

Bebauungsplan 1122 - Ostpreußenweg - Ost -

Begründung zum Bebauungsplan

Satzungsbeschluss

Stand: Januar 2015

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	4
2.3. Städtebauliches Konzept 4	
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsplan	5
3.4. Bebauungspläne	5
3.5. sonstige Fachplanungen	5
4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	6
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. technische Infrastruktur	6
4.3. Soziale und sonstige Infrastruktur	7
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.5. Immissionssituation	7
5. Artenschutzprüfung (ASP)	7
6. Begründung der einzelnen Planinhalte	7
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	11
6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	12
6.4 Nachrichtliche Übernahmen	12
6.5 Hinweise	12
7. Städtebauliche Kenndaten	13
8. Umweltauswirkungen	14
8.1 Umweltbericht	14
8.2 Flora, Fauna	14
8.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	14
8.4 Umgang mit Abfall und Abwasser	14
8.5 Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange	14
8.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
8.7 Klimaschutz	14
9. Kosten und Finanzierung	15
10. Städtebaulicher Vertrag	15
11. Verfahren	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1122 - Ostpreußenweg - Ost - liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Barmen und erfasst eine Fläche südlich der Straße Marper Schulweg, westlich der Adolf-Vorwerk-Straße, nördlich und östlich der Straße Ostpreußenweg. Der ca. 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 1122 umfasst die Flurstücke 561 bis 599, Flur 211 in der Gemarkung Barmen (siehe Anlage 03).

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Im Planbereich besteht entlang der Adolf-Vorwerk-Straße eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern. Diese Wohngebäude sind von der Adolf-Vorwerk-Straße vollständig erschlossen. Die Gartenflächen reichen bis an den Ostpreußenweg heran. Inzwischen wurde mit Ausnahme eines Grundstücks bei den vormals ca. 1.000 m² bis 1.700 m² großen Parzellen eine Grundstücksteilung vorgenommen, so dass nun große Gartenbereiche als eigenständige Flurstücke parzelliert sind. Sie besitzen eine Fläche von überwiegend ca. 550 m², einzelne Grundstücke sind ca. 470 m² oder auch 920 m² groß.

Die Grundstücke im Plangebiet befanden sich vollständig im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI). Inzwischen wurden von den bestehenden 15 Wohngebäuden 6 an Privat verkauft. Fünf Verkäufe umfassen jeweils das Wohngebäude und Flurstück an der Adolf-Vorwerk-Straße, ein Verkauf umfasst das Gebäude mit dem ursprünglichen Grundstücksbereich bis zum Ostpreußenweg. Somit befinden sich 9 Wohngrundstücke an der Adolf-Vorwerk-Straße und die selbständigen Flurstücke am Ostpreußenweg weiterhin im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI).

Bereits im Jahr 2007 hat die BfI als Eigentümerin der Flächen Kontakt mit der Stadt aufgenommen, um die inzwischen vorgenommene Teilung der Grundstücke anzukündigen. Die bisherigen Mieter bzw. die potentiellen Käufer der Bestandsimmobilien wurden durch die BfI in Kenntnis gesetzt. Planerische Maßnahmen für die bisherigen Gartengrundstücke sollten erst im Anschluss an die mittlerweile zum Teil abgewickelte Veräußerung der bestehenden Objekte erfolgen. Gleichzeitig wurde ein erstes Konzept mit dem Ziel der Verdichtung der Bebauung zwischen Adolf-Vorwerk-Straße und Ostpreußenweg eingereicht.

Beabsichtigt ist eine komplett neue Bebauung östlich des Ostpreußenwegs. Die Grundstücke sollen individuell vermarktet werden, da sich die BfI aus dem Markt der Stadt Wuppertal zurückziehen will. Das seinerzeit angefragte Baurecht nach § 34 BauGB wurde aufgrund des städtebaulich uneinheitlichen Maßstabes abgelehnt. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit der Erstellung eines zusätzlichen Gehweges entlang des Ostpreußenwegs, *der vorhandene bisher private Verbindungsweg* soll gesichert werden und das Entwässerungskonzept ist zu regeln. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2.2. Entwicklungsziele

In Wuppertal besteht trotz ursprünglich prognostizierter rückläufiger Bevölkerungszahlen nach aktuellem Stand nach wie vor ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Grundlage dafür sind die einschlägigen Daten zur Wohnbedarfsanalyse, die sich letztlich auch in der Flächenausweisung von künftigen zu entwickelnden Wohnbedarfsflächen im Flächennutzungsplan wieder finden.

