

Bebauungsplan 1146

Hohenstufenstraße

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand Mai 2013

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass der Planung, Entwicklungsziele	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Planungsziel	4
3	Formelles Planverfahren	5
3.1	Formelles Planverfahren	5
3.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	5
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	5
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
5	Bestandsbeschreibung	7
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Technische Infrastruktur	8
5.3	Soziale Infrastruktur	8
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5.5	Bodenverunreinigungen	9
6	Begründung der einzelnen Planinhalte	10
6.1	Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR)	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, Baugrenzen	11
6.4	Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks	12
6.5	Infrastruktur	13
6.6	Bodenverunreinigungen	14
6.7	Grün	17
6.8	Kennzeichnung eines Hinweises auf einen Bombenblindgänger	18
7	Kosten und Finanzierung	19

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen, östlich der Wettiner Straße und südlich des Tolleturms.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1146 – Hohenstaufenstraße – umfasst den Bereich des Bebauungsplanes 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße –, somit die Flächen zwischen Wettinerstraße, Hohenzollernstraße und Adolf-Vorwerk-Straße einschließlich der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110 m.



Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1146 – Hohenstaufenstraße –

2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – war hinsichtlich der Umsetzbarkeit und rechtlichen Zulässigkeit und Bestimmtheit seiner Festsetzungen zu überarbeiten; nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen sollten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Leitgedankens der Gebieteserhaltung, der derzeitigen Rechtslage und der sich daraus ergebenden Anforderungen angepasst werden. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wurde das Verfahren unter der neuen Nummer 1146 geführt.

2.2 Planungsziel

Generell ist in Villengebieten die Tendenz erkennbar, bestehende Gärten einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäude, die sich an den derzeitigen Wohnungsmaßstäben orientieren, zu ersetzen, oder im Bestand die Gebäude umzubauen. Gelingt dies nicht, stehen Villen oftmals leer und verfallen.

Letzteres soll für das historische Villenviertel am Toelleturm vermieden werden, indem den Villeneigentümern eine dem heutigen Wohnungsmarkt angemessene Aufteilung der bestehenden Gebäude in mehrere Wohneinheiten ermöglicht wird.

Ziel des Planverfahrens ist es also, marktkonformen Wohnraum auch in einer gehobenen Wohngegend zu ermöglichen. Typisch für dieses Quartier ist der hohe Grünflächenanteil auf den Grundstücken, der trotz Innenverdichtung durch die Vermeidung von weiterer Bebauung gesichert wird.

Der Bebauungsplan 1146 übernimmt die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes 820. Bestehende Baurechte werden gesichert, zusätzliche entstehen nicht. Baurechte, deren Erschließung nicht sichergestellt werden konnte, entfallen. Zum Teil erfolgen Anpassungen des Baurechts an den Gebäudebestand – allerdings nur bei groben Abweichungen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1146 wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass das gesamte bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard erhalten bleibt. Das umfasst die vorhandene großzügige, stark aufgelockerte und nahezu unverdichtete Bauweise.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 820 sind seinerzeit aus dem städtebaulichen Erfordernis entstanden, großzügigen Wohnraum zuzulassen, aber darüber hinausgehende städtebauliche Ausreißer zu verhindern. Dabei wurde auch die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude begrenzt.

Auf Grund der aktuellen Rechtseinschätzung ist eine Änderung der bestehenden Festsetzungen im Sinne von Rechtssicherheit erforderlich. Mit angemessenen Mitteln soll die zukünftige Entwicklung des Gebietes in einer die Wohnungsmarktlage berücksichtigenden Weise städtebaulich gesteuert werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird dazu in Relation zur Grundstücksgröße geregelt. Dies führt bei den größeren Villengrundstücken zur Zulässigkeit einer größeren Zahl als den bisher möglichen Wohneinheiten. Um die ortsangemessene Maßstäblichkeit der Gebäude auch zukünftig zu gewährleisten, werden die Baugrenzen weiterhin in der bereits bekannten Form die Baufläche begrenzen und maximale Gebäudehöhen vorgeschrieben.

3 Formelles Planverfahren

3.1 Formelles Planverfahren

Für das Bebauungsplanverfahren 1146 – Hohenstaufenstraße – wurde am 03.03.2010 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der *Sicherung der derzeitigen Bebauungssituation des Plangebietes mit Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen dient, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Es werden weitestgehend bereits bestehende Baurechte erhalten, allerdings auch wenige gemäß Bebauungsplan 820 überbaubare Flächen im Bebauungsplan 1146 nicht mehr als solche ausgewiesen. Insgesamt reduziert sich die überbaubare Fläche. Deshalb geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme aus. Es sind gemäß § 13a Absatz 1 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (siehe hierzu auch Anlage 03 zum Aufstellungsbeschluss: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (Drucksache VO/0815/09)).*

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) „Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ mit Wirkung vom 01.01.2007 wurden wichtige Änderungen im Planungsrecht eingeführt. So war das Kernstück der Novelle die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Anpassung bestehender Wohngebiete an die heutigen Nutzungsanforderungen zum Gegenstand haben. Der Bebauungsplan 1146 weist exakt die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Deshalb kann in diesem Verfahren auf die formelle Umweltprüfung mit gesondertem Umweltbericht nach den Vorschriften des § 2a BauGB verzichtet werden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass die Umweltbelange nicht mehr zu prüfen und zu bewerten sind. Es werden lediglich die formellen Anforderungen reduziert, wodurch die umweltbezogenen Themen in die Planbegründung eingearbeitet werden.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB fand vom 07.05.2010 bis zum 07.06.2010 statt. Die Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Behandlung enthält die Anlage 02 zu dieser Vorlage.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 31.08.2010 statt. *Eine Zusammenfassung und **einen Vorschlag zur Behandlung** der Aussagen enthält die Anlage 02 zu dieser Vorlage.*

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Lediglich die Tennisplatzanlage ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen, zwei Parzellen am süd-westlichen Plangebietsrand (Wettiner Straße) sowie der nord-östlichste Bereich der Grundstücke zu Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21 sind als Waldfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungspläne

4.3.1 Bebauungsplan 820

Der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – wurde zuletzt am 02.06.2003 rechtsverbindlich. Die Flächen der Baugebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Baugrenzen beschränken das Baurecht weitestgehend auf die derzeit bebaute Fläche.

