

Bebauungsplan 1030

- Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße -

1. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
3	Formelles Planverfahren	4
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplanung	5
4.4	Bebauungspläne	5
4.5	Sonstige Fachplanungen	5
5	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Technische Infrastruktur	6
5.3	Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)	6
5.4	Umweltbelange	7
5.5	Bodenbelastungen	7
5.6	Störfallbetriebe	7
6	Begründung der einzelnen Planinhalte	8
6.1	Städtebauliche Konzeption	8
6.2	Entwässerung	8
6.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
6.3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
6.3.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
7	Städtebauliche Kenndaten	10
8	Umweltbelange	10
9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
10	Kosten und Finanzierung	10
11	Grundzüge des städtebaulichen Vertrages	10
12	Gutachten	11

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – am 22.05.2006 setzte der zu dieser Zeit rechtskräftige Bebauungsplan 105 für die hier betroffenen Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 1030 setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Die Überplanung der Fläche erfolgte 2006 zur Bestandssicherung für das überregional ausstrahlende, aber nicht mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verträgliche Ausflugslokal „Rigi Kulm“. Dieses Lokal ist jedoch seit Ende September 2013 geschlossen. Bemühungen der Eigentümer, einen Nachfolgenutzer für das Lokal zu finden, waren nicht erfolgreich. Das Grundstück wurde inzwischen an einen Bauträger verkauft, der dort eine wohnbauliche Nachnutzung mit 15 Wohneinheiten errichten möchte. Diese Nutzung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich, da der in § 6 Abs. 1 BauNVO vorausgesetzte Anteil an Gewerbe entfallen würde.

Da die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – gegen die Realisierung des Vorhabens stehen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – sieht die Umwandlung des festgesetzten Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Durch die Planänderung kann eine, mit der Umgebung vereinbare Nachfolgenutzung des seit längerem nicht genutzten Grundstückes ermöglicht werden.

3 Formelles Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaft hat am 12.02.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1030 wird als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Die Planung hat insoweit auch kein Vorhaben zum Inhalt, welches nach den geltenden Bestimmungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf keine landesplanerischen Bedenken.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (per Aushang im Rathaus Barmen für 1 Monat) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.11.2014 bis einschließlich 28.11.2014 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand zur gleichen Zeit statt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in die Planung mit eingeflossen. Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Würdigung enthält die Anlage 01.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Teilbereich Wuppertal (L4708), ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 87 B soll entsprechend der Zielvorstellung die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erfolgen (vgl. Anlage 05). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

4.3 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße –. Dieser setzt für das Plangebiet der 1. Änderung ein Mischgebiet fest. Darüber hinaus ist folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse (Z) = II,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie eine
- offene Bauweise.

4.5 Sonstige Fachplanungen

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

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wuppertal-Elberfeld, nördlich des Jung-Stilling-Weges. Der Planbereich ist derzeit mit einem Mehrfamilien- sowie einem Einfamilienhaus bebaut. Das ehemalige Ausflugslokal „Rigi-Kulm“ ist mittlerweile abgerissen worden. Die Umgebung ist neben der südlich angrenzenden Schulnutzung hauptsächlich wohnbaulich geprägt. Nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet Geschoss- (zweigeschossige Bebauung) sowie vereinzelt Einfamilienhausbebauung an. Westlich des Plangebietes schließt sich unmittelbar eine Grünfläche an.

5.2 Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz erschlossen. An den Jung-Stilling-Weg schließt sich östlich die Cronenberger Straße (Landesstraße 427) an, die in nördlicher Richtung zum Zentrum Wuppertal-Elberfeld führt und in südlicher Richtung in das Stadtgebiet Wuppertal-Cronenberg. Der umgebende Bereich wird des Weiteren von mehreren Buslinien angefahren, über die auch die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt wird. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in der Cronenberger Straße.

