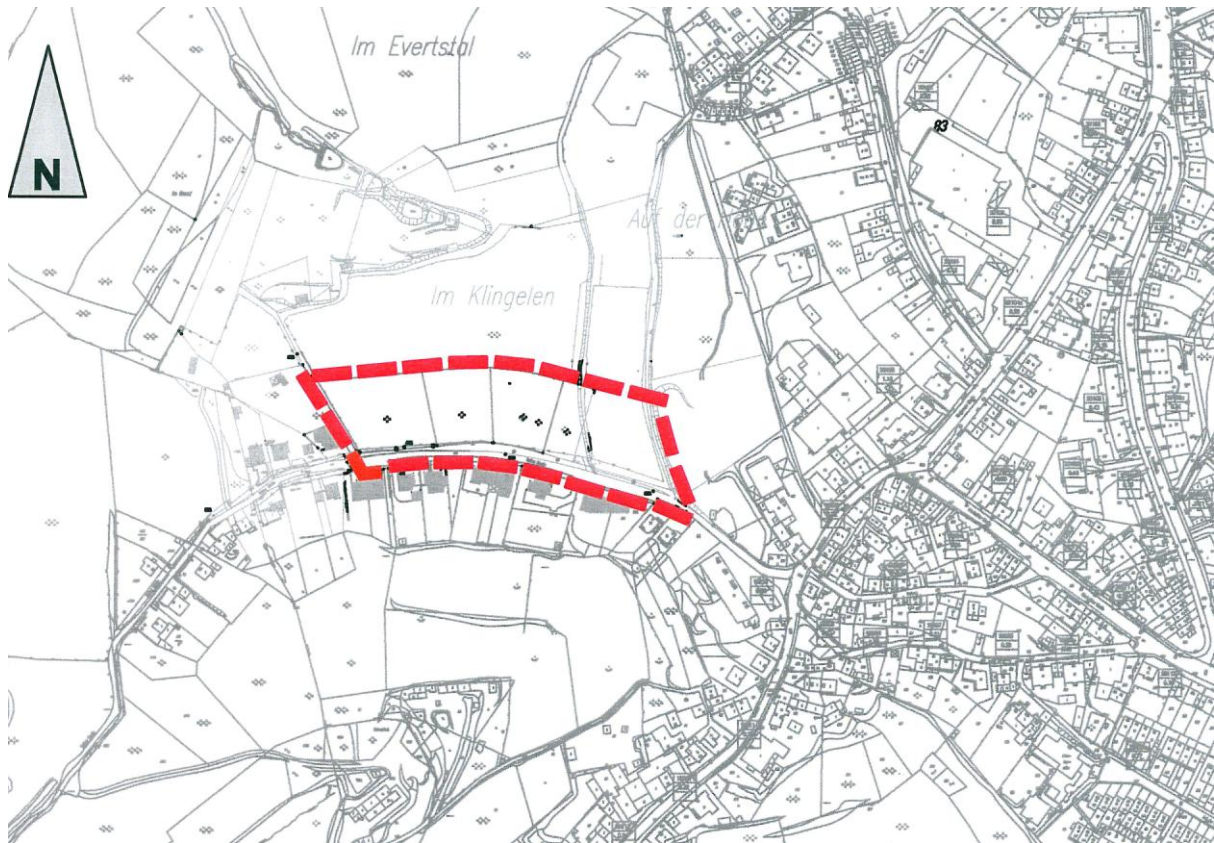


Abb. 1: Geltungsbereich BP 1152 ‚Rather Straße‘

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 1152 verläuft im Norden entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 17 bis 20 und ihrer Verlängerung nach Westen bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 3. Im Osten ist es durch besagte östliche Grenze des Flurstücks 3 begrenzt, im Süden durch die südliche Kante der Rather Straße und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze Rather Straße 40 (Flurstück 16).