4.3.2 Bebauungsplan 1146

Für das Bebauungsplanverfahren 1146 – Hohenstaufenstraße – wurde am 03.03.2010 der Aufstellungsbeschluss gefasst. *Die erste Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 11.10 bis 12.11.2010. Aufgrund der daraufhin eingegangenen Stellungnahmen und dem daraus resultierenden Anpassungsbedarf der Planung erfolgte eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung. Diese erneute Offenlage fand vom 04.03.2013 bis zum 18.03.2013 statt. Die im Rahmen dieser Offenlage eingegangenen Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung. Somit kann nun der Satzungsbeschluss zum Planverfahren gefasst werden.*

4.3.3 Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen

An der östlichen Plangebietsgrenze beginnt der Geltungsbereich des seit dem 05.03.2001 verbindlichen Landschaftsplans Ost (letztmalig geändert in 2005, aber ohne Konsequenzen für dieses Plangebiet). Er sieht östlich an die östlich der Adolf-Vorwerk-Straße liegenden Baugrundstücke Maßnahmen zur Wiederaufforstung unter Verwendung bestimmter Baumarten und ein Kahlschlagsverbot über 0,5 ha vor. Ebenfalls beginnt hier der Landschaftsschutz.

Der Erläuterungskarte zum Landschaftsplan Ost ist zu entnehmen, dass südlich der Adolf-Vorwerk-Straße der Zustand der Flächen temporär zu erhalten sei, weil die Flächen im Flächennutzungsplan von 1976 als Baufläche dargestellt sind. Da im gültigen Flächennutzungsplan von 2005 dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Regelungen des Landschaftsplanes im Rahmen seiner Überarbeitung diesbezüglich in Richtung dauerhafte Erhaltung ändern werden.

Der nord-östlichste Teilbereich des Bebauungsplanes (hinter den Grundstücken Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21) befindet sich im Landschaftsschutz und ist im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen.

Bau- und Bodendenkmäler existieren zum derzeitigen Zeitpunkt **der Erstellung des erneuten Offenlegungsbeschlusses (IV. Quartal 2012)** im Plangebiet nicht. **Derzeit wird geprüft, ob**

es sich bei dem Gebäude Adolf-Vorwerk-Straße 25 um erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne des § 25 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz handelt. Die Überprüfung einiger anderer Gebäude in der Adolf-Vorwerk-Straße ergab keinen Denkmalwert.

Die Denkmalwürdigkeit der Siedlung wurde vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland überprüft. Demnach konnten keine Eigenschaften eines Denkmalbereichs festgestellt werden. „Wenige Einzelobjekte (Villen) mit historischer Substanz, umgeben von gestalteten Gärten, liegen weit entfernt von einander. Die einzelnen Villen entstanden in Privatinitiative, eine Gesamtplanung mit der Konzeption von Straßen- und Platzräumen und städtebauliche Zusammenhängen lag der Umsetzung des Viertels nicht zugrunde. Zwar ist der Toelleturm als zentraler Punkt des Viertels erhalten und als Einzeldenkmal geschützt, jedoch sind weitere zentrale, das Viertel begründende und zusammenhaltende bauliche Anlagen nicht mehr vorhanden: So sind die Schienen der 1959 stillgelegten Zahnradbahn entfernt; das Bahnhofsgebäude steht nicht mehr; das repräsentative Luftkurhaus ist nicht mehr erhalten.

Die überlieferten Strukturen erfüllen nicht mehr die Kriterien eines Denkmalbereiches gemäß § 2 DSchG NW.“ (aus der Begründung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland LVR)

Nach Auffassung des LVR erfüllt allerdings der außerhalb des Geltungsbereichs liegende, angrenzende Vorwerk-Park die Voraussetzungen eines Denkmals.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barmen unmittelbar südlich der Toelleturms. Es handelt sich um ein hochwertiges Wohngebiet, das sich durch seine direkte Nachbarschaft zum Vorwerk-Park und die Barmer Anlagen auszeichnet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Tennisanlage des Barmer TC 1893 e. V..

Über die Wettiner Straße wird das Plangebiet an Heckinghausen und die Obere Lichtenplatzer Straße angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung ist Richtung Barmen Bhf. und Klinikum, Ronsdorf, Wichlinghausen und Bahnhof Oberbarmen gewährleistet.

Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, sind die Straßen alle ausgebaut. Das Plangebiet wird durch die Bäume auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenbereich aber auch die Waldflächen im Anschluss an das Plangebiet geprägt. Die ehemalige Waldfläche an der Wettinerstraße wurde wegen kranker Bäume gerodet und ist im Augenblick von Buschwerk und wenig Baumsubstanz bestanden.

Hinsichtlich Bodenbelastungen existieren mehrere Verdachtsflächen im Plangebiet:

- a) Fünf verfüllte Bombentrichter,
- b) eine ehemalige Tankstelle im Bereich der Mehrfamilienhäuser am nördlichen Ende der Adolf-Vorwerk-Straße und
- c) Aufschüttungen im Bereich der Tennisplätze.

Die Flächen zu b) wurden bereits im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes 820 betrachtet.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand Wuppertaler Störfallbetriebe.