Entwässerung

Der Bereich des Plangebietes wird im Trennverfahren entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden somit in separaten Kanälen abgeleitet. Nach dem Kanalinformationssystem der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) sind die vorhandenen Gebäude (Haus-Nr. 42 und 44) an das vorhandene öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)

Im Nahbereich sind folgende sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Kindergarten	Schule	Spielplatz
Katholische Kindertageseinrichtung, Am Friedenshain 30	Grundschule Küllenhahn, Küllenhahner Str. 145	Am Cleefkothen / Ravensburger Straße
Kindertagesstätte Carl-Schurz-Straße 21	Friedrich-Bayer-Realschule, Jung-Stilling-Weg 45	
Kindertagesstätte Die Kleinen Strolche, Am Cleefkothen 15	Carl-Fuhlrott-Gymnasium, Jung-Stilling-Weg 45	

Im Stadtteil bzw. in erreichbarer Entfernung sind somit Kindergärten und Schulen aller Schulformen vorhanden. Im Umfeld des Kreuzungsbereiches Jung-Stilling-Weg / Cronenberger Straße werden sowohl Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) als auch Dienstleistungen

(Bank, Arzt, Apotheke) angeboten. Das südlich gelegene Stadtteilzentrum Cronenberg (entlang der zentralen Achse Hauptstraße) befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung. Das nördlich gelegene Zentrum Elberfeld ist ebenfalls ca. 3,5 km entfernt. Beide Zentren sind über die L 427 zu erreichen.

5.4 Umweltbelange

Artenschutz

Durch die bereits bestehende Bebauung ist keine Betroffenheit von so genannten „planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten“ zu erwarten.

Der vorhandene, im Bebauungsplan teilweise festgesetzte, Baumbestand wurde durch ein Baumgutachten bewertet. Dabei hat sich heraus gestellt, dass drei der 11 zu erhalten festgesetzten Bäume nicht mehr vorhanden sind. Diese Baumstandorte werden im Zuge des 1. Änderungsverfahrens aus dem Bebauungsplan gestrichen. Drei Bäume stuft das Gutachten aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität sowie gravierender Vorschädigungen als nicht mehr erhaltenswert ein. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal werden diese drei festgesetzten Baumstandorte gestrichen. Zukünftig werden somit nur die fünf Kopflinden entlang des Jung-Stilling-Weges weiterhin als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt bleiben. Die Linden vervollständigen den bereits bestehenden Alle-Charakter des Jung-Stilling- Weges und sind aus diesem Grund zu erhalten. Damit auch gewährleistet wird, dass der Standort der festgesetzten Bäume nachhaltig erhalten bleibt, d.h. bei einem eventuellen Absterben der vorhandenen Bäume neue Bäume nachgepflanzt werden, soll dazu im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Im weiteren Straßenverlauf des Jung-Stilling-Weges befinden sich im öffentlichen Straßenraum, unter anderem vor dem Gebäude mit der Hausnummer 42, vier weitere Bäume, die für den Alleecharakter des Jung-Stilling-Weges städtebaulich bedeutend sind. Der dauerhafte Erhalt dieser Baumstandorte ist anzustreben. Eine Sicherung über eine Festsetzung im Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich, da die Bäume sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1030 befinden.

5.5 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

5.6 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die dem Änderungsverfahren zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem ca. 3.060 qm großen Grundstück vor. Die Erschließung erfolgt vom Jung-Stilling-Weg. Die Eingänge befinden sich jeweils auf der Ostseite der Gebäude. Die Wohnräume sind nach Westen ausgerichtet. Die Bebauung ist gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zweigeschossig mit einem darüber liegendem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss geplant und entspricht bezüglich der GRZ und GFZ den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die geplanten drei Wohngebäude weisen eine einheitliche Architektursprache auf. Als Dachform sind Zeltdächer für alle drei Häuser geplant. Die Lage der Gebäude wurde so gewählt, dass keine Aneinanderreihung erfolgt, sondern alle drei Häuser eine Eigenständigkeit erhalten, die durch eine gehobene Garten- und Freiraumplanung unterstrichen werden soll. Eine barrierefreie Zugänglichkeit der Häuser wird beabsichtigt. Zur Straße hin soll eine breite Hecke erstellt werden, die die vorhandenen Bäume, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, umfasst und somit eine deutliche Abgrenzung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich herstellt. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im süd-östlichen Bereich des Grundstückes. Die erforderlichen Stellplätze der Fahrzeuge der zukünftigen Wohnungseigentümer sind alle in der Tiefgarage untergebracht, so dass keine Fahrzeuge auf dem Grundstück untergebracht werden müssen. Die ehemalige Gaststättennutzung hat bereits gezeigt, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen über den Jung-Stilling-Weg abgewickelt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen bei einer reinen Wohnnutzung des Grundstückes geringer sein werden, als die Menge, die durch die Gaststättennutzung hervorgerufen wurde.

