

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 634

- Funckstraße -

4. Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Entwicklungsziele	5
3	Verfahren.....	6
4	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan.....	7
4.4	Bebauungspläne	7
4.5	Sonstige Fachplanungen.....	7
5	Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...).....	9
5.3	Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...).....	9
5.4	Umweltbelange	9
5.4.1	Bäume.....	9
5.4.2	Artenschutz.....	10
5.4.3	Bodenschutz (Altlasten).....	10
5.4.4	Lufthygiene und Stadtklima.....	10
5.5	Immissionssituation.....	11
5.6	Störfallbetriebe.....	11
6	Begründung der einzelnen Planinhalte	12
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
6.1.4	Natur und Landschaft	16
6.1.5	Immissionsschutz.....	17
6.2	Kennzeichnungen	18
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	19
6.4	Hinweise	19
7	Städtebauliche Kenndaten	19

8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	19
9	Eingriff und Ausgleich.....	19
10	Kosten und Finanzierung	20

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 634 liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West und dort am Rande des Briller Viertels. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – erfasst den Bereich des Grundstückes Briller Straße 117 und 117a, wie dieser in der nachstehenden Skizze näher kenntlich gemacht ist.

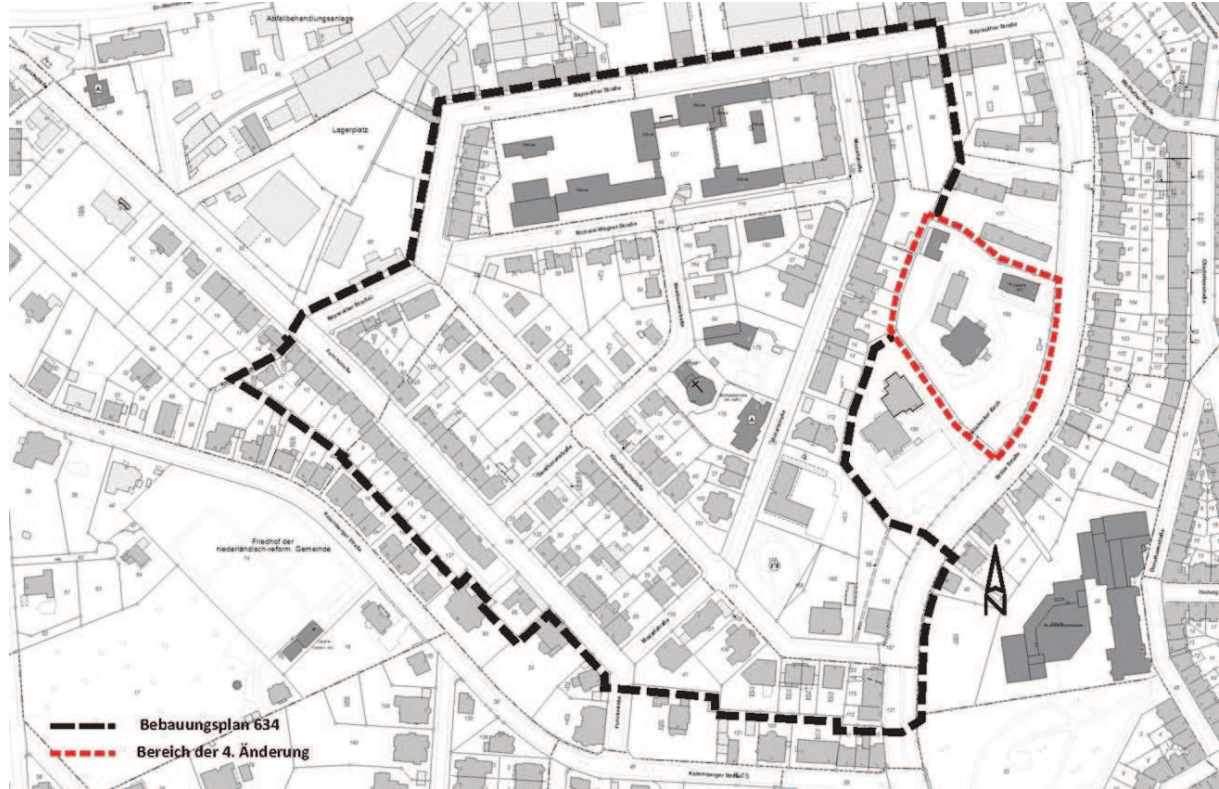


Abbildung 01: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans 634 – Funckstraße – gefasst. Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nachfolgenutzung für das als Denkmal geschützte Gebäude Briller Straße 117 (Villa Amalia) und des ebenso denkmalgeschützten Gebäudes Briller Straße 117a (ehemaliges Kutscherhaus). In diesem Zuge sollen auch die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und der Umfang einer möglichen ergänzenden Bebauung festgelegt werden. Nach längerem Leerstand der denkmalgeschützten sowie weiterer Gebäude wurde das Grundstück jüngst durch einen Immobilienentwickler gekauft, mit dem Ziel die Villa wieder in Nutzung zu setzen und zudem hochwertigen Wohnraum in Form von mehreren Mehrfamilienhäusern zu errichten. Zwischenzeitlich wurden nicht mehr benötigte Gebäude (ehemalige Kapelle sowie Wohntrakt des ehemaligen Altenheimes) abgerissen.

2.2 Entwicklungsziele

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des historischen Briller Viertels im Westen von Wuppertal. Das Briller Viertel ist mit seinen zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden eines der bedeutendsten und größten gründerzeitlichen Villenviertel nicht nur in Wuppertal. Die bauliche Entwicklung innerhalb des Gebietes ist insoweit unter dem besonderen Gesichtspunkt des Siedlungs- und Stadtbildes unter Berücksichtigung des avisierten Denkmalsbereiches „Briller Viertel“ zu sehen.