Das Plangebiet war ursprünglich eine reine Villengegend mit ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude bestimmen durch ihren Baustil und ihre aufgelockerte Bauweise den Charakter des gesamten Wohngebietes. Inzwischen wurde die Bebauung durch neuere Gebäude ergänzt, alte Bausubstanz teilweise durch neue ersetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist unterschiedlich. Die Gebäude Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21 wurden bereits als

Mehrfamilienhäuser gebaut, während derzeit vermehrt der Wunsch besteht, Villen in Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten umzubauen.

Die Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes variieren und liegen zwischen 241 bis zu 5177 m². Dennoch lassen sich unter Ausschluss der jeweils kleinsten bzw. größten Grundstücke Bereiche ähnlicher Grundstücksgrößen ermitteln, die für die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes relevant sein werden (siehe dazu auch die Übersicht in Anlage 03):

Bereich	Bereich	Grundstücksgrößen
A	östlich Adolf-Vorwerk-Straße und Nr. 26-36, Hohenstaufenstraße 36-34, Hohenzollernstraße 30	Ab ca. 2000 – 4300 (Ausnahmen 830, 999, 1468, 1475 und 5177 m ²)
B	nördlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 38 bis 52, östlich Wittelsbacher Straße, Hohenstaufenstraße 24c und d	Ab 1000 – 2000 (Ausnahmen 785 und 998, 2207, 2361 und 2457 m ²)
C	östlich Wittelsbacher Straße, nördlich Hohenstaufenstraße von Nr. 17 bis 31, Sachsenstraße, westlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 16 bis 24, südlich Hohenzollernstr.	Ab 240 – 1600 (Ausnahmen 1898)
D	Bereich westlich Wittelsbacher Straße und Hohenstaufenstraße 22, 24, 24a, 24b	Sehr unterschiedlich, Standort Tennisanlage

5.2 Technische Infrastruktur

5.2.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Wettinerstraße,

- die im Norden in die Lösstraße übergeht und nach Heckinghausen führt und
- die im Süden in die Lichtenplatzer Straße mündet. Hierdurch ist eine gute Anbindung sowohl nach Elberfeld als auch nach Barmen gewährleistet.

Im Hinblick auf die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich die Haltestellen Toelleturm und Wettiner Straße am Plangebietsrand. Von dort fahren die Buslinien 604 und 646, die das Plangebiet an den Bahnhof Oberbarmen, den Bahnhof und das Klinikum Barmen sowie den Ortsteil Ronsdorf anbinden. Über die genannten Bahnhöfe bestehen überregionale Bahnverbindungen.

5.2.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen.

5.3 Soziale Infrastruktur

5.3.1 Kindergarten

Die Fläche des Planverfahrens befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich 71 – Barmen-Mitte/Süd –. Mit Stand 01.08.2012 ist der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht kurz und mittelfristig auch dann, wenn sich innerhalb des Plangebietes die Bewohnerstruktur mehr zugunsten junger Familien entwickelt, erfüllt.

Für die Versorgung der unter 3 jährigen Kinder besteht Bedarf.

5.3.2 Grundschule

Die für dieses Siedlungsgebiet zuständige Grundschule liegt am Marper Schulweg. Sie ist zweizügig und derzeit fast ausgelastet. In Zukunft wird auch an dieser Schule die Anzahl der Schüler rückläufig sein.

5.3.3 Spielplatzsituation

Das Plangebiet liegt im Quartier 59. Dort existiert ein Spielflächenfehlbedarf von **45 %**. Dies entspricht **4.246** qm.

Der Bestand im Quartier beträgt 5.104 m² (**Situation 2009**). Hierbei handelt es sich um die Spielplätze Schliemannweg/Wald, Giveonstraße und Käthe-Kollwitz-Weg.

Geplante Spielplatzflächen gibt es nach dem derzeitigen Spielflächen**bedarfssystem (Anlage 05 zur VO/0340/13)** in diesem Quartier nicht.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

5.4.1 Landschaftsplan

Wie in 4.4. bereits beschrieben, grenzt der Landschaftsplan im Osten an das Plangebiet an. Auch im Rahmen seiner derzeit anstehenden Änderung werden sich für dieses Plangebiet keine geänderten Festsetzungen ergeben.

5.4.2 Bäume

Der Bebauungsplan 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden sämtliche Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen befinden sich einige in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als stadtbildprägend einzuordnen sind. Dies hat zur Folge, dass nur noch die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume festgesetzt werden.

5.4.3 Gärten

Bedingt durch seine Entstehung als Villengebiet und die dadurch vorhandenen Grundstücksgrößen ist das Plangebiet intensiv durchgrünt. Die Gärten sind meist parkartig angelegt und enthalten teilweise üppige Gebäudezufahrten.

5.4.4 Vorwerk-Park

Der Park wurde Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts zunächst als Privatpark am Rande der Barmer Anlagen vom Gründer der Firma Vorwerk angelegt. Inzwischen ist er im Besitz der Adolf-Vorwerk-Stiftung und seit Mai 2003 offiziell für die Öffentlichkeit zugänglich.

Zusammen mit den Barmer Anlagen gehört der Park zu einem Naherholungsgebiet, das von weit mehr Personen als den Bewohnern des Plangebietes genutzt wird.

5.4.5 Wald

Neben den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen befindet sich an der Wettiner Straße eine Fläche, die bisher als Wald sichtbar war, deren Baumbestand allerdings aus Krankheitsgründen gefällt wurde. Darüber hinaus ist im Übergangsbereich von der Wohnbebauung nord-östlich der Adolf-Vorwerk-Straße zur Landschaft ebenfalls eine Waldfläche festgesetzt.

5.5 Bodenverunreinigungen

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Absatz 1 und 2 BBodSchV²) vorliegen (siehe hierzu auch die Tabelle in 6.6 Bodenverunreinigungen).

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Aus dem Bauleitplanverfahren 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – liegen drei Berichte/Stellungnahmen zu Bodenuntersuchungen vor, die Grundlage der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan 820 vom 10.04.2002 waren:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Erstbewertung im Zuge der Prüfung auf Altlasten für das Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 23 (ehem. Luftkurhaus) in Wuppertal-Barmen,
- Bericht über Ergebnisse von chem. Analysen an Bodenproben für das Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 23 in Wuppertal-Barmen,
- Bericht zur altlastorientierten Bodenuntersuchung auf dem Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 29a.

Aus den Gutachten ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, so dass gemäß Altlastenerlass keine weitere Nachforschungspflicht besteht wie auch nach Bodenschutzrecht keine Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR)

Entsprechend der derzeitigen Nutzung des Gebietes und der städtebaulichen Zielsetzung dieses Planverfahrens wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies gilt auch für den Bereich Wettiner Straße / Wittelsbacher Straße, der entsprechend § 3 BauNVO ausschließlich dem Wohnen dient und daher planungsrechtlich trotz der unmittelbaren Nähe einer Tennisanlage eindeutig als WR-Gebiet eingestuft werden muss.

Zu der Tennisanlage des Barmer TC 1893 e. V. selbst ist festzustellen, dass diese seit mehr als 100 Jahren besteht und zeitlich vor der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Wettinerstraße / Wittelsbacher Straße errichtet worden ist. Das unmittelbare Nebeneinander von reinem Wohngebiet und der privaten Tennisanlage ist demnach historisch gewachsen und nicht vergleichbar mit der Neuplanung von Wohngebieten und Sportanlagen, wo entsprechende Immissionsschutzvorkehrungen von vornherein geregelt werden müssten bzw. die Strukturierung des Baugebietes anders vorgenommen werden könnte. Somit gilt für den betreffenden immissionsmäßig vorbelasteten Bereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme der bereits bestehenden unterschiedlichen Nutzungen. Ein planerisches Erfordernis einschränkende Maßnahmen für die bestehenden Nutzungen einzuleiten besteht nicht, da im betreffenden Bereich hinsichtlich der möglichen Lärmstörungen kein Konflikt erkennbar ist, der unbedingt mit planungsrechtlichen Mitteln bereinigt werden müsste. Die vorhandene Tennisanlage hat bisher offensichtlich zu keiner Störung der Wohnruhe der Nachbarn geführt und keine zusätzlichen Immissionsbelastungen verursacht, die über die bisher vorhandene, von den betroffenen Anliegern akzeptierte Vorbelastung hinausgehen würde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in den Nachtstunden, wo das Ruhebedürfnis besonders schutzwürdig ist, auf den Tennisplätzen keine sportlichen Aktivitäten stattfinden.

*Allerdings wird das im Bebauungsplan 820 festgesetzte Baurecht an der Hohenstaufenstraße in unmittelbarer Nähe zum Tennisplatz, welches bislang nicht ausgeschöpft wurde, im Bebauungsplan 1146 nicht erneut festgesetzt, da ein hier entstehendes neues Wohngebäude unzumutbaren und unzulässigen Lärmbelastungen ausgesetzt wäre, **weil es sehr nah an die bestehenden Tennisplätze heranrücken würde**. Zudem ist es Ziel des Planverfahrens, die großzügigen Grundstücksstrukturen, d. h. Villen auf großen Grundstücken, zu sichern **und keine zu kleinteiligen Strukturen entstehen zu lassen**.*

Um den typischen Siedlungscharakter zu erhalten, sind zudem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO auf der Grundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschoss- und Grundflächenzahlen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäude- und Grundstücksfläche unterschiedlich festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Nicht explizit festgesetzte Gebäudehöhen sind aus den Nachbarhöhen zu interpolieren. Dabei ist zu berücksichtigen:

Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt (§ 16 Absatz 3 BauNVO). Bei Neubaumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhe die entsprechende Höhe aus den angegebenen nächstgelegenen straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze.

Hinweis:

Gegenüber der in 2010 durchgeführten Offenlage ergibt sich hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen in der Hohenstufenstraße eine Änderung. Die für das Gebäude Hohenstufenstraße 28 festgesetzte Gebäudehöhe entfällt, da das Gebäude ansonsten auch zukünftig einen „Ausreißer“ darstellen würde, beispielsweise sind die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite 7 bzw. 1 m höher.

Stattdessen gilt zukünftig wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die textliche Festsetzung 8.6. Sie enthält Regelungen zur Gebäudehöhe von Gebäuden, für die keine eigene Höhe festgesetzt ist:

„Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt (§ 16 Absatz 3 BauNVO).

Bei Baumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhe die entsprechende Höhe aus den nächstgelegenen festgesetzten straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze (§ 18 Absatz 1 BauNVO).“

Somit wird ein Rahmen vorgegeben, der sich an bestehenden nahe gelegenen Gebäuden orientiert. Ein Einfügen in die Umgebung ist somit gewährleistet.

In obigem Text wurde zur erneuten Offenlage irrtümlicherweise statt Hohenstufenstraße 28 die Hohenstufenstraße 26 genannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Form der erneuten Offenlage enthalten allerdings die tatsächlich beabsichtigten Regelungen. Aus dem obigen Text ist allerdings auch ableitbar, dass es sich hier nur um einen Schreibfehler handeln konnte, da das Gebäude Hohenstufenstraße 26 mit seiner Gebäudehöhe von 347,6 m deutlich höher ist als die umgebende Bebauung mit Ausnahme des Eckgebäudes Hohenstufenstraße / Sachsenstraße. Dahingegen ist das Gebäude Hohenstufenstraße 28 mit 338,4 m Höhe rund 7 m bzw. 9 m niedriger als die gegenüberliegenden Eckgebäude Hohenstufenstraße / Sachsenstraße bzw. 9 m niedriger als der unmittelbare Nachbar Hohenstufenstraße 26.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Bebauungsplangebiet werden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bauweise Einzelhäuser festgesetzt. Lediglich in den Bereichen, in denen real Doppelhäuser vorkommen, sollen diese auch planungsrechtlich weiterhin möglich sein.

