

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingo Sauer 563 5602 563 8595 ingo.sauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.05.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1480/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.06.2003	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
08.07.2003	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Entscheidung
Nachverdichtung im Briller Viertel, Bereich Katernberger Straße, Nüller Straße, Funckstraße		

Grund der Vorlage

Städtebaulicher Steuerungsbedarf

Beschlussvorschlag

1. Zur Fortsetzung der begonnenen Innenentwicklung soll eine maßvolle Nachverdichtung im Baublock Nüllerstraße, Funckstraße, Knappertsbuschweg und Katernberger Straße weiterhin ermöglicht werden.
2. Als Steuerungsinstrument wird hierfür ein das gesamte Gebiet umfassender qualifizierter Bebaungsplan aufgestellt.
3. Gleichzeitig sollen alle entgegenstehenden baulichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne aufgehoben werden; insbesondere der Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1892.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Gutachtens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege eine Denkmalebereichssatzung zu erarbeiten.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Ausgangslage:

Nachhaltige Stadtplanung durch Innenentwicklung zum Schutz bislang unverbrauchter Außenbereiche ist eine der vom Rat beschlossenen Grundorientierungen für die Verwaltung.

Neben dem schonenden Umgang mit bislang unverbrauchten Freiflächen, beinhaltet diese Strategie weitere wesentliche Vorteile gegenüber einer ungehemmten Flächenexpansion ; so z.B.

- Verringerung des Einwohnerverlustes durch attraktive Wohnangebote,
 - Reduzierung von Fahrverkehren,
 - verbesserte Auslastung vorhandener Infrastruktur,
- Schutz von Naherholungsbereichen sowie Klimaschutz.

Dieses Ziel wurde und wird intensiv verfolgt u. a. durch zusätzliche Bebauung in bereits bebauter Umgebung. Diese Nachverdichtungen tragen in großem Umfang zur Bedarfsdeckung bei und hatten wesentlichen Anteil daran, dass bei der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes lediglich moderate Flächenverbräuche eingeplant werden mussten.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde in den letzten Jahren diverse Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung durchgeführt bzw. vorhabenbezogene Bauleitpläne verschiedener Investoren betreut.

In diesem Zusammenhang wurde auch der vorhabenbezogene Bauleitplan im Briller Viertel, Bereich Katernerger Str./ Am Schaffstal aufgestellt, da hier eine städtebaulich geeignete, große Wiesenfläche einer hochwertigen Mehrfamilienhausbebauung zugeführt werden sollte.

Über die Rechtmäßigkeit dieses Bauleitplanverfahrens, Teile der Festsetzungen und Abwägungsergebnisse läuft gegenwärtig ein Rechtsstreit. Gegen die erstinstanzliche Aufhebung des Bauleitplanes wurde sowohl vom Vorhabenträger als auch seitens der Stadt Wuppertal Revisionsnichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

2. Briller Viertel

2.1 Historie / Struktur:

Das Briller Viertel entstand während der Gründerzeit als Villenviertel mit gehobenem und höchstem Wohnstandard. Die Bebauung und der Stadtgrundriss wurden planmäßig den jeweiligen Bedürfnissen und Ansprüchen entsprechend angelegt. Haustypen und Grundstücksgrößen variieren hier von der 2 bis 3 –geschossigen Solitärvilla mit gestaltetem Gartenpark bis zu 3 und teilweise 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossenen Bauzeilen in den Übergangszonen nach Osten und Süden.

Im überwiegend orthogonal angelegten Straßennetz betragen die Baublocktiefen i.d.R. ca. 60 bis 65 m, so z. B. zwischen Moltke- u. Viktoriastraße, zwischen von der Tann - u. Platzhoffstraße u.v.a.m. In den repräsentativen Villenbereichen beträgt der Abstand zwischen den Erschließungsstraßen ca. 80 m, so z. B. zwischen Bismarck- u. Moltkestraße.

2.2 Denkmalschutz

Entsprechend der historischen Bedeutung und der denkmalwerten Bausubstanz hat die Stadt Wuppertal bereits 1975 eine Ortsbildsatzung erlassen. Diese ist auf alle bauliche Maßnahmen anzuwenden, die geeignet sind, das Ortsbild nachteilig zu

verändern; hier sind insbesondere gestalterische Veränderungen an erhaltenswerten Bauten gemeint.