Bei der bereits im Jahr 2008 vorgenommenen verwaltungsinternen Abstimmung durch die Planungskonferenz wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke festgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Eine maßvolle Verdichtung an der Stelle ist einer weiteren Bebauung von Außenbereichsflächen grundsätzlich vorzuziehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1 a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch maßvolle Verdichtung von Flächen in integrierter Siedlungslage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Ergänzung des Wohnungsangebots in Wuppertal-Barmen,
- Planung in siedlungsstrukturell eingebundener Lage im Sinne der Innenentwicklung,
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur und
- Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur

Diese Ziele sollen im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung von reinen Wohngebieten,
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Ergänzung eines Gehwegs entlang der Straße),
- Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg),
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich maximaler Gebäudehöhen, Beschränkung der Bautiefe und –höhe und
- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung der östlichen Seite des Ostpreußenwegs vor. Auf den bestehenden Grundstücken soll die Errichtung von insgesamt 14 Wohngebäuden ermöglicht werden. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der vorgenommenen Grundstücksaufteilung. Die Gebäude sind mit dem Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet, so dass die Besonnung der Gebäude und Grundstücke optimiert wird, was auch im Sinne einer möglichen Solarenergienutzung ist. Abgeleitet aus der Umgebungsstruktur, soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Die Gebäude stehen in geringer Entfernung zum Ostpreußenweg auf, um einen weiten

räumlichen Abstand der geplanten Bebauung zu den bestehenden Wohngebäuden an der Adolf-Vorwerk-Straße für Gartenflächen zu erhalten. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Wohnbauflächen werden im Bebauungsplan als reine Wohngebiete festgesetzt.

Der Ostpreußenweg ist bisher einseitig bebaut, es besteht ein Gehweg auf der westlichen Straßenseite. Aus Sicht des Fachamtes ist mit Planung der Wohngebäude die Erweiterung des Ostpreußenwegs um einen neuen, östlichen Gehweg notwendig.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung maximaler baulicher Höhen der neuen Gebäude gelenkt. Hierbei orientieren sich die baulichen Höhen an den bestehenden Gebäuden innerhalb des Plangebiets.

In zentraler Lage befindet sich ein privater Fußweg, der den Ostpreußenweg und die Adolf-Vorwerk-Straße verbindet. Dieser wird durch den Bebauungsplan *als künftiger öffentlicher Fußweg* gesichert.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Düsseldorf, kurz „GEP99“, stellt das Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Die geplante Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsplanes.

3.4. Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für den Planbereich des Bebauungsplans 1122 nicht.

3.5. sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

4.1. Städtebauliche Situation

Im Planbereich besteht entlang der Adolf-Vorwerk-Straße eine Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern. Diese Wohngebäude sind von der Adolf-Vorwerk-Straße vollständig erschlossen. Private Stellplätze in Form von Garagen und offenen Stellplätzen befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken. Die Gartenflächen reichen bis an den Ostpreußenweg heran.

In etwa mittig des Plangebiets verläuft ein privater Fußweg, der den Ostpreußenweg und die Adolf-Vorwerk-Straße verbindet. Der Planbereich fällt von Westen nach Osten hin stark ab, so dass die bestehenden Wohngebäude über kurze Treppenanlagen erreichbar sind und die Garagen in die Böschung gebaut wurden. Lediglich vier Grundstücke besitzen einen ebenen Anschluss an die Adolf-Vorwerk-Straße. Bei den vorhandenen Grünstrukturen handelt es sich ausschließlich um Gartenflächen mit strukturarmer Ausprägung. Bei den meist an den Grundstücksgrenzen verorteten Bäumen handelt es sich weit überwiegend um Tannen, Kiefern und Birken.