Das eigentliche Gebiet für das geplante Wohnbauvorhaben umfasst die Flurstücke 17 bis 20 und 3 (teilweise), Flur 6, in der Gemarkung Cronenberg. Der Entwickler hat die Verfügungsgewalt über die geplanten Wohnbauflächen nachgewiesen.

Das der Stadt Wuppertal gehörende Flurstück 55 (tlws.; Rather Straße) wird aufgrund der Neugestaltung und Optimierung der Straßenführung ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1152 - Rather Straße - aufgenommen. Die neue Abgrenzung der Erschließung wurde bereits in die Planungen integriert.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 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 ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie die angrenzenden Bereiche sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan 1152 - Rather Straße - wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1152 - Rather Straße - besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Für die beabsichtigte Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.4 Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1152 - Rather Straße - liegt außerhalb des Landschaftsplanes Wuppertal West, der nördlich und südlich des vorhandenen Siedlungsbereiches anschließt. Naturschutzrechtliche Vorgaben bestehen für den Bereich der Planung nicht.

3.5 Sonstige Fachplanungen

Für das Plangebiet sind keine sonstigen fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt.

4. Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung

4.1 Städtebauliches Umfeld, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist nördlich von freien Landschaftsflächen, östlich vom Siedlungsbereich, südlich und westlich von Wohnbebauung umgeben und kann siedlungs- und landschaftsstrukturell als Ortsrandlagensituation kategorisiert werden. Das östlich anschließende Cronenberger Siedlungsgebiet ist im Bereich der Planung durch Wohnbebauung entlang der Berghauser Straße durch gemischte Bebauung mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und Handwerksbetrieben i. S. einer dörflichen Nutzung geprägt. Das Plangebiet sowie die nördlich und südlich unterhalb der bestehenden Bebauung Rather Straße angrenzenden Flächen sind durch Grün- und Ackerlandnutzungen geprägt.

4.2 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum im Stadtbezirk Cronenberg ist der ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebiets gelegene Bereich um die Hauptstraße. Prägend für den dichten Geschäftsbesatz sind mehrere nahversorgungsrelevante Betriebe, darunter zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter. Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept "Bergisches Städtedreieck" sind hier zudem ergänzende Nahversorgungsangebote möglich.

Aufgrund der relativen Nähe zum Cronenberger Ortskern ist die Nahversorgung mit Einzelhandel und anderen haushaltsorientierten Dienstleistungen als ausreichend anzusehen.

Schulische Infrastruktur

In nördlicher Richtung liegt in einer Entfernung von ca. 500 m an der Straße ‚Rottsieper Höhe‘ eine Grundschule, 200m südöstlich eine städtische Kindertagesstätte. Weitere Schulen und Kindergärten sowie Kindertagesstätten sind im Stadtbezirk Cronenberg in ausreichender Anzahl vorhanden.

4.3 Topographie

Das Plangebiet ist hängig und fällt in nordwestliche Richtung hin ab. Der Verlauf der Rather Straße von Osten nach Westen weist topographiebedingt ein entsprechend unterschiedliches Höhenniveau zwischen ca. 253,5 m über Normalhöhenull (NHN) und ca. 244,0 m NHN auf. Von der südwestlichen zur nordwestlichen Plangebietsgrenze hin fällt das natürliche Gelände auf eine ungefähre Höhe von 244,0 m bis 240,0 m über NHN. Es steigt von der südöstlichen zur nordöstlichen Plangebietsgrenze von ca. 253,5 m auf ca. 257,0 m über NHN an. Die Höhenunterschiede zwischen der bestehenden äußeren Erschließung und der nördlichen Plangebietsgrenze liegen an den o. g. Grenzen bei ca. 3,5 m bis 4,0 m, im mittleren Bereich des Plangebietes ist die Höhenentwick-

lung von Süden nach Norden in Teilbereichen jedoch nahezu eben. Auffällig ist zudem ein gebietsinterner Höhengsprung von Osten nach Westen von cirka einem Meter.

4.4 Verkehr und sonstige Erschließung

Das neue Wohngebiet soll über die bereits vorhandene Rather Straße erschlossen werden, die auch die südlich angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke erschließt.

Die Rather Straße schließt in ihrem weiteren Verlauf im Osten an die Berghauser Straße an, die den Stadtteil Cronenberg von Süden nach Norden durchquert und als Sammel- und Verbindungsstraße mit Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz dient.

Hierüber ist das Plangebiet zum einen an die Wuppertaler Innenstadt, zum anderen weiterläufig an das Autobahnnetz (A 46, A 535) angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

An der nahegelegenen Haltestelle Berghauser Straße halten die Linien 625 und CE 65, die tagsüber werktags im 20-Minuten-Takt, abends und am Wochenende im 30-Minuten-Takt den Bereich Rather Straße mit dem Cronenberger Zentrum, dem Hauptbahnhof Wuppertal und weiter Richtung Norden verbinden. Zudem fährt am Wochenende ein Nachtbus (NE 7), der bis zum Hauptbahnhof führt.

Sonstige Erschließung

Die Versorgungsnetze für die Kommunikation sowie die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen bereits vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung der im Geltungsbereich vorgesehenen Wohnnutzungen ausgebaut werden.

Neu zu verlegen in der Rather Straße ist die Schmutzwasserentsorgung, zudem soll die Straße in diesem Bereich neu gestaltet und mit einer geordneten Regenentwässerung ausgestattet werden.

5. Planinhalt

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht entlang der Rather Straße die Errichtung von Wohngebäuden vor. Es handelt sich hierbei um bis zu 15 Wohneinheiten, die als freistehende Einfamilienhäuser, im östlichen Bereich ggf. auch als Doppelhäuser errichtet werden können. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern, die grundsätzlich zur Rather Straße hin orientiert sind. Da die Erschließung zwangsläufig von Süden erfolgt, wird im Baukonzept ein Rücksprung des Gebäudes von der Straße ermöglicht, jedoch höchstens bis zur Tiefe der nördlichst gelegenen, vorhandenen Bebauung (Rather Straße 40). So kann im Vorgarten ggf. eine Terrasse angelegt werden.

Die geplante Bebauung schließt die vorhandene Baulücke an der Rather Straße, und fasst diese im Verbund mit der südlich vorhandenen Bebauung ein. Gleichzeitig wird der Ortsrand in diesem Bereich ergänzt und abgerundet.

Durch die neue Bebauung wird der Blick in die Landschaft in nördliche Richtung zwar beeinträchtigt; durch die Festsetzung von Einzel- und z. T. Doppelhäusern in offener Bauweise und den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche werden aber Lücken verbleiben, die einen Blick ins Grüne hier möglicherweise weiter zulassen.

Erschließungskonzept

Die geplante Bebauung wird über die Rather Straße erschlossen. Die vorhandene Erschließung soll in diesem Zusammenhang optimiert und ausgebaut werden.

Der zukünftige Straßenausbau soll eine Fahrbahnbreite von 5,00 m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs von 2,50 m auf Seite der zukünftigen Bebauung erhalten. Die notwendigen Flächenanpassungen werden durch Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan sichergestellt; soweit erforderlich werden Flächenanteile der nördlich an die Straßenparzelle angrenzenden Flurstücke zugeschlagen.

Die Entwässerung der Straße soll zukünftig geregelt über eine Straßenrinne von Osten nach Westen erfolgen. Am westlichsten Punkt der Rather Straße im Plangebiet soll das anfallende Regenwasser über einen Sickerschacht und eine Leitung nach Norden zum tiefsten Punkt des Baugebietes geleitet werden. Dort ist eine Versickerungsmulde festgesetzt. Von der Rather Straße zur Mulde soll ein Betriebsweg für die Unterhaltung und Pflege angelegt werden. Die diesbezüglich erforderlichen Flächen sind für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Die Planung, Durchführung und wirtschaftliche Abwicklung der Maßnahmen zum Straßenbau und Straßenentwässerung werden auf Grundlage des Bebauungsplanes und eines Erschließungsvertrages zwischen Projektträger und Stadt geregelt.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über einen in der Rather Straße neu zu verlegenden Kanal erfolgen.

Neben den neuen Baugrundstücken sollen dann auch die südlich der Rather Straße vorhandenen Gebäude angeschlossen werden. Grundlage des Entwässerungskonzeptes ist eine vom Ing. Büro Beck im Auftrag der Stadtwerke Wuppertal erstellte Entwässerungsstudie, bei der die Alternativen, Möglichkeiten und Erfordernisse untersucht und abgewogen wurden. Die Durchführung und Abwicklung erfolgt über die WSW im Auftrag der Stadt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind zukünftig vorwiegend Wohnnutzungen, aber auch die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen vorgesehen, weshalb als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende gebietsbezogene Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Bei den vorgenannten Nutzungen ist jedoch zwingend zu beachten, dass im Falle einer Realisierung die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze auch innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden können.

Die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da sie in das eher kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht oder nur schwer zu integrieren sind und aufgrund des störenden Ziel- und Quellverkehrs sowie den daraus resultierenden Schallimmissionen nicht zum bestehenden ruhigen und familienfreundlichen Charakter der näheren Umgebung passen.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollte, betreffend der zukünftigen Nutzungen ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden.

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Ergänzend festgesetzt ist eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Hierdurch wird - ergänzend zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (siehe 5.3) - geregelt, dass eine für den Standort und die Umgebung angemessene Bebauung und Nutzung erfolgt.

Für den dem Siedlungsbereich zugewandten, östlichen Teil des Plangebietes werden - mit Ausnahme des ganz im Osten gelegenen Grundstücks - maximal zwei Wohnungen je Einfamilienhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dieses entspricht einer weitmöglichsten Ausnutzung bei Sicherung der Einfamilienhausstruktur. Für den westlichen Teil wird eine Wohnung je Einfamilienhaus festgesetzt. Dieses trägt der Zielsetzung Rechnung, dass sich die Bebauung am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft befindet. Zudem wird hierdurch sichergestellt, dass das Planungsziel einer Schaffung von bis zu 15 Wohneinheiten eingehalten wird, ohne dass durch zu konkrete Festlegungen die Flexibilität der Angebotsplanung verloren geht.

Durch die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt, dass eine für den Stadtteil, den Planungsbereich und sein Umfeld angemessene bauliche Ergänzung erfolgt, die auch im Hinblick auf die zu erwartenden Folgewirkungen (Verkehrsbewegungen etc.) keine Beeinträchtigungen hervorruft.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Festgesetzt sind nach § 17 Bau NVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zwei Vollgeschossen. Die geplanten Werte zielen darauf ab, für die neue Bebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und Bebauungsdichte zu erzielen. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist sinnvoll, da sie die Lage der Grundstücke am Ortsrand berücksichtigt und die festgesetzte überbaubare Fläche in ein angemessenes Verhältnis mit den zukünftigen Grundstücken und v. a. Grundstückstiefen setzt. Aufgrund der festgesetzten GRZ sowie der nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässigen Überschreitung (um 50 %) der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, müssen im Bebauungsplan jedoch keine weiteren Spielräume eingeräumt werden.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ausschließlich eine offene Bauweise festgesetzt. Nach § 22 BauNVO wird durch die festgesetzte offene Bauweise die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge beschränkt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind jedoch deutlich kleiner dimensioniert, als dies die Maximalwerte der offenen Bauweise vorsehen. Die geplante Bebauung wird durch die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen weiter zwingend gegliedert, da auf diese Weise die angestrebten Blickbeziehungen von der Rather Straße in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst offen gehalten werden sollen. Zudem ist die Baudichte und Nutzungsintensität durch Festsetzung einer Zulässigkeit von Einzelhäusern und im östlichen Bereich zusätzlich Doppelhäusern begrenzt.