Ein wesentliches Ziel des 4. Änderungsverfahrens stellt die Erhaltung und die sinnvolle Nachnutzung der im Änderungsbereich vorhandenen Denkmäler dar. Es soll der präsenten Lage an der Briller Straße entsprechend eine große Bandbreite an Nutzungen für die Villa ermöglicht werden. Des Weiteren gilt es die durch den Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu überprüfen und in der Art anzupassen, dass damit sowohl aus städtebaulicher als auch denkmalschutzrechtlicher Sicht ein neues Gebäudeensemble auf dem Grundstück entstehen kann. Der Bebauungsplan 634 aus dem Jahr 1989 hat diesbezüglich Festsetzungen getroffen, die aus heutiger Sicht nicht mehr plausibel und zielführend sind. Im Zuge der Planänderung soll auch die derzeit für das Plangebiet geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 auf die aktuell geltende (1990 zuletzt geändert in 2013) geändert werden. Überprüft und ggf. angepasst werden auch die im Plan festgesetzten Baumstandorte sowie der Verlauf des teilweise verrohrten Hülsbecker Baches.

3 Verfahren

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – handelt sich um einen innerstädtisch, vollständig bebauten Bereich. Das 4. Änderungsverfahren hat zum Ziel das vorhandene Baurecht unter den heutigen Gesichtspunkten und der aktuellen Rechtslage zu modifizieren. Dabei geht es vor allem um die Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen und der Berücksichtigung von denkmalschutzrechtlichen Belangen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen neu geordnet und die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung überprüft werden. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, da hiermit die leerstehenden und dem Verfall ausgesetzten Gebäude wieder in Nutzung gebracht werden sollen, so dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen. Dieser Fall wird hier unter konservativer Einschätzung angenommen. So ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 in einem Zusammenhang mit der jüngst in Kraft gesetzten 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 (Bekanntgemacht am 03.08.2016) zu setzen. Während die 4. Änderung nur das Grundstück Briller Straße 117, 117a mit ca. 9.200 qm beinhaltet, wurde von der 3. Änderung der restliche Planbereich des Ursprungsplanes 634 in einer Größe von ca. 127.000 qm erfasst. Allerdings wurde erst im Verlauf der Aufstellung der 3. Änderung das Grundstück Briller Straße 117, 117a von der Planung ausgenommen, da eine Konkretisierung der Planinhalte singulär für diese Grundstücke nicht im avisierten Planungszeitraum für die 3. Änderung erfolgen konnte. Insoweit beide Planverfahren hinsichtlich der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nach den Regelungen des § 13a BauGB zusammen betrachtet werden ergibt sich durch die Planung eine zulässige Grundfläche von ca. 60.400 qm.

Dieses vorausgesetzt, ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3c UVPG eine *Vorprüfung des Einzelfalls* erforderlich. Dadurch wird geprüft, ob durch die Bauleitplanung erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Die Prüfung ist anhand der Prüfkriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen der 3. Änderung für das gesamte Plangebiet des Ursprungsplanes durchgeführt, auf die hier zurückgegriffen werden kann. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt sein könnte, sind an Vorprüfung des Einzelfalls vom 07.12.2015 bis zum 31.12.2015 beteiligt worden. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung(en) auch in ihrer Gesamtheit voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls somit nicht erforderlich. Mit der 4. Änderung wird kein UVPG-pflichtiges Bauvorhaben vorbereitet oder ermöglicht. Die für das Planverfahren der 4. Änderung relevanten Umweltbelange werden trotz allem ermittelt und in das Planverfahren eingestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit weiterhin erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung unter der Nummer 104B gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinformation) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.08.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen dem 27.06.2016 und dem 05.08.2016 statt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und zeitgleiche

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 28.12.2016 bis zum 03.02.2017

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Teilbereich Wuppertal (L4708), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt. Zukünftig ist eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist (vgl. Kapitel 8).

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 634 – Funckstraße -. Der Bebauungsplan 634 ist 1989 erstmalig rechtskräftig geworden. Im Jahr 1998 sowie 2005 und 2016 ist der Plan in Teilbereichen geändert worden, die allerdings nicht den Bereich der 4. Änderung betreffen. Der Bebauungsplan 634 wird mit der 4. Änderung innerhalb der formulierten Zielsetzung modifiziert und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Denkmalbereichssatzung

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat 1999 ein Fachgutachten für den Bereich des Briller Viertels vorgelegt. Die Stadt Wuppertal beabsichtigt für das Briller Viertel eine Denkmalbereichssatzung aufzustellen. Mit vorbereitenden Bearbeitungsschritten wurde begonnen. Wann die Satzung beschlossen wird, kann derzeit allerdings noch nicht abgeschätzt werden.

Ortsbildsatzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 634 liegt im Bereich der Satzung der Stadt Wuppertal über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes vom 18.08.1975 (abrufbar unter www.wuppertal.de). Zur Wahrung des Ortsbildes werden nach Maßgabe dieser Satzung besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Briller Viertel gestellt. Die Satzung ist anzuwenden auf bauliche Maßnahmen (zum Beispiel Neubauten, Umbauten, Restaurierungen, Erweiterungen, Anbringung von Werbeanlagen), die geeignet sind das Ortsbild nachteilig zu verändern. Als nachteilige Veränderungen des Ortsbildes gelten insbesondere gestalterische Veränderungen an erhaltenswerten Bauten. Spezielle Anforderungen an die Baugestaltung von Neubauten enthält § 3 der Satzung:

§ 3 Anforderungen an die Baugestaltung

(1) Neubauten sind an erhaltenswerten Bauten in ihrer Umgebung in Maßstab, Gliederung und Materialauswahl anzupassen. Dabei ist die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Größe der Baukörper und die Gestaltung der Fassaden zu wahren.

(2) Die in § 2 Abs. 2 bezeichneten Bauten sind in Ausmaßen, Gestalt und Material zu erhalten. Alle Veränderungen an Dachformen, Fassaden, Fenstern und Türen bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung durch die Bauaufsichtsbehörde. Zur Erhaltung und Pflege sind möglichst solche Materialien wie bei der Errichtung der Bauten zu verwenden. Für Anstriche sind Ausnahmen von dieser Vorschrift zulässig.