Die Umgebung ist in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung, überwiegend als Einfamilienhäuser geprägt. Im südlichen Bereich des Ostpreußenwegs befinden sich zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar östlich der Adolf-Vorwerk-Straße beginnt ein großer Freibereich mit landwirtschaftlichen Flächen und Wald.

4.2. Technische Infrastruktur

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Der Ostpreußenweg und die Adolf-Vorwerk-Straße sind einseitig bebaut. Die Adolf-Vorwerk-Straße und der Marper Schulweg sind mit beidseitigem Gehweg ausgestattet, im Ostpreußenweg verläuft der Gehweg am westlichen Rand, entlang der bestehenden Bebauung.

Die Autobahnen A1 und A46 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Busanbindung.

Plangebiet und Umgebungsbereich wurde durch das Ressort Straßen und Verkehr bewertet. Demnach ist lediglich der fehlende östliche Gehweg entlang des Ostpreußenwegs zu errichten. Ansonsten wurde die Verkehrssituation als befriedigend eingeschätzt.

Die entwässerungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die in den umgebenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Ein erarbeitetes „Konzept zur Entwässerung der Grundstücke Adolf-Vorwerk-Straße / Ostpreußenweg in Wuppertal“ (IGR, Krefeld, 12.2009) zeigt die Entwässerungsmöglichkeiten der Grundstücke in verschiedenen Varianten auf. Aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwanges in diesem Bereich ist die Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan auszuschließen. Empfohlen wird die Sammlung der Abwässer für die geplanten Gebäude unmittelbar an den östlich gelegenen, rückwärtigen Grundstücksgrenzen und

Ableitung zum öffentlichen Kanal entlang des privaten Fußwegs zwischen Ostpreußenweg und Adolf-Vorwerk-Straße. Der vorhandene Kanal wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

4.3. Soziale und sonstige Infrastruktur

Eine Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe am Marper Schulweg. Kindergärten sind fußläufig, weitere Schulen und sonstige Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen erreichbar. Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung nur untergeordnet als kleine Läden vorhanden. Das Barmer Zentrum im Norden und das Ronsdorfer Zentrum im Süden sind jeweils ca. 4 km entfernt.

4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Nach einer durchgeführten Betrachtung eines möglichen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung durch die städtischen Fachämter wurde keine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung festgestellt.

Es handelt sich um einen bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Überplant werden Gärten mit teilweise altem Gehölzbestand. Relevante Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Bei Berücksichtigung von zeitlichen Rodungsvorgaben (Oktober bis Februar) sind keine Untersuchungen erforderlich.

4.5. Immissionssituation

Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Vermeidung von Emissionen (Nr. 7 e), Umgang mit Energiebedarf (Nr. 7 f), Erhaltung der Luftqualität (Nr. 7 h) und Schutzkategorien (Nr. 7 g) sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Artenschutzprüfung (ASP)

Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auf die Durchführung einer Artenschutzprüfung konnte somit in Abstimmung mit den Fachbehörden verzichtet werden, da aus der Umwelterheblichkeitsprüfung keine Veranlassung bestand.

6. Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und des aus der näheren Umgebung abzuleitenden Nutzungsspektrums setzt der Bebauungsplan reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO fest. Innerhalb des Plangebiets und entlang der umgebenden Straßen befindet sich ausschließlich Wohnbebauung.

Ziel der Festsetzung reiner Wohngebiete im Bebauungsplan 1122 ist die Ergänzung des hochwertigen Wohnungsangebotes in Wuppertal-Barmen. Dies

korrespondiert mit den, nach heutigen Verhältnissen, großen Grundstücken, der attraktiven Lage des Plangebiets und dem entsprechend höheren Preisgefüge für Wohnbaugrundstücke. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu östlich und südlich anschließenden großen Freibereichen. Somit ist davon auszugehen, dass eher attraktive und hochwertigere Bebauung entsteht.

Innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung werden die (Wohn-) Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Da entsprechend der o.g. attraktiven stadträumlichen Lage eine möglichst hochwertige Wohnbebauung angestrebt wird, schließt der Bebauungsplan die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus. Diese ausgeschlossenen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchlich, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke könnten trotz Bezug auf die umliegenden reinen Wohnbereiche zu einer gewissen Störung des Wohnquartiers führen, was nicht den Zielen des Bebauungsplans entsprechen würde. Der Erhalt des Ruhegrades wurde auch von Seiten der Anwohner gefordert, von daher ist der Ausschluss im Sinne des Schutzanspruches zu Gunsten der Bewohner begründbar.

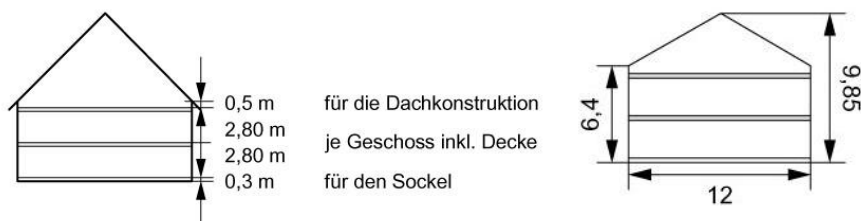
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete eine maximale GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 fest. Zielsetzung der Festsetzung ist die Schaffung einer attraktiven, weiterhin durch private Freiflächen durchgrüneten Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahme nicht das Höchstmaß der BauNVO festgesetzt. Damit wird auch Rücksicht auf die Belange der umliegenden Bebauung genommen.

6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen fest. Dabei ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung über die Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstwert durch Eintrag in die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Als Grundlage zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurde ein „typisches“, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach von 30 Grad herangezogen. Die folgende Zeichnungen verdeutlichen die Maße:



Die ermittelte Höhe von 9,9 m wird für die geplanten Wohngebäude auf die jeweilige, heute bestehende Geländehöhe im Bereich der festgesetzten Baugrenzen entsprechend addiert und im Bebauungsplan festgesetzt (eine Nachkommastelle).

Als Bezug für die vorhandenen Gebäude wird die vermessene Höhe des Erdgeschossfußbodens gewählt. Auf diese Höhe wird eine Höhe für das

zulässige Gebäude von 9,6 m addiert (9,9 m abzüglich der angenommenen Höhe des Sockels, s. Zeichnung). Da die bestehenden baulichen Höhen unterhalb der Festsetzungen liegen, besteht für die vorhandenen Gebäude ein gewisser Spielraum für bauliche Veränderungen.

Im nördlichen Planbereich befinden sich zwei Grundstücke (Adolf-Vorwerk-Straße 112 und 114), die eine etwas geringere Flächengröße aufweisen und gleichzeitig das jeweils geplante Gebäude relativ nah an das bestehende Gebäude heranrückt. Für die hier geplanten Gebäude werden, analog der beschriebenen obigen Vorgehensweise, die maximalen Gebäudehöhen auf ein eingeschossiges Gebäude bezogen. Es ergibt sich eine ermittelte Höhe von 7,1 m.

Ziel ist die Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur mit seiner ein- und zweigeschossigen Bauweise und gleichzeitig die Schaffung einer attraktiven Wohnsituation.

Hierbei darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen) bis zu 1,5 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) angerechnet. Ziel der Festsetzungen ist es, eine adäquate technische Ausrüstung der Gebäude zu ermöglichen. Darüber hinaus wird das Ziel der Förderung alternativer Energiegewinnung durch die mögliche Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen verfolgt.

Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund von Anregungen werden einzelne, festgesetzte Gebäudehöhen geändert. Dies betrifft die zwei geplanten Gebäude gegenüber Ostpreußenweg 22-24. Die im Offenlageplan festgesetzten Höhen von GH=334,7m und GH=334,4m wurden auf jeweils GH=332,8m reduziert. Die benachbart festgesetzten Höhen von GH=332,9m und GH=332,7m werden beibehalten. Damit entspricht die maximale Höhenentwicklung der Gebäude, wie von Anregern beschrieben, einem gleichmäßigen Verlauf entlang des Ostpreußenwegs, der auch damit auf den Geländeverlauf insgesamt abgestimmt ist.

