

# Bebauungsplan 1213

## Hohenstufenstraße

### Begründung

Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2015

*Hinweis:*

*Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen in dieser Begründung werden in kursiver Schrift angezeigt.*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung, Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass der Planung	3
2.2	Planungsziel	3
<b>3</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>4</b>
3.1	Formelles Planverfahren	4
3.2	Frühzeitige Beteiligungen	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen	6
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Technische Infrastruktur	8
5.3	Soziale Infrastruktur	8
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5.5	Bodenverunreinigungen	10
<b>6</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>10</b>
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	14
6.6	Bodenverunreinigungen	14
6.7	Grünbelange	17
6.8	Hinweis auf einen Bombenblindgänger	19
6.9	Lärmvorbelastung	20
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>20</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen, östlich der Wettinerstraße und südlich des Tolle- turms.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1213 – Hohenstaufenstraße – umfasst den Bereich der Vorgängerbebauungspläne 820 –Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße– und 1146 –Hohenstaufenstraße–, somit die Flächen zwischen Wettinerstraße, Hohenzollern- straße und Adolf-Vorwerk-Straße einschließlich der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110 m (siehe Anlage 02 zu dieser Vorlage).

## 2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele

### 2.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – war hin- sichtlich der Umsetzbarkeit und rechtlichen Zulässigkeit und Bestimmtheit seiner Festsetzun- gen zu überarbeiten; nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen sollten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Leitgedankens der Gebietserhaltung, der derzeitigen Rechtslage und der sich daraus ergebenden Anforderungen angepasst werden. Zur besseren Lesbarkeit des Pla- nes wurde das Verfahren unter der neuen Nummer 1146 geführt. Dieser Bebauungsplan 1146 – Hohenstaufenstraße – war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens. Am 30.09.2014 entschied das OVG Münster auf Grund eines gemeindlichen Abwägungsfehlers:

„Der Bebauungsplan Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – der Stadt Wuppertal ist unwirksam.“

Da seitens des OVG Münster die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplanes i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Urteil vom 30.09.2014 bestätigt, sowie die generelle Zielsetzung und deren Umsetzung ins Planungsrecht als nachvollziehbar angesehen wurde, wird der Be- bauungsplan 1213 mit identischem Geltungsbereich und annähernd gleichen Regelungen auf- gestellt, einschließlich einer erneuten Abwägung unter Beachtung des im Urteil genannten Verstoßes.

### 2.2 Planungsziel

Generell ist in Villengebieten die Tendenz erkennbar, bestehende Gärten einer baulichen Nut- zung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäu- de, die sich an den derzeitigen Wohnungsmaßstäben orientieren, zu ersetzen, oder im Be- stand 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 beste- henden Gebäude in mehrere Wohneinheiten ermöglicht wird.

Ziel des Planverfahrens ist es also, marktkonformen Wohnraum auch in einer gehobenen Wohngegend zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan 1213 übernimmt die generelle Zielsetzung der Bebauungspläne 820 und 1146. Bestehende Baurechte werden gesichert. Zum Teil erfolgen Anpassungen des Baurechts an den Gebäudebestand – allerdings nur bei groben Abweichungen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1213 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.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes 1146 erfolgte eine Änderung der bestehenden Festsetzungen im Sinne von Rechtssicherheit. Mit angemessenen Mitteln wurde die zukünftige Entwicklung des Gebietes in einer die Wohnungsmarktlage berücksichtigenden Weise städtebaulich gesteuert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde dazu in Relation zur Grundstücksgröße geregelt. Dies führte bei den größeren Villengrundstücken zur Zulässigkeit einer größeren Zahl als den bisher möglichen Wohneinheiten. Um die ortsangemessene Maßstäblichkeit der Gebäude auch zukünftig zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen weiterhin in der bereits bekannten Form festgesetzt und maximale Gebäudehöhen vorgeschrieben.

Durch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes 1146 galten wieder die Festsetzungen des Bebauungsplanes 820. Um aber einerseits der vom Gericht ausdrücklich anerkannten Zielsetzung des 1146 gerecht zu werden und andererseits dokumentieren zu können, dass die Mängel des 1146 beseitigt wurden, wurde nun das Bebauungsplanverfahren 1213 –Hohenstaufenstraße– durchgeführt.