6.2 Entwässerung

Das geplante Bauvorhaben wird bezüglich des Schmutzwassers über eine Hebeanlage in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation entwässert.

Das anfallende Niederschlagswasser für die höher liegenden zwei Häuser (Hausnummer 46 und 48) soll in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Für das etwas tiefer liegende Gebäude (Hausnummer 44) ist ein Regenwassersammelschacht mit einem Volumen von 20 m³ geplant. Der geplante Regenwassersammelschacht dient zum Einen zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung sowie für die Toilettenspülung aller 15 Wohnungen und zum Anderen für die Rückhaltung zur Einleitung des Regenwassers in gedrosselter Form in einer Rigolenversickerung.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ein Hydrogeologisches Gutachten (Middendorf-Geoservice Gbr. 15.10.2014) angefertigt worden, das zum Einen untersucht hat, ob Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann und zum Anderen eine Bemessung der Versickerungseinrichtung durchgeführt hat. Das Gutachten weist grundsätzlich eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens nach.

Für die abschließende Beurteilung des Entwässerungskonzeptes durch die Untere Wasserbehörde (UWB) der Stadt Wuppertal ist bis zum Satzungsbeschluss noch eine Bewertung der

bestehenden Hanglage (> 10% Gefälle) und die sich daraus möglicherweise ergebenden negativen Auswirkungen (Gefährdungsabschätzung auch für den Fall des Überlaufs der Anlage) auf das Unterlieger-Grundstück vorzulegen.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und des aus der näheren Umgebung abzuleitenden Nutzungsspektrum setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Schulstandort, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine maximale GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit zwei fest. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin bestehen bleiben.

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen vor, das geplante südliche Gebäude näher zur Straße Jung-Stilling-Weg zu rücken. Dabei wird die südliche Baugrenze, die eine großzügige Straßenflucht herausbildet, um rd. 1,2 m überschritten. Des Weiteren überschreitet das mittig gelegene Gebäude die festgesetzte Baugrenze geringfügig (rd. 0,6 m). Zur Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen werden die Baugrenzen an das geplante Bauvorhaben angepasst und werden damit in südliche Richtung geringfügig vergrößert. Um dem Investor die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Balkone und Terrassen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen wie Balkone und Terrassen bis zu 3m zulässig.

6.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In einem 3 m breiten Streifen entlang der Straße Jung-Stilling-Weg sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Gebäude ausgebildete Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Freihaltung eines 3

m breiten Streifens von untergeordneten Gebäuden (Nebenanlagen, Garagen) soll freigehalten werden, um die großzügige Straßenflucht mit einer Promenadenwirkung zu erhalten.

7 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 5.710 qm
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.343 qm
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.367 qm

8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich; umweltrelevante Aspekte werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bestehende Darstellung

Für den Planbereich der geplanten Berichtigung trifft der gegenwärtig geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal die Darstellung ‚Mischgebiet‘-.

Geplante Darstellung

Ziel des Bebauungsplanverfahren 1. Änderung 1030 – Am Cleefkothen / Carl- Schurz-Straße – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der drei geplanten Wohnhäuser im Plangebiet zu schaffen. Die Planung sieht somit für die derzeitige Mischgebietsfläche die Darstellung als ‚Wohnbaufläche‘ vor.

10 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und die mit dessen Umsetzung erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung trägt der heutige Grundstückseigentümer. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

11 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – erfolgt in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der Kostenübernahme der Planänderung.

12 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

Baumgutachten über einen Altbaumbestand, Jung-Stilling-Weg 44

Februar 2014

Martin Rensing, von der Landwirtschaftskammer NRW
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baum-
Wertermittlung, Ochtrup

Hydrogeologisches Gutachten, Jung-Stilling-Weg 44

Oktober 2014

Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen