

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1103

- Holthäuser Straße -

Begründung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Dezember 2011

I	Räumlicher Geltungsbereich	4
II	Anlass und Notwendigkeit der Planung, Entwicklungsziele	4
1	Anlass und Notwendigkeit der Planung	4
2	Entwicklungsziele	5
III	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Landes- und Regionalplanung	6
2.	Flächennutzungsplan	6
IV	Bestandsbeschreibung	7
1.	Städtebauliche Situation, Infrastruktur	7
2.	Verkehr	7
3.	Entwässerung	7
4.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	
5.	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	8
6.	Immissionsschutz	10
7.	Bodenablagerungen	10
V	Planinhalte	10
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 4-10 BauNVO)	10
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	111
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	12
1.5.	Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
1.6.	Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	133

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW
i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

133

I Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1103 – Holthäuser Straße – liegt in der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48, Flurstück 245.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen südlich der Holthäuser Straße zwischen den Grundstücken Holthäuser Straße Nr. 15 und Nr. 25 und greift in südliche Richtung in die Tiefe des Grundstückes bis an die Grenzen der Grundstücke An der Blutfinke Nr. 47 und Im Vogelsholz Nr. 14.

II Anlass und Notwendigkeit der Planung, Entwicklungsziele

1 Anlass und Notwendigkeit der Planung

In der Sitzung des Rates der Stadt am 17.02.2003 ist ein neuer Schulentwicklungsplan für die Stadt Wuppertal beschlossen / aktualisiert worden. Aufbauend auf den Kenntnissen über die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wuppertal, geht der Schulentwicklungsplan von einem 20-prozentigen Rückgang bei den Kindern im grundschulrelevanten Alter bis zum Jahr 2010 aus. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass für mehrere Schulstandorte umfangreicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf besteht, sowie, dass aufgrund der neu definierten Anforderungen an die Aufgaben und Konzepte der Grundschulen auch deren Raumprogramme neu aufgestellt werden müssen. Die Umsetzung dieser Rahmenbedingungen führt zu einer Neuaufstellung von Schulstandorten, wobei der Fokus auf Standorte gelegt wurde, die den davor genannten Anforderungen am ehesten Rechnung tragen. Demzufolge war zu entscheiden, welche Standorte erhalten werden können, zum einen unter der Prämisse ausreichender Schulanmeldungen und zum anderen an Standorten die ausreichend geeignete Räumlichkeiten aufweisen.

Für den Stadtbezirk Ronsdorf hat das zur Folge, dass die „Grundschule Holthäuser Straße“ auf das Gelände der „Gemeinschaftsgrundschule Engelbert-Wüster-Weg“ verlegt wurde sowie die Entlassung des Schulgeländes Holthäuser Straße aus der schulischen Nutzung. Der Schulbetrieb der Schule „Holthäuser Straße“ ist zum 31.07.2007 eingestellt worden, somit kann das Schulgelände für andere Nutzungen freigegeben werden. Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, dem diese Fläche zuständigkeitshalber unterliegt, beabsichtigt sie zu veräußern. Es handelt sich um ein ca. 4500 m² großes, innerstädtisch liegendes Grundstück, welches vorwiegend von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist.

Planungsrechtlich ist das ehemalige Schulgelände momentan gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Die in Vorgesprächen eruierte Entwicklungsmöglichkeit auf dieser Rechtsgrundlage erlaubt nur eine Straßenrandbebauung entlang der Holthäuser Straße, bei einer unmaßstäblich großen Grundstückstiefe auf schmalen Grundstücken. Eine bessere Ausnutzbarkeit bietet eine Erschließung in die Grundstückstiefe, von der die einzelnen Grundstücke auch im rückwärtigen Bereich erschlossen werden können. Zur Realisierung dieser Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 1103 – Holthäuser Straße – befand sich in der Zeit von 11.10.2010 bis 12.11.2010 bereits in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen einiger Nachbarn sowie vom Grundstücksmanagement Wuppertal vorgelegten Änderungen im Konzept mußte der Bebauungsplan erneut offen gelegt werden. Die zweite Offenlegung fand in der Zeit vom 01.08.2011 bis 01.09.2011. Zu der zweiten Offenlegung sind

weitere Stellungnahmen der Nachbarn der ehemaligen Schulfläche vorgebracht worden. Diese führen jedoch zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanes, sodass der Satzungsbeschluss gefaßt werden kann.