Deutlich weiter greift das Gutachten des Rhein. Amtes für Denkmalpflege (gem. § 5 Denkmalschutzgesetz NRW) zum Denkmalbereich „Wuppertal – Briller Viertel“ aus dem Jahr 1999. Das Gutachten zielt auf einen Gesamtschutz dieses Bereiches. Das Satzungsverfahren zur Unterschutzstellung dieses Bereiches soll neben dem (bereits vorhandenen) Schutz der historischen wertvollen Bausubstanz darüber hinaus den Charakter dieses Gebietes schützen.

2.3 Planungsrechtliche Entwicklung

Der Nachverdichtungsgedanke und die planerische Umsetzung dieser Stadtentwicklungsstrategie ist für das gesamte Briller Viertel nicht neu. So wurde der Bereich in den 80er und den frühen 90er Jahren des letzten Jahrhunderts fast vollständig mit Bebauungsplänen überzogen, in denen neben der Darstellung und Sicherung der Baudenkmale und erhaltenswerter Bäume auch eine Vielzahl zusätzlicher Bauplätze ausgewiesen worden ist.

Eine Fortsetzung und planungsrechtliche Zulassung dieser Nachverdichtungen auf bisher davon ausgesparten, aber geeigneten Flächen ist daher logisch und konsequent. Eine städtebaulich sinnvolle, optimierte Flächennutzung wird dadurch ermöglicht.

3. Engerer Bereich

3.1 Planungsrechtliche Grundsatzüberlegungen

Im Jahre 1892 wurde vom Rat der Stadt Elberfeld für den Bereich Katernberger Straße, Nüllerstraße, Funckstraße und Knappertsbusch Weg der Fluchtlinienplan 655 beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war das Briller Viertel weitgehend bebaut und die notwendige Erschließungsinfrastruktur hergestellt. Ziel war dabei offensichtlich, für eine dort vorhandene Kornbrennerei nun nicht mehr benötigte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Dieser Fluchtlinienplan wurde jedoch nie umgesetzt; die im Fluchtlinienplan enthaltene Erschließungsstraße in der Mitte des Baublocks zwischen Katernberger Straße und Nüllerstraße mit Verbindung zur Funckstraße wurde nicht hergestellt.

1977 entstand wegen der in der Nähe liegenden Tennisplatzanlage ein stadtplanerischer Regelungsbedarf, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 674 beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan wurde 1984 geteilt, da die planungsrechtliche Sicherung der Tennisanlage kurzfristig gelöst werden musste. Der Bebauungsplan 674 A, den Teil mit der Tennisanlage an der Nüllerstraße beinhaltend, erlangte 1988 Rechtskraft; der Planteil 674 B wurde nicht weiter verfolgt, da offensichtlich kein akuter Handlungsbedarf in diesem Bereich bestand.

Erst im Rahmen der Nachverdichtung wurde ein Teil dieses Bereiches planerisch wieder aufgegriffen und der zuvor erwähnte, projektbezogene Bauleitplan 1003 V erstellt.

Falls die im Bebauungsplan 1003 V im Blockinneren ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten verwirklicht werden, wäre auch in dem momentan nicht durch einen Bebauungsplan rechtlich gefassten Bereich zwischen Nüllerstraße, Funckstraße, Knappertsbuschweg und Katernberger Straße nach den Bestimmungen des § 34 BauGB eine Hinterlandbebauung im Blockinneren grundsätzlich zulässig. Maßstab für diese zusätzlichen Baukörper wären hierbei die auf der Grundlage des 1003 V entstandenen Gebäude im Blockinnenbereich. Aus stadtgestalterischer Sicht und unter Berücksichtigung der gewachsenen räumlich-baulichen Struktur, des Umfeldes und der Freiflächen ist hier aber eine differenziertere städtebauliche Regelung erforderlich. Aus diesem Grund sollte dieser Bereich in der Entwicklung nicht

„sich selbst überlassen bleiben“, sondern es ist ratsam, hier mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung lenkend und begrenzend einzugreifen und entsprechende städtebauliche Nutzungswerte rechtsverbindlich festzusetzen.

Der Baublock ist im nordwestlichen und im südöstlichen Randbereich deutlich schmaler als in der Blockmittelzone. Die vorhandene Straßenrandbebauung in diesen beiden Bereichen besteht i.d.R. aus zweigeschossigen und einigen dreigeschossigen Baukörpern aus der Zeit von ca. 1930 bis 1965, wobei deren Geschoßhöhen die heute üblichen ca 2,75 Meter aufweisen. Ergänzende Baukörper im Blockinnenbereich sollten deshalb auch nur zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss erhalten. Da im gesamten Plangebiet eine Einzel - und Doppelhausbebauung vorherrscht, sollte auch im Innenbereich eine dementsprechende Festsetzung getroffen werden.

3.2 Städtebauliche Struktur / Erschließungsproblematik

Neben der Vorgabe städtebaulicher Parameter zur Harmonisierung und Eingrenzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Frage der Erschließung von zentraler Bedeutung.

Seit nahezu 111 Jahren hat die planungsrechtliche Möglichkeit bestanden, den Fluchtlinienplan von 1892 umzusetzen, die Erschließungsstraße anzulegen und eine entsprechende Straßenrandbebauung durchzuführen. Dieses Baurecht hat sich - wie oben dargestellt – nicht realisieren lassen. Deshalb macht es aus stadtplanerischer Sicht keinen Sinn, mittels „Fortschreibung“ des alten Planrechtes durch einen aktuellen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplan das städtebaulich sinnvolle Ziel der Innenentwicklung in diesem Bereich weiterzuverfolgen.

Alleine die Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens würde nach hiesiger Einschätzung nicht zu mehr Akzeptanz bei den betroffenen Anliegern führen, da z.Zt offenkundig keine aktuellen Bauabsichten zu verzeichnen waren und sind.

Bei der Fluchtlinienplanung von 1892 ist man offensichtlich noch von einer Wohnstraße mit einer geschlossenen Blockrandbebauung ausgegangen, wie es in diesen Übergangsbereichen, so z. B. Bismarckstr. oder auch im unteren Teil der Funckstraße, üblich war. Soll jedoch ein großzügiger, offener Charakter dieses Baublockes erhalten bleiben, darf eine wohnbauliche Ergänzung in diesem Bereich aus heutiger Sicht nicht derart massiv sein. Entsprechend der vorhandenen Baustruktur, die sich im Laufe der Jahrzehnte entwickelt hat - offene Bauweise, überwiegend freistehende Einzelhausbebauung - und der vorhandenen Eigentumsverhältnisse, liegt in diesem Bereich ein begrenztes zusätzliches Verdichtungspotential, welches überwiegend für eine freistehende Einzelhausbebauung geeignet ist.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wäre der Ausbau einer auf der Blockmittelachse liegenden Anliegerstraße grundsätzlich unproblematisch durchzuführen. In dem quergeneigten Gelände wäre jedoch bei einem ca. 10 m breiten Straßenprofil, incl. beidseitiger Fußwege, mit zusätzlichen Abböschungen oder Abfangungen durch Stützmauern zu rechnen.

Alternativ könnte die Erschließung einer zusätzlichen Bebauung auch anders sichergestellt werden. Bei dieser Alternative würde auf den Bau einer Erschließungsstraße im Innenbereich weitgehend verzichtet.

Da im nördl. Teil der Funckstraße und im entsprechenden gegenüberliegenden Abschnitt der Katernberger Straße eine Einzelhausbebauung vorzufinden ist, wäre eine Erschließung der dahinterliegenden Grundstücksteile generell auch über eine Zufahrt im seitlichen Grenzabstandsbereich denkbar. Denkbar wäre ebenfalls ein erschließungstechnischer Zusammenschluss von mehreren Grundstücken, die dann lediglich eine reduzierte Anzahl von Zufahrten zu einer der vorhandenen Straßen hätte.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile über jeweils separate Zufahrten wäre aus verkehrsplanerischer Sicht vertretbar, da es sich sowohl bei der Katernberger- als auch bei der Funckstraße um reine, nicht klassifizierte Stadtstraßen handelt, deren Kapazität durch eine geringfügige zusätzliche Verkehrsmenge nicht überschritten würde.

3.3 Kosten – Nutzen - Aspekt:

Im Rahmen der Diskussion um Erschließung und Straßenbau ist es unabdingbar, auch den Aspekt Wirtschaftlichkeit zu betrachten. Man muss wohl unterstellen, dass aufgrund der vorhandenen Eigentumsstruktur künftig nicht von einer Gesamtmaßnahme, ausgeführt durch einen Investor, der dann auch - geregelt über einen Erschließungsvertrag - den Straßenbau durchführt, ausgegangen werden kann. Dies würde jedoch bedeuten, dass zunächst die Stadt Wuppertal den Straßenbau betreiben, entsprechend vorfinanzieren und anschließend nach dem Erschließungsbeitragsrecht mit den betroffenen Anliegern abrechnen müsste. Da nicht in jedem Falle eine bebaubare Fläche entstünde respektive für die bereits vorhandene Innenblockbebauung in der 2. Reihe dieser Erschließungsstraße gar nicht benötigt würde, wäre hier mit dem Widerstand der betreffenden Anlieger zu rechnen.

Die zentral liegende Erschließungsstraße hätte, bei einer Gesamtstraßenlänge von ca. 450 m, eine Oberfläche von nahezu 5000 qm. Mit entsprechenden Ver- u. Entsorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung alle 25 m, wäre - auf der Grundlage einer Grobkostenschätzung - mit Gesamtbaukosten von ca. 1,5 Mio. € und mehr zu rechnen. Hierin sind Kosten für ggf. erforderliche Abfang- u. Abstützmaßnahmen sowie Straßenbegrünung noch nicht enthalten. Der erforderliche Grunderwerb wurde dabei mit 10 % des Baulandpreises berücksichtigt.

Demgegenüber steht das theoretische Potential von ca. 10 bis max. 15 zusätzlichen Bauplätzen. Ob, wann und in wie weit von diesen Bebauungsmöglichkeiten tatsächlich Gebrauch gemacht werden wird, ist momentan schwer einzuschätzen. Die Gesamtentwicklung im Briller Viertel belegt, daß die dort insgesamt seit Langem vorhandenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten bislang nur vereinzelt ins Werk gesetzt wurden. Der Erhalt der großen, repräsentativen Gartenanlagen, der Erhalt von Freiflächen mit Bäumen und Strauchwerk hat offensichtlich in diesem Wohnquartier einen hohen Stellenwert.

Die zuvor beschriebene Angebotsplanung im Block Nüllerstr, Funckstr, Knappertsbuschweg und Katernberger Straße sollte deshalb auch weitestgehend die vorhandene Eigentumsstruktur berücksichtigen. Die Realisierung ist möglich, wenn die betreffenden Eigentümer sich arrangieren; alternativ ist ein bodenordnendes Verfahren nach Baugesetzbuch möglich.

3.4 Grün-und Freiflächen

Das Briller Viertel, als Wohnquartier des gehobenen Standards, ist dementsprechend gekennzeichnet von einer moderaten Planungsdichte und größeren, teilweise sehr großen unbebauten Grundstücksteilen. Die Grundstücksgrößen liegen vielfach zwischen 2000 qm bis über 4000 qm.

Auch im engeren Planbereich liegt die Grundstücksgröße im Schnitt über 1000 qm. Auf diesen großen, überwiegend gestalteten Freiflächen hat sich im Laufe der Zeit eine aus altem Strauch - und Baumbestand bestehende Vegetation entwickelt, die entscheidend zur Wohnumfeldqualität des Standortes beiträgt.

Für eine generelle Verdichtungsplanung und eine dafür im Blockinneren anzulegende Erschließungsstraße nach der Intension des alten Fluchtlinienplanes müssten große Teile dieser Begrünung entfernt werden. Hierdurch würde die Charakteristik dieses durchgrünten Wohnblocks nachhaltig gestört und auf Dauer verändert. Ohne

zwingenden Grund müsste eine ca. 4500 bis 5000 qm große Freifläche, die heute die Basis für die üppige Durchgrünung darstellt, für die Anlage der Erschließungsstraße versiegelt werden.

Dies wäre ein nicht zu rechtfertigender Verlust, zumal eine ausreichende Erschließung auf andere, einfachere und preiswertere Weise sichergestellt werden könnte.

4. Fazit

4.1 Nachsteuern durch ergänzende Bauleitplanung

Das Ziel der nachhaltigen Stadtplanung durch Innenentwicklung hat nach wie vor seine Gültigkeit und wird weiterhin konsequent von Rat und Verwaltung der Stadt Wuppertal verfolgt. Um - wie oben dargestellt - die Entwicklung im Einzelfall nicht der Regelungsmöglichkeit des § 34 BauGB zu überlassen, sollte nunmehr die städtebauliche Ordnung über einen Gesamtbebauungsplan sichergestellt werden.

4.2 Denkmalbereichssatzung

Mit Hilfe einer Denkmalbereichssatzung soll das Wohnviertel insgesamt als typische Wohnanlage des gehobenen Wohnstandards aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert geschützt werden und zwar durch die Erhaltung des städt. Grundrisses, der vorhandenen Bausubstanz insgesamt, einschließlich der den Straßenraum bildenden Details und des Nützenberger Parks.

Die Erarbeitung dieser Denkmalbereichssatzung sollte mit Priorität betrieben werden, damit im weiteren Nachverdichtungsprozess der Belang „Denkmalschutz“ angemessen berücksichtigt werden kann.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Anlagen

Übersichtsplan