### **3 Formelles Planverfahren**

#### **3.1 Formelles Planverfahren**

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.

Bestehende Baurechte werden weitestgehend erhalten und bisher nicht ausgeschöpfte großzügige Baurechte werden gegliedert. Insgesamt reduziert sich die überbaubare Fläche gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 820. Deshalb geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme aus. Es sind gemäß § 13a Absatz 1 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 Beteiligungen

Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB kann bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall fließen die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 1146 in dieses Bebauungsplanverfahren 1213 ein; es handelt sich dabei um:

die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.05.2010 bis zum 07.06.2010
die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 31.08.2010
die erste Offenlage	vom 11.10.2010 bis zum 12.11.2010
die erneute Offenlage	vom 04.03.2013 bis zum 18.03.2013

## 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 (Wettinerstraße) 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 – Wettinerstraße / 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

Der Bebauungsplan wurde am 13.07.2013 rechtskräftig. Durch Urteil des OVG Münster vom 30.09.2014 ist der Plan nichtig.

### **4.3.3 Bebauungsplan 1213**

*Zum Bebauungsplanverfahren 1213 wurde am 26.02.2015 der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 11.03.2015 bis zum 17.03.2015. Die eingegangenen Stellungnahmen führen zu keiner Veränderung der Planung. Deshalb kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.*

## **4.4 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.

Die Denkmalwürdigkeit der Siedlung wurde bereits im Bebauungsplanverfahren 1146 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)

*Für das Gebäude „Adolf-Vorwerk-Straße 25“ wurde die Denkmaleigenschaft gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW festgestellt. Die Eintragung in die Denkmalliste muss allerdings noch erfolgen.*

## **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 Wettinerstraße 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. Die Naturverjüngung führt zu einer Vegetation, die aus Buschwerk jungen Bäumen besteht.

Hinsichtlich der 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 m<sup>2</sup>. Dennoch lassen sich unter Ausschluss der jeweils kleinsten bzw. größten „Ausnahmegrundstücke“ Bereiche überwiegend ähnlicher Grundstücksgrößen ermitteln, die für die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes relevant sind (siehe dazu auch die Übersicht in Anlage 03):

<b>Bereich</b>	<b>Bereich</b>	<b>Grundstücksgrößen</b>
A	östlich Adolf-Vorwerk-Straße und Nr. 26-36, Hohenstaufenstraße 26-34, Hohenzollernstraße 30	Ab ca. 2000 – 4300 (Ausnahmen 830, 999, 1468, 1475 und 5177 m <sup>2</sup> )
B	nördlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 38 bis 52, östlich Wittelsbacher Straße, Hohenstaufenstraße 24c und d	Ab 1000 – 2000 (Ausnahmen 785, 998, 2207, 2361 und 2457 m <sup>2</sup> )
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

Diese Vorgehensweise wurde vom OVG Münster als durchaus zulässig gewertet.

## **5.2 Technische Infrastruktur**

### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Wettinerstraße,

- die im Norden in die Lönsstraße 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 Wettinerstraße am Plangebietsrand. Von dort fahren die Buslinien 640 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 m<sup>2</sup> (Spielflächenbedarfsplan 2013, mit Datenbasis von 2009). Hierbei handelt es sich um die Spielplätze Schliemannweg/Wald, Giveonstraße und Käthe-Kollwitz-Weg. Geplante Spielplatzflächen gibt es nach dem derzeitigen Spielflächenbedarfsplan (Anlage 05 zur VO/0340/13) in diesem Quartier nicht.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass im August 2014 im Anschluss an das Bebauungsplangebiet der Erlebnisspielplatz „Am Toelleturm“ des Barmer Verschönerungsvereins neu eröffnet wurde.



## 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 des Bebauungsplanverfahrens 1146 wurden sämtliche Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen wurde einige in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als stadtbildprägend einzuordnen sind, sowohl im Bebauungsplanverfahren 1146 als auch im neuen Bebauungsplan 1213 nicht mehr festgesetzt. *Darüber hinaus wurden auch Bäume, die den erforderlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück nicht einhalten bzw. die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen und somit durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall Probleme bereiten und so zu Nachbarschaftsstreitigkeiten führen können nicht mehr festgesetzt.* Dies hat zur Folge, dass nur noch die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume, sowie die sich in Straßennähe befindenden prägnanten Bäume *mit ortsbildprägender Bedeutung* 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 Wettinerstraße eine Fläche, die bisher als Wald sichtbar war, deren Baumbestand allerdings aus Krankheitsgründen gefällt wurde. Im Rahmen der Naturverjüngung entsteht dort derzeit ein junger Busch und Baumbestand. 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 (ISBA<sup>1</sup>) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1146 ergab, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Absatz 1 und 2 BBodSchV<sup>2</sup>) vorliegen (siehe hierzu auch die Tabelle in 6.6 Bodenverunreinigungen).

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 allen vorliegenden Unterlagen* 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 Wettinerstraße / 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 einschrän-

<sup>1</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandort erfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

kende 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, wie im Bebauungsplan 1146 auch im neuen Bebauungsplan 1213 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.

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

## **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 in den Bebauungsplänen 820 und 1146 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.

Im Bebauungsplan 820 waren in den Gartenbereichen der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26 – 30 Baurechte festgesetzt, die mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Adolf-Vorwerk-Straße aus erschlossen werden sollten. Dieses Recht konnte seit mehr als 7 Jahren nicht umgesetzt werden, da sich die Privateigentümer nicht auf eine gemeinsame Er-

schließung einigen konnten. Eine andere gemeinsame private Erschließung konnte zum Bebauungsplanverfahren 1146 nicht gefunden werden. Deshalb wurde 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. Die Fläche des ehemaligen Baurechtes einschließlich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan 1146 stellte sich heraus, dass die Verwaltung irrtümlicherweise von positiven Bauvorbescheiden in den Gartenbereichen der unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke ausgegangen war. Dennoch sollen auch weiterhin die gegliederten Baurechte in den beiden Gärten erhalten werden, da diese eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung zwischen der in einer Reihe liegenden Bebauung zwischen Wittelsbacher Straße Nr. 33 und Adolf-Vorwerk-Straße Nr. 34 darstellen. Die Erschließung des Gartenbereichs (Flurstück 334) mittels des bereits mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes 820 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger wird auch im Bebauungsplan 1213 festgesetzt.

Der Argumentation des OVG Münster mit seinem Urteil vom 30.09.2014 folgend sind die Konsequenzen aus dieser Festsetzung auf die nördlich angrenzenden Grundstücke städtebaulich neu zu beurteilen.

Auf den Flurstücken 37 und 38 werden jeweils eigenständige Baufelder ausgewiesen, die die Eigentümer der Flächen über ein gemeinsam genutztes Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger erschließen, analog der Erschließung des Flurstücks 334. Trotz dieser beiden – bereits im Bebauungsplan 820 festgesetzten, nun aber gegliederten Baurechte – bleibt der großzügige Grundstückscharakter erhalten. Diese Erschließung wird zusätzlich mit der Eintragung einer Erschließungsbauast ins Grundbuch seitens der Eigentümer gesichert.

## **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, wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1146 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 m<sup>2</sup> eine ungerechte Behandlung dar und wurde dem Gebiet nicht gerecht. Zudem existieren im Gebiet bereits mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten.

Die diesbezüglichen Regelungen des Bebauungsplanes 1146 werden in den Bebauungsplan 1213 übernommen.

### **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 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> Fläche und der Regelung eine Wohneinheit je 600 m<sup>2</sup> gilt:

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

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 26-34, Hohenzollernstraße 30	nördlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 38 bis 52, östlich Wittelsbacherstraße, Hohenstaufenstraße 24c und d	Östlich Wittelsbacherstraße, 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
WE (Wohneinheit je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)	1 WE je 600 m <sup>2</sup>	1 WE je 550 m <sup>2</sup>	1 WE je 350 m <sup>2</sup>	---
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 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. Der Rechtsanspruch kann somit nicht im Quartier abgedeckt werden.

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.
- im August 2014 wurde im Anschluss an das Bebauungsplangebiet der Erlebnisspielplatz „Am Toelleturm“ des Barmer Verschönerungsvereins neu eröffnet.

Aus diesen Gründen ist eine weitere 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):

<b>Fläche / Grundstück</b>	<b>ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht</b>	<b>Betriebszeitraum oder Kartengrund- lage aus dem ISBA</b>	<b>Erläute- rungsnr.</b>
Adolf-Vorwerk-Straße 16, 18 / Hohenzollernstraße 30	Autovermietung	1956 – 62	1
Adolf-Vorwerk-Straße 21 (Rückwärtiger Grundstücks- bereich)	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 Ein- mündung 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 Flur- stück 122, tlw. Hnr. 25	Röntgenlaboratorium	1913	1
Wittelsbacherstraße 39, 41, 44, Flurstück 291 (westlich + östlich)	Verfüllte Bombenrichter (5 Stück, 1945 bereits ver- füllt)	1945	5
Hohenzollernstraße 4 / Wet- tinerstraße 39 / Hohenstau- fenstraße 20 / Wittelsba- cherstraße 30a, 32 (Tennis- plätze)	Geländeaufschüttung/- nivellierung	1970	4

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – durchgeführten Untersuchungen (*siehe Punkt 5.5: Bodenverunreinigungen*) liegen den folgenden Ausführungen zugrunde.

Im Weiteren sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zu-  
sammengestellt. 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 Erhebungsstufe II. Bei Altstandorten / Betriebsstandorten der Erhebungsstufe 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 BBodSchG<sup>3</sup>). Bei den sonstigen Grundstücken kann gemäß der „Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen“<sup>4</sup> 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 Zweckbestim-

<sup>3</sup> Bundesbodenschutzgesetz, 17.03.1998

<sup>4</sup> MALBO-Band 15, LUA NRW heute LANUV NRW, 2001



mung 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 schädlichen Bodenveränderung auszugehen. Gemäß Arbeitshilfe MALBO-Band 15<sup>4</sup> 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 Kriegsschadenkarte<sup>5</sup> 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. *Gemäß der Gebäudedatei der Kommunalstatistik Stammen die Gebäude aus den Jahren 1960-69 (Wittelsbacherstraße 41), 1970-79 (Wittelsbacherstraße 39) und 1990-99 (Wittelsbacherstraße 44).*

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.

---

<sup>5</sup> 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 Grünbelange**

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 1213 – Hohenstaufenstraße – umfasst denselben Geltungsbereich wie die Bebauungspläne 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – und 1146 – Hohenstaufenstraße –. Wie in Punkt 2.2 Planungsziel dieser Begründung erläutert, wird im Bebauungsplan 1213 gegenüber dem Bebauungsplan 820 kein neues Baurecht geschaffen. 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 des 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.

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 dieses Bebauungsplanes 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.

Fazit: Überwiegend im öffentlichen Straßenraum sind Baumstandorte festgesetzt. Wenige Festsetzungen erfolgen auf Privatgrundstücken, sofern die Baumstandorte den Straßen einen Alleecharakter verleihen. Da der Alleecharakter erhalten werden soll, sind abgängige Bäume in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

### **6.7.3 Wald**

Die sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den Bebauungsplänen 820 und 1146 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 Wettinerstraße, die bisher als Wald sichtbar war, deren Baumbestand allerdings aus Krankheitsgründen gefällt wurde, wird weiterhin einer natürlichen Waldverjüngung überlassen werden.

### **6.7.4 Private Grünfläche – Tennisanlage**

Die seit ca. 1890 zwischen Wettinerstraße 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 1213 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 Hinweis auf einen Bombenblindgänger**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren 1146 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. Die

*Gebäudedatei der Kommunalstatistik weist als Entstehungsjahre für die Hohenstaufenstraße 21 den Zeitraum 1970-79 und für die Hohenstaufenstraße 23 die Jahre 1960-69 aus. 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 wurde die Fläche gekennzeichnet und mit einem textlichen Hinweis versehen. Der Verdacht besteht weiterhin, deshalb erfolgt auch im Bebauungsplan 1213 der Hinweis:

„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 Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.“

## **6.9 Lärmvorbelastung**

Der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen Wettinerstraße und Wittelsbacher Straße ist durch die Tennisplatzanlage lärmvorbelastet.

Wie in 6.1 bereits beschrieben hat es in der Vergangenheit keine Konflikte zwischen den bestehenden Nutzungen geben. Neue Baurechte für wohnbauliche Nutzungen in der Nähe der Tennisplatzanlage werden nicht geschaffen.

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.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.