6.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximalen Vollgeschosse in den festgesetzten Baugebieten WR 1 wird mit zwei festgesetzt. Dies entspricht der überwiegenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes. Für das festgesetzte Baugebiet WR 2 wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse mit eins festgesetzt. Wie unter „Höhe baulicher Anlagen“ beschrieben, handelt es sich hier um einen Bereich mit geringeren Grundstücksgrößen und einer geringeren Entfernung zwischen bestehenden und geplanten Gebäuden. Eine attraktive Wohnsituation für die bestehende Bebauung bleibt erhalten.

Ziel ist, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und sogar unterordnet. Bezug wird auf die ein- und zweigeschossigen Bestandsgebäude genommen. Die westlich des Plangebiets liegenden

viergeschossigen Mehrfamilienhäuser werden somit bewusst nicht zum Maßstab genommen, da diese im sonstigen Gesamtgefüge eine Ausnahme bilden.

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

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich auf den Baugrundstücken, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, an der jeweiligen nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von etwa 3m zur Grundstücksgrenze.

Ziel ist zum einen, den sich gegenüberliegenden Gartenbereich der geplanten Häuser am Ostpreußenweg und der bestehenden Häuser an der Adolf-Vorwerk-Straße möglichst groß zu erhalten. So ist auch ein großzügiger Abstand zwischen den Häusern sichergestellt. Andererseits entstehen auf den Baugrundstücken nach Süden ausgerichtete Gartenbereiche.

Ziel ist die verträgliche Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Schaffung einer attraktiven Wohnsituation, die auch die passive energetische Nutzung durch die Gebäudeausrichtung ermöglicht.

In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 BauNVO). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass vor den Garagen oder Carports ein zusätzlicher Pkw-Aufstellplatz hergestellt wird. Ziel ist die Vermeidung zusätzlichen Parkdrucks auf die umgebenden Straßen.

Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund von Anregungen werden einzelne, festgesetzte Baufenster geändert. Dies betrifft die überbaubaren Grundstücksflächen für die Bestandsbebauung an der Adolf-Vorwerk-Straße im westlichen Planbereich (Hausnummern 122 bis 136) und im östlichen Planbereich (Hausnummern 108 und 110). Diese werden erweitert und nun mit einer Tiefe von 13m bzw. 14m festgesetzt. In der Tiefe wachsen die Baufenster zur Straße hin (Richtung Süden), damit die Nachbarschaft der bestehenden und geplanten Bebauung nicht weiter zusammen rückt. Die Breite ist weiter als die Bestandsgebäude festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, für alle Bestandsgebäude einen Spielraum für bauliche Entwicklungen zuzulassen.

6.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Plangebiet und Umgebungsbereich wurden durch das Ressort Straßen und Verkehr bewertet. Demnach ist lediglich der fehlende östliche Gehweg entlang des Ostpreußenwegs zu errichten. Ansonsten wurde die Verkehrssituation als befriedigend eingeschätzt. Mit Planung der Wohngebäude ist somit der Ausbau des Ostpreußenwegs mit einem zweiten Gehweg notwendig. Dieser soll in einer Breite von 2,0 m ausgeführt werden, so dass der Gesamtquerschnitt des Ostpreußenwegs 9,5 m beträgt. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Anforderungen an die Ausstattung der Straße werden ebenso vom zuständigen Fachamt bestimmt, sind aber nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche wird mit der Sicherung der Erschließung der Wohnbaugrundstücke und der Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger begründet.

Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der konkretisierten Planung der Verkehrsfläche des Ostpreußenwegs durch das Fachamt kann eine Reduzierung des Straßenquerschnitts von 10,0 m auf 9,5 m vorgenommen werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch Änderung der Straßenbegrenzungslinie. Diese wird entsprechend zu Gunsten der Wohngrundstücke verschoben.