2 Entwicklungsziele

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist, eine ehemalige Schulfläche an der Holthäuser Straße in Wuppertal-Ronsdorf nach Aufgabe der schulischen Nutzung in Wohnbauland umzuwandeln. Damit wird das ökologische Ziel verfolgt, vorrangig brachgefallene Flächen für eine Nachfolgenutzung bereitzustellen sowie auch die Prämisse der Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt und die Inanspruchnahme von Außenbereichen gemindert.

Die südwestlich der Ronsdorfer Stadtteilzentrens liegenden Gebiete sind vor allem durch wohnbauliche Nutzungen geprägt und in der näheren Umgebung des aufzugebenden Schulgrundstückes besonders durch Einfamilienhausbebauung. Diesem angepasst wird für das ehemalige Schulgrundstück eine Einfamilienhausbebauung angestrebt, auch vor dem Hintergrund, dass das infrastrukturelle Angebot im Zentrum von Ronsdorf auch gut zu Fuß erreichbar ist.

Das Plangebiet weist eine sehr bewegte Topografie auf. Sowohl die östliche als auch die westliche Grundstücksgrenze wird auf engstem Raum mit ansteigen bzw. abfallenden Böschungen gesäumt. Im Bereich der östlichen Böschung sind die Geländeunterschiede bis zu 3,2 m hoch, an einer Stelle der westlichen Böschung beträgt der Geländeunterschied 4,2 m. Exemplarisch sind die Geländeunterschiede im Bereich des Grundstückes Im Vogelsholz 12 untersucht worden, da dort das neue Baufeld über einer Böschung liegt und in direkter Nähe zu dem benachbarten Wohnhaus. Die westlich vorhandenen Häuser an der Holthäuser Straße stehen höher, dort sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das an der Stelle benachbart im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Baufeld ist entsprechend von der Böschung abgerückt, dass auch für die zukünftige Bebauung keine übermäßige Beschattung anfällt. Die Topografie verhindert eine verdichtete Nutzung dieser Flächen, weil, zum einen wegen der Verschattung der Erdgeschosse ein Abstand von den aufsteigenden Böschungen erforderlich ist und zum anderen, weil diese Grundstücksteile gärtnerisch kaum nutzbar sind. Dagegen ist die derzeitige Schulhofffläche plan und kann problemlos bebaut werden. Vor diesem Hintergrund ist ein städtebaulicher Entwurf angefertigt worden, der großzügige Grundstückszuschnitte mit ca. 450 qm bis 800 qm Größe vorsieht. Da die Böschungen an dem Gesamtgrundstück nur untergeordnete Grundstücksanteile bilden, sind die Grundstücke insgesamt gut nutzbar.

Anfragen von Kaufinteressenten bestätigen den Bedarf an einer derartigen Bebauung. Des Weiteren hat die Abwicklung und Vermarktung einiger in der Umgebung umgesetzten Projekte aufgezeigt, dass eine Nachfrage insbesondere nach freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern in zentrumsnahen Lagen existiert. Der Standort Holthäuser Straße erfüllt diese Merkmale.

Insbesondere werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung des Schulgeländes der ehemaligen Grundschule zu Wohnbauland und die Ausweisung von Planungsrechten für die Errichtung von ca. 7 freistehenden Einfamilienhäusern,

- Regelung der privaten Erschließung der Baurechte und Anbindung an die Holthäuser Straße,
- Festsetzung von Pultdächern als gestalterisches Element.

Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen einiger Nachbarn sowie Änderungen im Bebauungskonzept sind auf der Grundlage der erneuten Offenlegung folgende Ergänzungen des Bebauungsplaninhaltes notwendig geworden:

- Erweiterung des Baufeldes entlang der Holthäuser Straße, sodass noch ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann,
- Verlagerung der privaten Zuwegung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Trafostation
- Festlegung der Höhenentwicklung sowohl der Gebäude selbst als auch der privaten Zuwegung
- Aussagen zur Begrünung der östlich liegenden Grenzböschung sowie Ausschluss von Aufschüttungen in diesem Bereich,
- Erweiterung des Nutzungskataloges um die im § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen nichtstörenden Gewerbebetriebe

Die zukünftigen Baugrundstücke sollen einzeln an Bauwillige zur individuellen Bebauung veräußert werden. Die Bestimmung der Dachform ist für das Erscheinungsbild und den Zusammenhalt von Gebäudegruppen von wesentlicher Bedeutung. Damit die entlang eines Weges geplanten Häuser als gestalterische Einheit wahrgenommen werden können, werden als verbindendes Gestaltungselement Pultdächer festgesetzt, die untergeordnet und ausnahmsweise auch mit Flachdachanteilen (Dachterrassen) realisiert werden dürfen. Diese Dachform ist in den Gesprächen mit den ersten potenziellen Käufern und dem GMW als Konsens ausgearbeitet worden, auch vor dem Hintergrund eine optimalen Gewinnung von Solarenergie, um so mehr als, dass das Solarkataster der Stadt Wuppertal diesem Standort diesbezüglich gute Werte bescheinigt. Die weitere Gestaltung bleibt den zukünftigen Eigentümern vorbehalten.

III Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern und ist dort als Oberzentrum dargestellt. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie die angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der betroffene Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Da jedoch für die Entwicklung dieser Fläche die Voraussetzungen des § 13a BauGB zutreffen (der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Fläche liegt mit Ihrer Größe von ca. 4.500 qm weit unter den im § 13a BauGB genannten Flächengrößen), kann die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Die Fläche der ehemaligen Schule wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

IV Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation, Infrastruktur

Das gewachsene Nahversorgungszentrum im Stadtbezirk Ronsdorf befindet sich in dem Bereich um den Ronsdorfer Markt (Bandwirkerplatz) sowie der Straßenzüge Lüttringhauser Straße, Ascherweg, Staasstraße, Marktstraße, Am Stadtbahnhof und Remscheider Straße. Dort sind in ausreichendem Maß verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen auch über den täglichen Bedarf hinaus angesiedelt. Die Fläche der ehemaligen Grundschule Holthausen liegt ca. 500 m westlich des Ronsdorfer Zentrums; somit ist die dort vorhandene infrastrukturelle Ausstattung für das Neubaugebiet gut nutzbar und auch über Fußwege erreichbar.

Die Erschließung des geplanten Gebietes ist über die Holthausen Straße gesichert. Auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist vorhanden, eine Buslinie verläuft direkt über die Holthausen Straße, mehrere Buslinien fahren das in der Nähe liegende Ronsdorfer Zentrum an. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das neue Baugebiet gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden ist.

Da das geplante Gebiet nur mit ca. sieben Einfamilienhäusern bebaut werden soll und die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Haus beschränkt wird, wird es keinen nennenswerten Platzbedarf in Schulen oder Tageseinrichtungen für Kinder nach sich ziehen. Nichtsdestoweniger sind einige in der Umgebung vorhanden. Zu nennen wäre da KiTa An der Blutfinke sowie die Grundschule Echoer Straße. Weitere Schulen sowie Kindertagesstätten sind im Stadtbezirk Ronsdorf in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen, da aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen von über 500 qm genug privater Freiraum zur Verfügung steht und zum anderen, durch die geringe Verkehrsbelastung der Zufahrtsgasse und deren Gestaltung dort ebenso Spielraum für Kinder entsteht. Somit ist der Spielraum für Kleinstkinder gegeben. Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze der Kategorie „B“ und „C,“ also für Kinder im Schulalter, befinden sich in ca. 800 m Entfernung in den Straßen „Am Stall“ und an der „Haledonstraße“.