Zugunsten der Anlage von Terrassen ist zudem eine Überschreitung der nördlich gelegenen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6,0 m zulässig.

5.5 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und um die neue Bebauung an die Höhenentwicklung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung anzupassen, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (maximal zwei Vollgeschosse nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) und die zusätzliche Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudegesamthöhen geregelt. Die festgesetzten Gebäudegesamthöhen (GHmax) von 9 Metern beziehen sich auf das festgesetzte zukünftige Gelände.

Um die Übergänge zu den umliegenden Flächen und Nutzungen nicht durch übermäßige Höhenversprünge zu beeinträchtigen, werden im Plangebiet zudem die zukünftigen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeniveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen und die Freianlagen verbleibt.

5.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen. Nach § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan im Sinne von § 8 oder § 12 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1152 soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften aufgestellt:

Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche zur Erhaltung eines aus visueller Sicht durchlässigen Straßenraums maximal bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes zulässig.

Gestaltung der Vorgärten

Ansprechend geplante und begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Die Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage, Stellplatzflächen, Zuwegung zum Gebäude, pot. Freisitz/Terrasse im Süden) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Bauliche Anlagen sind in dem festgesetzten Vorgartenbereich aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig. Des Weiteren ist je Baugrundstück im Vorgartenbereich - in 2 Metern Abstand parallel zur Rather Straße - ein hochstämmiger Baum (Sorbus thurigiaca „Fastigiata“ [Thüringische Säulenmehlbeere]) zu pflanzen. Es handelt sich um einen schmalkronigen widerstandsfähigen Laubbaum, der aufgrund seiner Wuchsform die Verschattung der nach Süden ausgerichtete Hausfassaden weitgehend vermeidet. Durch diese Anpflanzmaßnahme wird der zukünftige Straßenraum in diesem Abschnitt als Halballee gestaltet.

Gestaltung von Doppelhäusern

Als städtebaulicher Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt die Einheitlichkeit von Fassaden und Dächern. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften (Doppelhäusern) in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

Stützmauern, Böschungen und Außenmauern von Tiefgaragen

Aufgrund der geplanten Bebauung und der abfallenden Topographie wird in Teilbereichen des Plangebiets eine Anpassung des heutigen Geländenniveaus erforderlich werden, die möglicherweise durch Stützmauern oder Böschungen abgefangen werden soll. Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist aus gestalterischen Gründen auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung zwischen 1:8 und 1:3. Die Böschungsneigung darf insofern maximal 1:3 betragen.

Eine Kombination von Stützmauern und Böschungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, um die Übergänge zu den nördlich angrenzenden Landschaftsräumen nicht durch markante Geländeversprünge optisch zu überformen. Stützmauern sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten.

5.7 Belastungsflächen

Die Zuwegung zu der festgesetzten Versickerungsmulde für die Straßenentwässerung erfolgt über einen Betriebsweg. Zur Absicherung dieser Zufahrt wird eine Belastungsfläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Leitungsrechte gelten nur für unterirdisch zu verlegende Leitungen. Die Festsetzung erfolgt zu Gunsten der Stadtwerke Wuppertal.

Zudem ist für den Weg ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einschließlich der Eigentümer der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen eingetragen.

Die abschließende Regelung der Belastungsflächen erfolgt durch entsprechende Grundbucheintragen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die geplanten Wohnnutzungen werden an die in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandenen Versorgungsnetze für die Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung angeschlossen.

6.2 Entsorgung

Um die Möglichkeiten und Erfordernisse der Entwässerung zu klären, wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens seitens der WSW Energie und Wasser AG eine Entwässerungsstudie in Auftrag gegeben.

Die Studie des Ingenieurbüros Reinhard Beck GmbH & Co. KG, Wuppertal beinhaltet eine Baugrunduntersuchung / Versickerungsversuche des Ingenieurbüros Halbach + Lange GmbH, Sprockhövel-Haßlinghausen, und trifft Aussagen zu den Erfordernissen der Regen- und Schmutzwasserentsorgung.

Die Ergebnisse der Studie sind seitens WSW und Gutachter mit der Stadt Wuppertal abgestimmt worden. Für das Plangebiet ergeben sich hieraus folgende Erfordernisse:

Schmutzwasserbeseitigung

Im Bereich der östlich gelegenen Kohlfurther Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, in der Rather Straße jedoch nicht. Die vorhandenen Grundstücke werden bisher über einen "rollenden Kanal" (Gruben) entwässert. Zur geregelten Beseitigung des Schmutzwasser der Rather Straße ist nunmehr eine Erweiterung des bestehenden öffentlichen Kanalnetzes vorgesehen.

Nach Überprüfung und Abstimmung verschiedener Varianten soll in der Rather Straße ein Schmutzwasserkanal verlegt und an die bestehende öffentliche Kanalisation angebunden werden.

Sowohl die Baugrundstücke des Bebauungsplangebietes als auch die südlich der Rather Straße vorhandenen Grundstücke werden an das neue Leitungssystem angeschlossen.

Niederschlagswasser

Nach Aussage des Gutachters sind die vorhandenen Bodeneigenschaften für eine Versickerung geeignet.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll wie dargestellt über eine Rinne und folgend eine Leitung einer neu anzulegenden Versickerungsmulde zugeführt werden und dort versickern.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Der Bebauungsplan enthält eine ergänzende Festsetzung zur Einhaltung von Abständen einer Versickerungsanlage zu den Grundstücksgrenzen und etwaig unterkellerten Gebäuden.

7. Umweltbelange

Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft - Ausgleich

Beplant wird eine Fläche, die eine Lücke in der beidseitig vorhandenen Randbebauung an der Rather Straße darstellt. Diese Lücke ist allerdings zu groß, um hier Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilen zu können. Insofern handelt es sich um eine Fläche, die zwar den Beurteilungsgrundlagen des § 35 BauGB unterliegt, aber in die örtlichen baulichen Zusammenhänge integriert ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher als Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu bezeichnen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend, was bedeutet, dass auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung

eines Umweltberichtes abgesehen wird. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes i. S. des § 1 Abs. 7 BauGB abwägungsbeachtlich.

8. Kosten

Die Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen im Hinblick auf den Straßenbau und die Regenentwässerung der Straße werden grundsätzlich durch den Projektentwickler übernommen. Entsprechende Regelungen werden vertraglich zwischen Stadt und Projektentwickler vereinbart.

Die Planung und Herstellung der Schmutzentwässerung erfolgt durch die WSW im Auftrag der Stadt Wuppertal. Kostenbeteiligungen werden gemäß dem geltenden Beitragsrecht der Stadt Wuppertal geregelt. Der Stadt Wuppertal entstehen insofern durch das geplante neue Wohngebiet keine unmittelbaren Kosten.

9. Weitere Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. 1152 - Rather Straße - wird u. a. folgender Hinweis aufgenommen:

Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1152 - Rather Straße - sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt worden sind und die Archivdaten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen grundsätzlich nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

10. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet gehört privaten Eigentümern und wird auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1152 in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Hierfür sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich. Um das Bauungskonzept, die zukünftige Straßenentwässerung und die neue Abgrenzung der Rather Straße umsetzen zu können, ist eine Regelung von zu übertragenden Grundstücksteilflächen (Verbreiterung Rather Straße, Betriebsweg und Mulde) zwischen Eigentümer und der Stadt Wuppertal erforderlich.

11. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 1,02 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,20 ha
GFL Betriebsweg	ca. 0,02 ha
Versickerungsfläche	ca. 0,06 ha
Größe des Geltungsbereichs	ca. 1,30 ha

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden.

- Entwässerungsstudie Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG, 08/2010, Wuppertal
- Baugrunduntersuchung / Versickerungsversuche Ingenieurbüro Halbach + Lange GmbH, 22.10.2009, Sprockhövel-Haßlinghausen