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

Ein erarbeitetes „Konzept zur Entwässerung der Grundstücke Adolf-Vorwerk-Straße / Ostpreußenweg in Wuppertal“ (IGR, Krefeld, 12.2009) zeigt die Entwässerungsmöglichkeiten der Grundstücke in verschiedenen Varianten auf. Aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwanges in diesem Bereich ist die Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan auszuschließen. Empfohlen wird die Sammlung der Abwässer für die geplanten Gebäude unmittelbar an den östlich gelegenen, rückwärtigen Grundstücksgrenzen und eine Ableitung zum öffentlichen Kanal. Der öffentliche Kanal verläuft im Bereich des vorhandenen bisher privaten Fußwegs zwischen Ostpreußenweg und Adolf-Vorwerk-Straße.

Die Führung der privaten Anschlusskanäle erfolgt über private Grundstücke, die bis auf eine Ausnahme einem Eigentümer gehören. Die Sicherung der geplanten Hausanschlüsse wird privatrechtlich geregelt. Der vorhandene öffentliche Kanal wird durch ein Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan gesichert.

Die Festsetzungen sind mit der Sicherung der notwendigen Erschließung begründet.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur baulichen Gestaltung. Bezogen auf die Geschossigkeit und Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser (s.o.) ist es Ziel des Bebauungsplans, dass sich die geplanten Gebäude in die umgebende Struktur einfügen. Bezüglich der baulichen Gestaltung stellt das städtebauliche Konzept in Anlehnung an die jeweiligen grundstücksbezogenen Verhältnisse aber auch den individuellen Charakter in den Vordergrund. So werden im Bebauungsplan lediglich wenige Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die einen weiten individuellen Gestaltungsspielraum belassen.

In allen Baugebieten sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen allgemein zulässig. Mit der Festsetzung wird das Ziel der Förderung alternativer Energiegewinnung durch die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen verfolgt.

Als wesentliche Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen gelten die Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten. Innerhalb des Plangebiets und auch in der unmittelbaren Umgebung sind ausschließlich zusammenhängende Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung vorhanden. Es sind einzelne Gebäude mit Gauben vorhanden. Die Festsetzungen werden entsprechend aus dem Bestand abgeleitet:

In allen Baugebieten sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszubilden.

In allen Baugebieten darf die Summe der Gauben maximal 50% der Trauflänge der zugeordneten Dachseite nicht überschreiten.

Ziel ist es, zusammenhängende Wohngebäude in der Grundform gleich zu gestalten. Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung (gleiche Dachform und –neigung) sowie die Einschränkung von Dachgauben kann im Plangebiet ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen unter anderem durch unmaßstäblichen Ausbau der Dachgeschosse vermieden werden. Hierdurch soll der angestrebte hochwertige Charakter der Wohnlage unterstützt werden.

Durch die Festsetzung einheitlicher Firstrichtungen wird Bezug auf die bestehende Bebauung am Ostpreußenweg genommen. Ziel ist die Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes.

6.2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Im Bereich des Plangebiets wird das Abwasser im Trennsystem entsorgt. Aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwanges in diesem Bereich wird die Errichtung von Versickerungsanlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist dem vorhandenen Kanal zuzuleiten. Das Sammeln von Niederschlagswasser, beispielsweise zur Bewässerung von Gartenflächen, ist zulässig.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Hinweise zu notwendigen Kennzeichnungen liegen nicht vor.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zu notwendigen Nachrichtlichen Übernahmen liegen nicht vor.

6.5 Hinweise

6.5.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor. Der Bebauungsplan nimmt vorsorglich einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern auf.

6.5.2 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel (Anfangsverdacht) haben sich anhand historischer Luftbildaufnahmen nicht bestätigt. Der Bebauungsplan nimmt dennoch einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmittel bzw. Verdacht auf Kampfmittel auf.

Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) wird der Hinweis „Kampfmittel“ im Bebauungsplan geändert:

1.1 Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Leitstelle des Ordnungsdienstes (Tel. 0202-563 4000) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen. Diese schalten den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ein.