Die Baugrenzen werden wie auch bereits im Bebauungsplan 820 eng um die Gebäude herum festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen dem Ziel, die aufgelockerte Siedlungsstruktur insgesamt auch langfristig zu erhalten und abzusichern.

Ausnahmsweise soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen, Vorbauten, Erker und Terrassen etc. um bis zu 1,5 m zulässig sein.

Das ursprüngliche Planungsziel zur Schaffung zusätzlichen Baurechtes über die rückwärtige Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der Häuser Hohenstaufenstraße 24-30 in dem Bebauungsplan 820 konnte seit nunmehr mehr als 7 Jahren nicht umgesetzt werden, da sich die Privateigentümer nicht auf eine gemeinsame Erschließung einigen konnten. Daher soll mit Blick auf die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Gebietes und dem Umstand, dass eine Realisierung des Baurechtes aufgrund der nicht gesicherten Erschließung, deren Umsetzung aufgrund der Weigerung der mit der Wegefläche belasteten privaten Grundeigentümer auch auf unbestimmte Zeit nicht absehbar ist, an dem Baurecht nicht mehr festgehalten werden. Die Fläche des ehemaligen Baurechtes einschließlich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

In den Fällen der Hinterlieger Baurechte, bei denen bereits ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde, soll das Baurecht erhalten bleiben, da mit Blick auf den rechtskräftigen Bescheid darauf ein Rechtsanspruch besteht.

6.4 Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks

6.4.1 Städtebauliche Erfordernis

Um dem Ziel des Bebauungsplanverfahrens – Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation und Vermeidung von Fehlentwicklungen in der Zukunft unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation – gerecht zu werden, werden Festsetzungen getroffen, die die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße regeln. Die bisherige Regelung im Bebauungsplan 820 – nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude – stellte bei den extremen Unterschieden in den Grundstücksgrößen von 240 bis über 5000 m² eine ungerechte Behandlung dar und wurde dem Gebiet nicht gerecht. Zudem existieren im Gebiet bereits mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten.

6.4.2 Vorgehensweise

Im ersten Schritt wurden Grundstücke ähnlicher Größenordnung zu jeweils einem Bereich zusammengefasst und die jeweiligen Größenordnungen der Grundstücke sowie der jeweilige Durchschnitt im Bereich ermittelt (siehe auch Punkt 5.1 Städtebauliche Situation).

Da die meisten Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden und nach bisherigem Planungsrecht zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig sind, wurde bei der Ermittlung der Grundstücksfläche je Wohneinheit darauf geachtet, dass auch weiterhin mindestens zwei Wohneinheiten in den bestehenden Gebäuden zulässig sind – Ausnahmen stellen hier die jeweils kleinsten Grundstücke dar (z. B. Grundstück zwischen 200 und 300 m²).

Um keine unerwünschten Härtefälle zu erzeugen wird eine 50% Klausel eingeführt:

Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert (GW) um mindestens 50 % überschreitet.

Beispiel:

Für ein Grundstück mit 1000 m² Fläche und der Regelung eine Wohneinheit je 600 m² gilt:

Grundstücksgröße minus Grenzwert:	1000 m ² - 600 m ² = 400 m ² ;
50 % -Wert:	50% von 600 m ² sind 300 m ²
Grundstücksgröße in Relation zu Grenzwert plus 50%:	1000 m ² > 600m ² + 300 m ² , oder 400 m ² > 300 m ²

Fazit:

Der Grenzwert ist um mehr als 50 % überschritten, somit sind hier zwei Wohneinheiten zulässig.

6.4.3 Regelungen im Einzelnen

Übersicht für die einzelnen Bereiche:

Bereich:	A	B	C	D
Bereich	östlich Adolf-Vorwerk-Straße und Nr. 26-36, Hohenstaufenstraße 36-34, Hohenzollernstraße 30	nördlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 38 bis 52, östlich Wittelsbacher Straße, Hohenstaufenstraße 24c und d	östlich Wittelsbacher Straße, nördlich Hohenstaufenstraße von Nr. 17 bis 31, Sachsenstraße, westlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 16 bis 24, südlich Hohenzollernstraße	Bereich westlich Wittelsbacher Straße und Hohenstaufenstraße 22, 24, 24a, 24b
Reale Grundstücksgrößen (Ausnahmen s. o.)	Ab 2000 – 4300	Ab 1000 – 2000	Ab 240 – 1600	Sehr unterschiedlich, Standort Tennisanlage
Wohneinheit (WE) je m ² Grundstücksfläche	1 WE je 600 m ²	1 WE je 550 m ²	1 WE je 350 m ²	---
Maximale Anzahl der WE	4	4	4	4

Diese Regelungen führen bei wenigen Grundstücken dazu, dass statt der bisher zulässigen zwei nun nur noch eine Wohneinheit möglich sein wird. Da es sich in diesen Fällen jeweils um die kleinsten Grundstücke handelt, wird dies bewusst in Kauf genommen, da die Grundstücke nicht gebietstypisch sind und somit eine intensive Nutzung nicht gewünscht wird.

Ebenfalls wenige Gebäude verfügen derzeit über mehr Wohneinheiten, als dies nach den obigen Regelungen zukünftig zulässig sein wird. Da auch dies als nicht gebietstypisch anzusehen ist, besitzen die Gebäude in der derzeitigen Situation zwar einen Bestandsschutz, sind im Falle von Umplanungen aber entsprechend der neuen Festsetzungen zu nutzen.

Die Obergrenze von 4 Wohneinheiten soll der Baugebietstypik insgesamt Rechnung tragen. Mit der Begrenzung kann und soll einer ungewünschten städtebaulichen Verdichtung entgegen gesteuert werden.

6.5 Infrastruktur

Die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung ist gewährleistet.

Die vorhandenen Kindergartenplätze für Kinder über 3 Jahren sind wie in 5.3.1 dargelegt zahlenmäßig ausreichend. Allerdings fehlen Plätze für Kinder unter 3 Jahren. Angesichts der Haushaltslage der Stadt Wuppertal ist derzeit nicht abzusehen, ob bzw. inwieweit der ab 2013 geltende Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder unter 3 Jahren erfüllt werden kann.

Zusätzliche Schüler aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an der Grundschule Marper Schulweg aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der in 5.3.3 geschilderten Bedarfssituation an Spielflächen ist darauf hinzuweisen, dass

- bei der derzeitigen städtischen Haushaltslage keine Flächen für einen Spielplatz angekauft werden können und auch kein neuer Spielplatz angelegt würde.
- Darüber hinaus umfasst das Plangebiet ein Wohngebiet mit großen Hausgrundstücken, in dem die bestehenden Freiflächen insbesondere für Kleinkinder ausreichend Freiräume bieten. Die Ausweisung eines neuen Spielplatzes würde überdies einen unververtretbaren

und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechenden Eingriff in die privaten Grundstücke zur Folge haben.

Aus diesen Gründen ist eine neue Ausweisung einer Spielplatzfläche weder sinnvoll noch erforderlich.

6.6 Bodenverunreinigungen

Wie bereits in 5.5 dargelegt bestehen im Plangebiet Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (unter den aufgeführten Erläuterungsnummern sind detaillierte Aussagen zu den Flächen zu finden):

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA	Erläuterungsnr.
Adolf-Vorwerk-Straße 16, 18 / Hohenzollernstraße 30	Autovermietung	1956 – 62	1
Adolf-Vorwerk-Straße 21 (Rückwärtiger Grundstücksbereich)	Verfüllter Weiher/Teich/See	1969	2
Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23a	Tankanlage, elektrische Haushaltsgeräte	1991	2
Adolf-Vorwerk-Straße 29, 29a	Geländeaufschüttung/-nivellierung	1969	3
Adolf-Vorwerk-Straße Einmündung Marpe	Straßendamm		4
Hohenzollernstraße 8 Ecke Wittelsbacherstraße	Textilwarenvertretung	1997	1
Hohenzollernstraße 18	Spedition und Lagerei	1956	1
Sachsenstraße 16	Textilmaschinen	1962	1
Hohenstaufenstraße 19	Elektrowärme	1987 – 97	1
Hohenstaufenstraße 28	Schlosser	1913	1
Hohenstaufenstraße 30	Stempel	1913	1
Wittelsbacherstraße 21	Buchdruckerei	1930	1
Wittelsbacherstraße Flurstück 122, tlw. Hnr. 25	Röntgenlaboratorium	1913	1
Wittelsbacherstraße 39, 41, 44, Flurstück 291 (westlich + östlich)	Verfüllte Bombenrichter (5 Stück, 1945 bereits verfüllt)	1945	5
Hohenzollernstraße 4 / Wettinerstraße 39 / Hohenstaufenstraße 20 / Wittelsbacherstraße 30a, 32 (Tennisplätze)	Geländeaufschüttung/-nivellierung	1970	4

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – durchgeführten Untersuchungen liegen den folgenden Ausführungen zugrunde.

Im Weiteren sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt. Zur besseren Übersicht ist in der Tabelle eine laufende Erläuterungsnummer aufgeführt:

1. Bis auf die Branche Tankanlagen (Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23a) handelt es sich bei allen anderen Branchen um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse II. Bei Altstandorten / Betriebsstandorten der Erhebungsklasse II kann nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden, ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt liegt zu diesen 7 Altstandorten und den 2 Betriebsstandorten nicht vor. Alle Grundstücke sind aktuell eindeutig Wohngrundstücke und stellen weitgehend eine Nachkriegsbebauung dar. Somit ist davon auszugehen, dass es sich bei etlichen Nennungen nur um die Privat- oder Büroadresse handelt.
2. Der Anhaltspunkt auf Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tankanlage (Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23) wie auch des verfüllten Weihers/Teiches/Sees hat sich im Rahmen der vorgenannten Bodenuntersuchungen nicht bestätigt. Es war nur in einem Teilbereich ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt worden. Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung Adolf-Vorwerk-Straße 19, 21 (2006/07) sind sämtliche aufgeschütteten Böden vom Grundstück entfernt worden (siehe Dokumentation über die Entsorgung des Aushubs vom 11.09.07), so dass in diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 1146 kein weiterer Regelungsbedarf existiert.
3. Zum Bereich der Geländeaufschüttung Adolf-Vorwerk-Straße 29, 29a hat im Bebauungsplanverfahren Nr. 820 ebenfalls eine orientierende Bodenuntersuchung stattgefunden, die eine Belastung der vorhandene Aufschüttung hauptsächlich für den Parameter Blei aufgezeigt hat. Die Untersuchungen konnten eine Gefährdung für den Direktpfad nicht ausschließen, da die Belastungen mit den direkt oberflächennahen Wegebaumaterialien zusammenhängen. Die Gefährdung durch den Direktkontakt wurde durch eine Einzäunung unterbunden, so dass im Bebauungsplanverfahren eine Kennzeichnung ausreichte. Zwischenzeitlich ist auch diese Bebauung erfolgt, im Zuge dessen eine umfangreiche Aufschüttung erfolgt ist, die die belasteten Bereiche überschüttet hat und somit ein Direktkontakt mit den belasteten Horizonten dauerhaft unterbunden ist. Somit existiert auch hier kein weiterer Regelungsbedarf in diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 1146.
4. Aus der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung (Altablagerungserfassung) ist eine weitere Geländeaufschüttung (Basisschüttung für Tennisplätze) kartiert worden, sowie ein Straßendamm (Verzeichnisfläche aus dem „alten“ Altlastenkataster) bekannt. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass diese Geländeaufschüttung für die Tennisplätze wie auch für den Straßendamm im Zusammenhang mit der Flächennutzung der ehemals hängigen Flächen steht. Informationen über die Quantität bzw. Qualität (Art, ggf. Belastung, etc.) der eingesetzten Bodenmaterialien liegen nicht vor. Gemäß Bodenschutzrecht handelt es sich dabei um so genannte sonstige Grundstücke (§ 2 Absatz 5, 1 BBodSchG³). Bei den sonstigen Grundstücken kann gemäß der „Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen“⁴ allein aufgrund der Datenlage kein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast abgeleitet werden, da oftmals - wie in diesem Fall auch - das wichtigste Entscheidungskriterium, die Art des abgelagerten Abfalls nicht bekannt ist. Bei Basisschüttungen im Rahmen einer Landschaftsmodellierung, wie etwa bei der Anlage von Tennisplätzen oder Straßendämmen, ist entsprechend der Arbeitshilfe nur in seltenen Fällen ein Schadstoffeintrag in den Boden aufgrund der Herkunft und der Zweckbestimmung des abgelagerten Materials zu erwarten. Oftmals stehen in Hanglagen Abgrabungen und An-/Aufschüttungen im örtlichen Zusammenhang (Stichwort: Bodenumlagerung).
5. Bei der Ablagerungskategorie „verfüllte Bombentrichter“ (Flächenart → unsachgemäße Materialaufbringung) ist vielfach von einem Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädli-