2. Verkehr

Das geplante Gebiet liegt an der Holthausen Straße, die ausreichend dimensioniert ist und den Verkehr der wenigen neuen Wohneinheiten problemlos aufnehmen kann. Vom Ronsdorfer Zentrum ist das Gebiet ca. 500 m Luftlinie entfernt und durch die Breite Straße bzw. mittels Fußwege über die Straße Im Vogelsholz damit verbunden. In westliche Richtung mündet die Holthausen Straße in die Straße An der Blutfinke. Sowohl über die Breite Straße als auch über die Straße An der Blutfinke ist das neue Baugebiet gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3. Entwässerung

In der Holthausen Straße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal in den bereits das Gelände der vorhandenen Schule entwässert wird. Da die versiegelte Fläche der Schule und des Schulhofes größer ist als der durch die geplante Wohnbebauung zu erwartende

Versiegelungsanteil, kann die zukünftige Bebauung problemlos an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich.

Aus der an der östlichen Grenze liegenden Böschung tritt Wasser aus und fließt entsprechend der Geländeneigung von Nord in südliche Richtung. Momentan wird das Wasser über eine leichte Mulde abgefangen und über ein Fremdgrundstück ins Kanalnetz in der Straße Im Vogelsholz eingeleitet bzw. auf einer südlich liegenden Fläche versickert. Bei dem Wasser handelt es sich um aus der Böschung austretendes Schichtenwasser, nicht jedoch um auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser. Planungsrechtlich ist jedoch nur das Letztere zu regeln. Das auf den befestigten Flächen der zukünftigen Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser unterliegt der Beseitigungspflicht. Das aus der Böschung austretende Wasser charakterisiert den Grundstückszustand und ist eher eigentumsrechtlich bzw. auf der Grundlage des Nachbarrechtes zu behandeln als planungsrechtlich. Auf dieser Grundlage ist auch zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern zu klären, inwiefern ein natürlich austretendes Wasser zu dulden ist bzw. wann eine unzumutbare Störung des Unterliegers eintritt. Das Grundstücksmanagement der Stadt Wuppertal als eigentumsrechtlich zuständige Stelle ist über das Anliegen informiert.

Das Gebäudemanagement beauftragte ICG Düsseldorf GmbH & Co. KG ein Gutachten zu erstellen, mit dem Ziel der „Beurteilung der Fassung und Ableitung des im geplanten Baubereich anfallenden Oberflächenwassers“.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser gebündelt und über in der Holthäuser Straße liegende öffentliche Kanalisation abgeleitet werden kann.

Des Weiteren sollte mit Hilfe des Gutachtens untersucht werden, ob es durch die geplante Bebauung und die dadurch verursachte Versiegelung des Geländes zu einem verstärkten Abfluss von Oberflächenwasser über die östliche Grundstücksgrenze zu den unterliegenden Grundstücken an der Straße Im Vogelsholz kommt. Dazu stellt der Gutachter fest, dass der Zustrom von Oberflächenwasser deutlich geringer ausfallen wird als bisher. Momentan sind die im Einzugsbereich des Austrittes befindlichen Flächen weitestgehend unbebaut. Nach der Planung werden aber einige dort liegende Flächen bebaut und somit auch versiegelt. Und da das Wasser aus versiegelten Flächen gesichert über die Kanalisation abzuführen ist, wird dementsprechend das aus der Böschung austretende Wasser insgesamt weniger.

4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das betroffene Grundstück befindet sich in einer innerstädtischen Lage, die keinen landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegt. Des Weiteren gelten hier die Bedingungen des § 13 a BauGB, wonach bei einem Bebauungsplan für Flächen in einer innerstädtischen Lage, der für die Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine bestimmte Flächengröße nicht überschreitet, von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange sind nicht betroffen. Die Gestaltung der Freiflächen wird den zukünftigen Grundstückseigentümern überlassen. Die zukünftige Versiegelung der wohnbaulich genutzten Grundstücke wird vermutlich geringer ausfallen als, das bei der derzeitigen Schulnutzung der Fall ist.

5. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Nach Auswertung des Messtischblattes 4709 für den Bereich Wuppertal – Barmen sind folgende planungsrelevanten Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand zu verzeichnen:

Säugetiere

Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)

Vögel

Oriolus oriolus (Pirol)

Phoenicurus phoenicurus (Gartenrotschwanz)

Amphibien

Alytes obstetricans (Geburtshelferkröte)

Bufo calamita (Kreuzkröte)

Triturus cristatus (Kammolch)

Reptilien

Coronella austriaca (Schlingnatter)

Das ehemalige Schulgrundstück weist durch das Gebäude und die asphaltierten Schulhofflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die verbleibenden Randbereiche sind mit lockeren Gehölzstrukturen bestanden.

Da keine Gewässerstrukturen zu verzeichnen sind ist ein Vorkommen der gefährdeten Amphibienarten auszuschließen. Auch ein Vorkommen der Schlingnatter ist aufgrund ihrer Lebensraumanprüche auszuschließen.

Die Verwirklichung des Bauvorhabens wird keine erhebliche Störung der Sommer- und Winterquartiere des Großen Abendseglers auslösen. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion seiner Lebensstätte liegt nicht vor, da in engem räumlichen Zusammenhang großflächige Wald- und Freiflächenstrukturen des Landschafts- und Naturschutzgebietes Gelpe angrenzen. Hier findet die angesprochene Fledermausart ihren natürlichen Lebensraum, sie gilt als typische Waldfledermaus. Als Jagdgebiet bevorzugt die Art offene Lebensräume. In großen Höhen zwischen 10 und 50 Metern jagen die Tiere über großen Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Agrarflächen sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich. Als Winterquartiere werden großräumige Baumhöhlen, seltener auch Spaltenquartiere in Gebäuden bezogen.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Pirols kann ausgeschlossen werden, da er als Lebensraum lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtgebiete in Gewässernähe (oft Pappelwälder) bevorzugt. Eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist auf dem Areal des Schulgrundstückes auszuschließen.

Für den Gartenrotschwanz weist das Schulgrundstück keinen geeigneten Lebensraum auf, da er häufig in reich strukturierten Dorflandschaften mit alten Obstwiesen und –weiden sowie in Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern vorkommt. Sein Nest legt er meist in alten Obstbäumen oder Kopfweiden an. Diese Baumarten kommen auf dem Schulgrundstück nicht vor.

Negative Auswirkungen auf die angesprochenen Vogelarten sind nicht zu erwarten da Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Areal des Schulgrundstückes nicht wahrscheinlich sind und in engem, räumlichen Zusammenhang weitläufige Wald- und Offenlandbereiche zur Verfügung stehen.

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmung:

Um eventuell im leer stehenden, maroden Schulgebäude überwinterte Fledermäuse zu schützen soll der Abriss des Gebäudes zwischen 31. März und 1 Oktober erfolgen, wenn die Fledermäuse aus ihrer Winterruhe erwacht sind und das Gebäude verlassen haben.

6. Immissionsschutz

Das Grundstück selbst ist nur von wohnbaulichen Nutzungen umgeben, sodass keine nennenswerten Störungen zu erwarten sind, die Immissionschutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Gegenüber an der Holthäuser Straße befindet sich eine kleinere, das Wohnen nicht störende Gewerbeeinheit und im weiteren Umfeld eine Schreinerei und ein kleiner Bauhof. Diese Nutzungen haben jedoch aufgrund ihrer Lage oder Entfernung keinen immissionsschutzbedingten Einfluss auf die geplante Bebauung.

7. Bodenablagerungen

Die Schulfläche ist im Jahr 2005 auf Veranlassung des Grundstücksmanagements Wuppertal auf schädliche Ablagerungen hin untersucht worden. Demnach sind die auf dem Gelände vorhandenen Böschungen von dem Aushub aus der Baugrube der Schule entstanden und somit natürlichen Ursprungs. Der Schulhof selbst liegt auf „gewachsenem Boden“ und ist derzeit mit Schwarzdecken bzw. Pflastersteinen versiegelt. Die Schulfläche befindet sich gemäß der Erhebung der Alt-ablagerungen im Kriegsschadenbereich. Ein Kriegsschadenbereich definiert lediglich zerstörte Gebäude, sagt aber nichts über Boden aus. Aufgrund dieser Erkenntnisse besteht für die Untere Bodenschutzbehörde kein Bodenbelastungsverdacht. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund auffällige Materialien vorgefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit der Behörde abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der Entsiegelung der Flächen eine abfalltechnische Bewertung der Schwarzdecken notwendig.

V Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Die geplanten Baugebiete werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Zweck verfolgt, die Flächen vorwiegend mit wohnbaulichen Nutzungen zu belegen; untergeordnet sollen jedoch auch das Wohnen nichtstörende Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen möglich sein. Dieses ist insbesondere wegen der großzügigen Grundstücksgrößen und Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll. Ausgeschlossen dagegen werden die im § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, da diese durch ihren Flächenanspruch die Maßstäblichkeit des Gebietes sprengen würden und die Ansiedlung erschließungstechnisch nicht machbar wäre. Außerdem ist ein Bedarf an derartigen Nutzungen an diesem Standort nicht gegeben.

Zusätzlich wurden noch im Rahmen der erneuten Offenlegung die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen, nichtstörenden Gewerbebetriebe in den Nutzungskatalog aufgenommen, da aufgrund der neueren Rechtsprechung sogar private Solaranlagen, die Strom in

öffentliche Netze einspeisen, als gewerbliche Anlagen gelten. Diese Anlagen sind an diesem Standort jedoch ausdrücklich erwünscht.

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

Zielsetzung des zu entwickelnden Baugebietes ist Baurechte für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Die festgesetzten Baugrenzen sind jedoch recht pauschal getroffen und bieten theoretisch die Möglichkeit auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Damit die eng ausgelegte private Erschließung aufnahmefähig bleibt und die angestrebte städtebauliche Konzeption realisiert werden kann, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt. Auf diese Weise wird die Möglichkeit geboten, in den einzelnen Gebäuden noch eine Einliegerwohnung zu integrieren, dies auch im Sinne von Mehrgenerationenhäusern.

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

Für das geplante Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Da die geplanten Grundstücksgrößen großzügig bestimmt sind, wird zu Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung der Flächen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das zu beplanende Gelände verfügt über eine sehr bewegte Topografie. Im Bereich der westlichen Böschung verspringt der Boden an einer Stelle um bis zu 4,2 m. Für die nähere Untersuchung sind die besonders betroffenen Grundstücke Im Vogelsholz Nr. 12 und Holthäuser Straße Nr. 25 herangezogen worden. Da das Grundstück Holthäuser Straße Nr. 25 höher und westlich der geplanten Wohnbebauung liegt, wird es von den Auswirkungen der Planung kaum betroffen. Anders verhält es sich jedoch im Bereich des Grundstückes Im Vogelsholz 12. Hier gestaltet sich bei planungsrechtlich zulässiger, zweigeschossiger Bebauung die Höhenentwicklung, ohne weitere Einschränkung, problematisch. Das benachbarte Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zweigeteilt. Der eine Teil liegt ca. 3 m tiefer als der andere. Bei geschickter rechnerischer Auslegung erreicht das Souterraingeschoss keine Vollgeschossigkeit. Darauf aufbauend wären dort bauordnungsrechtlich noch zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss möglich. Optisch könnten dort also vier Geschosse entstehen und das bei minimalstem Abstand zum Haus Im Vogelsholz Nr. 12. Aus diesem Grund für für das dort vorgesehene Baurecht eine Höhenbeschränkung vorgenommen. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird dort, ausgehend von dem tiefer liegenden Gelände zweigeschossig berechnet und darf eine maximale Höhe von 320,50 m NHN erreichen. (Siehe auch Nebenzeichnung zum Bebauungsplan)

Für die sonstigen Baurechte wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von von 11,50 m über die entsprechenden Bezugspunkte, vorhanden in der Holthäuser Straße bzw. festgelegt innerhalb der privaten Erschließung. Dazu werden innerhalb der festgesetzten Geh,- Fahr,- und Leitungerechte Sollgeländehöhen festgelegt. Im Eingangsbereich auf das Schulgelände, ausgehend von der Holthäuser Straße, ist die Höhenlage der Zuwegung mit 311,30 m NHN gemessen worden. Davon ausgehend wird dort die Sollgeländehöhe mit 311,30 m NHN festgesetzt und darf in die Tiefe des Grundstückes, damit eine entsprechende Entwässerungsneigung reicht werden kann, um 0,5 m überschritten werden.

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

Da das Gelände vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden soll, wird im Bebauungsplan dazu ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt.

Da es jedoch nicht auszuschließen ist, dass einige Grundstücke aufgrund der Lage und des Zugschnittes auch für Doppelhäuser geeignet sind, wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ergänzend bestimmt, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Des Weiteren wird zur Wahrung der Maßstäblichkeit festgesetzt, dass die einzelnen Gebäude/Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge von 14 m nicht überschreiten darf.

Das südlich liegende Grundstück weist eine Besonderheit auf: Das Gelände fällt dort innerhalb einer steilen Böschung um bis zu drei Meter. Die Fläche ist theoretisch teilbar für eine Doppelhausbebauung, jedoch mit der Folge, dass eines der Häuser ca. 3.0 m höher errichtet werden müsste mit den entsprechenden negativen Folgen für die gestalterische Erscheinung. Aus diesem Grund wird für diese Fläche, abweichend von der Nutzungsfestsetzung der restlichen Flächen wo Einzel- und Doppelhausbebauung möglich ist, hier eine Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und verlaufen entlang der privaten Erschließungsgasse. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis maximal 2,00 m zu allen Seiten zulässig.

1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Für die geplanten Grundstücke wird bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen keine Festsetzung getroffen, da aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke und wegen deren straßenabgewandten Lage keine gegenseitigen bzw. gestalterischen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Entlang der privaten Erschließung sind Flächen für einige Stellplätze vorgesehen.

1.5. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das geplante Baugebiet kann mit seinen ca. 7 Einfamilienhäusern problemlos an die Holthäuser Straße angebunden werden. Die Erschließung innerhalb des Neubaugebietes erfolgt mittels eines 3,5 m breiten Privatweges. Ein derartiger Verlauf ist bei den wenigen Häusern unbedenklich und bietet einen halböffentlichen Raum mit Aufenthalts- und Spielqualitäten. Müllfahrzeuge können derart dimensionierte Privatwege nicht anfahren, von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr kann der Weg dagegen problemlos angefahren werden.

Im Bebauungsplan wird der Weg als Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger ausgewiesen.

1.6. Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die östlich zwischen der geplanten privaten Zuwegung und der Grundstücksgrenze vorhandene Böschung wird auf Anregung der Nachbarn das Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen. Die Fläche ist von den sonstigen zu beplanenden Grundstücken abgewandt und durch die geplante Zuwegung getrennt. Durch diesen Umstand besteht die Gefahr, dass diese Grundstücksteile von den zukünftigen Eigentümern nicht sorgfältig genug gepflegt werden. Um dem zu begegnen wird für diese Fläche das Pflanzgebot ausgesprochen und im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25a

festgesetzt. Die Art der Bepflanzung ist durch die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Listen näher bestimmt. Des Weiteren wird bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche Aufschüttungen ausgeschlossen sind. Sollte aus statischen Gründen eine Unterstützung der geplanten Zuwegung notwendig sein, so darf entlang der oberen Böschungskante eine Stützmauer errichtet werden, jedoch maximal 0,1 m höher als die mit Sollhöhen belegte Zuwegung selbst.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes gebildeten Baugrundstücke sollen an einzelne Bauwillige veräußert werden. Damit die gestalterische Vielfalt auf engem Raum entlang einer Zufahrtsgasse ein verbindendes Element bekommt, werden zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes die Dachform mit Pultdächern festgeschrieben sowie eine einheitliche Firstrichtung. Diese Dachform und -ausrichtung erlaubt eine optimale Nutzung von Sonnenenergie unter gleichzeitiger Beachtung von angemessenen Gestaltungsprinzipien. Untergeordnet in der Dachfläche sind Flachdachanteile erlaubt, die als Dachterrassen genutzt werden können.