1.2 Bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel oder Kampfmittelrückstände vor. Nach einer ersten Überprüfung haben sich diese Hinweise nicht erhärtet. Dennoch kann das Vorhandensein nicht endgültig ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall auf der Internetseite der Bezirksregierung das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

7. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	2,1	ha
davon		
Reine Wohngebiete	19930	qm
Öffentliche Verkehrsfläche	850	qm
Private Verkehrsfläche	170	qm
Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten	20	

8. Umweltauswirkungen

8.1 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Auch nach einer durchgeführten Betrachtung eines möglichen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung durch die städtischen Fachämter wurde keine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung festgestellt.

8.2 Flora, Fauna

Es handelt sich um einen bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Überplant werden Gärten mit teilweise altem Gehölzbestand. Relevante Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Bei Berücksichtigung von zeitlichen Rodungsvorgaben (Oktober bis Februar) sind keine Untersuchungen erforderlich.

8.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet *gab es Hinweise* auf eine ehemalige Wasserdruckleitung der Firma Vorwerk. *Laut Entwässerungsgutachten handelt es sich dabei jedoch lediglich um eine nicht mehr in Funktion befindliche Betriebsleitung, deren Restbestände noch auffindbar sein könnten. Der Leitungsverlauf hat somit keine Auswirkungen auf die Planung.*

8.4 Umgang mit Abfall und Abwasser

In den angrenzenden Straßen sind Mischwasserkanäle vorhanden. Ein Entwässerungskonzept zum Anschluss an das vorhandene Kanalnetz wurde erstellt (siehe dazu auch 6.2.2.).

8.5 Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange

Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Vermeidung von Emissionen (Nr. 7 e), Umgang mit Energiebedarf (Nr. 7 f), Erhaltung der Luftqualität (Nr. 7 h) und Schutzkategorien (Nr. 7 g) sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

8.7 Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig. Die Ausrichtung der Wohnungen ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

Durch die Festsetzung von Wohngebieten mit den gebietstypischen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung kommt es zu einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke. Somit ergibt sich ein niedrigerer Freiflächenanteil (private Gärten).

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung des notwendigen Gehwegs an dem Ostpreußenweg sowie *die Kosten für die Instandsetzung des Verbindungsweges zur Adolf-Vorwerk-Str.* sind durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI) zu tragen. *Die ausgebauten Gehwegflächen und die Flächen der Verbindungsweges wurden unentgeltlich an die Stadt Wuppertal abgetreten.* Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

10. Städtebaulicher Vertrag

Der Vertrag beinhaltet den Ausbau des öffentlichen Gehwegs an der Ostpreußenweg sowie *die Instandsetzung des Verbindungsweges zur Adolf-Vorwerk-Str.. Die Ausbaumaßnahmen werden durch die Stadt Wuppertal veranlasst,* die Kosten werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben getragen. *Die unentgeltliche Übertragung der Ausbauflächen* an die Stadt Wuppertal wird *durch* einen Grundstücksübertragungsvertrag zwischen Stadt Wuppertal und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI) geregelt. Es ist vorgesehen, dass der Gehweg bis spätestens 2020 endgültig hergestellt wird.

Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Begriff Erschließungsvertrag in der Überschrift wurde entsprechend korrigiert. Die Abwicklung zur Herstellung des Gehwegs wurde konkretisiert. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hierdurch nicht.

11. Verfahren

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 1122 – Ostpreußenweg – Ost wurde am 28.09.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan 1122 – Ostpreußenweg – Ost - wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Im Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.03.2012 zwischen 16 Uhr und 20 Uhr in Form einer Informationsveranstaltung im Gebäude Adolf-Vorwerk-Straße 110 vorgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.04.2013 beschlossen. Die Offenlage fand vom 06.05.2013 bis zum 14.06.2013 einschließlich statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Träger öffentlicher Belange) wurde vorgenommen.

Änderungen des Bebauungsplans die sich aus der Beteiligung ergeben haben, sind in dieser Begründung kursiv kenntlich gemacht. Von den einschränkenden Änderungen (maximale Gebäudehöhen) ist lediglich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI) als Eigentümerin großer Grundstücksbereiche im Plangebiet betroffen. Die Änderung erfolgt im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.