³ Bundesbodenschutzgesetz, 17.03.1998

⁴ MALBO-Band 15, LUA NRW heute LANUV NRW, 2001

chen Bodenveränderung auszugehen. Gemäß Arbeitshilfe MALBO-Band 15⁴ sind Bombentrichter zu einem hohen Anteil mit Abfällen verfüllt worden, darunter insbesondere Schutt und Kampfmittel(reste). Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes sind Bombentrichter insbesondere dann mit Abfällen verfüllt, wenn sie im bebauten Bereich lagen und verhältnismäßig leicht von Transportfahrzeugen erreicht werden konnten. Umgekehrt bedeutet dies, dass Bombentrichter weitab von zerstörten bzw. industriell genutzten Gebieten nur selten mit ortsfremden, umweltrelevanten Stoffen verfüllt wurden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um 5 Bombentrichter, die östlich und westlich der Wittelsbacherstraße in einerseits zwischenzeitlich überbauten Grundstücksteilen (Wittelsbacherstraße 39, 41) bzw. einem Vorgarten wie einer unbebauten Fläche (Wittelsbacherstraße 44, Flurstück 291) kartiert wurden. Das großräumige Gebiet um den Toelleturm wurde seit je her weitgehend nur zu Wohnzwecken genutzt (vielfach Villengrundstücke mit aktuellerer Nachverdichtung) und gemäß Erfassungsinformationen waren die 5 Bombentrichter im Luftbild von 1945 bereits verfüllt.

Da der Unteren Bodenschutzbehörde die Kriegsschadenkarte⁵ nicht für das komplette Stadtgebiet vorliegt und genau die für dieses Verfahren relevante Karte fehlt, können keine ansonsten hilfreichen Informationen gewonnen werden. Auf dem Stadtplan Barmen von 1907 wie auch von 1930 ist die Bebauung des südlichen Bereiches der Wittelsbacherstraße (damals noch Frankenstraße) noch nicht vorhanden. Im Luftbild von 1956 ist die Bebauung Wittelsbacherstraße 41 bereits vorhanden und der Bereich westlich der Straße wird landwirtschaftlich (aktuell wird die noch unbebaute Teilfläche als Grasland) genutzt. Die Häuser Wittelsbacherstraße 39 und 44 sind gemäß Luftbild und Stadtplan nach 1967 gebaut worden.

Alle Informationen der Erstbewertung zusammengenommen lassen die Einschätzung zu, dass bei diesen verfüllten Bombentrichtern nicht von einer altlastverdächtigen Fläche auszugehen ist, sondern eine Einstufung als Verzeichnisfläche erfolgen kann.

Aber auch wenn das Verfüllmaterial nicht schadstoffbelastet ist, kann die Verfüllung als „schädliche Bodenveränderung“ im Zuge von Baumaßnahmen durchaus Probleme bereiten (ungünstige Baugrundbeschaffenheit, siehe auch die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung). Weiterhin ist in der Arbeitshilfe ausgeführt, dass die Information „Bombentrichter“ demnach grundsätzlich von bau- und planungsrechtlichem Belang ist und in geeigneter Form im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden sollte.

Tenor der vorangegangenen Ausführungen:

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor, so dass gemäß Altlastenerlass keine weitere Nachforschungspflicht besteht wie auch nach Bodenschutzrecht keine Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind.

⁵ Kartierte Kriegsschadenbereiche aus den Kriegsschadenkarten (von ca. 1945), in denen Kriegszerstörungen, die von Betroffenen gemeldet worden sind, eingetragen wurden. Kriegszerstörung kann von Brandschäden bis Totalzerstörung des Gebäudes bedeuten.

6.7 Grün

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Villengebiet mit großen Grundstücken handelt, ist das Gebiet intensiv durchgrünt. Das in solchen Gebieten übliche Artenspektrum ist zu erwarten.

6.7.1 Artenschutz

Der Bebauungsplan 1146 – Hohenstaufenstraße – umfasst denselben Geltungsbereich wie der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße –. Wie in Punkt 2.2 Planungsziel dieser Begründung erläutert, wird im Bebauungsplan 1146 gegenüber dem Bebauungsplan 820 kein neues Baurecht geschaffen. Darüber hinaus wird bisher nicht ausgeübtes Baurecht bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr festgesetzt, sodass die insgesamt überbaubare Fläche im Bebauungsplan 1146 geringer ist als im Bebauungsplan 820. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten kann ausgeschlossen werden, weitere Untersuchungen / Aussagen zum Thema Artenschutz sind nicht erforderlich.

6.7.2 Stadtbildprägende Bäume

Das Gebiet ist intensiv durchgrünt. Hierzu tragen neben den großen Gärten auch die Alleen bei. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Adolf-Vorwerk-Straße im südlichen Bereich mit dem Ahornbestand zu nennen. Wenngleich dieser im nördlichen Bereich nicht mehr existiert, wird hier durch Bäume auf Privatgrundstücken ein Rahmen für den Straßenraum gebildet. Diese stadtbildprägenden Bäume sind ebenfalls in Teilbereichen der übrigen Straßen zu finden. Sie werden im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. Über eine zusätzliche textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass auch im Falle einer notwendigen Beseitigung wie beispielsweise im Krankheitsfall, neue Bäume gepflanzt werden.

Generell sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 820 zwar zahlreiche festgesetzte Baumstandorte im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken enthielt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 1146 wurden allerdings sämtliche Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 820 werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht mehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen, wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel sowie Astwerk) nicht mehr festgesetzt.

Bebauungsplanverfahren	Festgesetzte Bäume im öffentlichen Raum	Insgesamt festgesetzte Bäume ca.	Anteil festgesetzte Bäume im öffentlichen Raum
820	55	250	22 %
1146	50	70	71 %

Diese zurückhaltende Festsetzung deckt sich mit der generellen Grundhaltung der Stadt Wuppertal hinsichtlich des „Umgangs“ mit Bäumen. Die Stadt hat sich bewusst für eine diesbezügliche Liberalisierung durch die Aufhebung der einst geltenden Baumschutzsatzung entschieden und den Umgang, den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundeigentümer gestellt. Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 820 nicht mehr festgesetzten Bäume gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundeigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte.

Auch die Maßgabe von neu anzupflanzenden Bäumen an ehemaligen Baumstandorten stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar, der einerseits im Widerspruch zum liberaleren Umgang mit dem Thema nach Auflösung der Baumschutzsatzung steht und andererseits zu einer eventuellen Ungleichbehandlung der Gebietsbewohner führen würde.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die

Gärten als solche genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes am Toelleturm sichergestellt ist. Eine detaillierte Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 1146 nicht, denn eine Überprüfung dieser Regelung ist nicht leistbar. Darüber hinaus würde es zu einer eventuellen Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern führen. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten.

6.7.3 Wald

Die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan 820 enthaltenen Waldflächen werden im Einvernehmen mit dem Regionalforstamt Bergisch Land auch weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Planverfahrens, wonach das hochwertige Wohngebiet in seiner Struktur erhalten werden soll. Dazu gehören neben den großzügigen Gärten auch bewaldete und freie Grünflächen, die als wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur zu schützen sind.

Die Waldfläche an der Wettiner Straße, die bisher als Wald sichtbar war, deren Baumbestand allerdings aus Krankheitsgründen gefällt wurde, soll einer natürlichen Waldverjüngung überlassen werden.

6.7.4 Private Grünfläche – Tennisanlage

Die seit ca. 1890 zwischen Wettiner Straße und Wittelsbacher Straße bestehende private Tennisplatzanlage (mit dazugehörigem Clubhaus) soll unter Beachtung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie des Umstandes, dass die Tennisanlage einen günstigen innerstädtischen Standort hat, gut erreichbar ist und nicht zuletzt eine wertvolle Infrastruktur für das umliegende Wohngebiet am Toelleturm darstellt, planungsrechtlich gesichert werden. Die im betreffenden Bebauungsplanbereich vorhandene gewachsene städtebauliche Situation, die aus der unmittelbaren Nachbarschaft von reinem Wohngebiet und Sportanlagen besteht, ist auch unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit des betroffenen Wohngebietes – wie bereits in 6.1 ausführlich erläutert – insgesamt als erhaltenswert zu bezeichnen und wird deshalb im Bebauungsplan 1146 planungsrechtlich festgesetzt.

6.7.5 Übergang zum Naherholungsgebiet

Der rückwärtige Bereich der Wohnungsbaugrundstücke östlich der Adolf-Vorwerk-Straße soll unter Berücksichtigung der grünplanerischen Belange als Übergang zum Naherholungsgebiet „Barmer Wald“ und Vorwerk-Park von Nebenanlagen u. ä. freigehalten werden.

6.8 Kennzeichnung eines Hinweises auf einen Bombenblindgänger

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Hinweis, dass das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liege. Zusätzlich habe man einen Hinweis auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger).

Die Verdachtsfläche liegt im Garten eines bereits bebauten Grundstücks. Auch die Nachbargrundstücke sind bereits wohnbaulich genutzt. Die Gebäude auf dem Grundstück selbst und die in unmittelbarer Nachbarschaft sind alle nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Aktuell geht keine Gefahr von dem Bombenblindgänger – sofern er tatsächlich noch vorhanden ist – aus. Ende Juni 2010 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über den Verdacht informiert. Dem Wuppertaler Ordnungsamt ist die Verdachtsfläche ebenfalls bekannt.

Im Bebauungsplan 1146 ist die Fläche gekennzeichnet und mit einem textlichen Hinweis versehen:

„Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Für die gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenblindgängers vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicher-

heitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.“

7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.