(3) Für Bergische Fachwerkhäuser (§ 2 Abs. 2 Nr. 2) gelten die folgenden besonderen Vorschriften: Die Dachneigung darf nicht verändert werden. Die Dacheindeckung ist nur in Schiefer der Ziegeln mit kleinen Einzelgauben zulässig. Zusätzliche Fenster und Türöffnungen werden nur innerhalb des vorhandenen Fachwerks zugelassen. Bei der Errichtung von Anbauten ist ein Maßstab einzuhalten, der das Bild des Gebäudes nicht beeinträchtigt. Die bergische Eigenart der ortsüblichen Architektur ist wie folgt zu erhalten: kleinteilige schwarzgrauer Schiefer, weiße Putzfelder, schwarzes Balkenwerk, grüne Schlagläden, weiße Fensterrahmen, Natursteinsockel. Türen, Gesimse und andere Architekturteile sind in gleichem Material zu ergänzen und farblich abzusetzen.

(4) Für die in § 2 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Bauten gelten die folgenden besonderen Vorschriften: Die Maßverhältnisse der Fassaden sind zu erhalten. Die Fassaden können farblich gestaltet werden; sie sollen nicht verkleidet werden. Stuckteile, wie Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, reliefartige Bekrönungen, Profile und plastische Darstellungen sind zu erhalten und können farblich abgesetzt werden. Ein Farbschema ist der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

(5) Werbeanlagen werden nur zugelassen, wenn sie in Farbe, Form und Größe der Umgebung angepasst sind. Das Vorhaben, Werbeanlagen anzubringen oder zu verändern, ist der Bauaufsichtsbehörde auch dann anzuzeigen, wenn die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften weder eine Genehmigung noch eine Anzeige erfordern.

5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

5.1 Städtebauliche Situation

Nähere Umgebung: Der Planbereich sowie Teile des angrenzenden Siedlungsbereichs werden durch historische, in der Regel gründerzeitlichen Gebäude, des sogenannten Briller Viertels geprägt. Das Briller Viertel erstreckt sich südlich der Autobahn A 46, östlich der Grünanlage Nützenberg, nördlich der Nützenberger Straße und westlich der Briller Straße. Wesentlich für das Briller Viertel ist eine überwiegend lockere Straßenrandbebauung mit zahlreichen Villen und zugehörigen Frei- und Gartenflächen. Ein Großteil der Villen und Gartenflächen sowie gründerzeitlicher Mehrfamilienhäuser sind unter Denkmalschutz gestellt. Weiterhin markant für das Viertel sind die geradlinig gezogenen Straßenachsen, die wenig auf die topographische Hangsituation Rücksicht nehmen und dadurch zum Teil sehr große Steigungen aufweisen. Hierdurch ergeben sich sehr reizvolle Blickbeziehungen innerhalb

der Siedlung und ins angrenzende Stadtgefüge. Es bestehen Zugangsmöglichkeiten zum neu angelegten Fuß- und Radweg „Nordbahntrasse“.

Der Planbereich: Der Planbereich erfasst einen Teilbereich des gründerzeitlich geprägten Briller Viertels. Nach dem jüngst erfolgten Abriss von zwei nicht genutzten jüngeren Gebäuden (ehemaliger Wohntrakt und Kapelle) sind auf dem Grundstück noch die denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1884 und die dazugehörige Remise (Kutscherhaus) vorhanden. Das Gebäudeensemble wird von einer großen, leicht verwilderten Parkanlage mit Brunnen umgeben, durch die der Hülsbecker Bach verläuft.

5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...)

Verkehr

Über die Briller Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Mit den Buslinien 601, 613, 649, NE2 ist das Gebiet an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Folgende Haltestellen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen:

- Bayreuther Straße (Ecke Briller Straße)
- Fernmeldeamt (Ecke Katernberger Straße / Briller Straße)

Die Autobahn A 46 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Entwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Aufgrund der hydraulischen Kanalsituation sollte das anfallende Regenwasser gedrosselt in den Hülsbecker Bach eingeleitet werden.

Versorgung

Das Plangebiet ist an die üblichen Versorgungsleitungen angeschlossen. Im Plangebiet befindet sich des Weiteren eine kleine Transformatorstation.

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

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich öffentliche Einrichtungen wie zum Beispiel das Gymnasium in der Bayreuther Straße, Kindergärten (Mozartstraße; Bayreuther Straße) und ein öffentlicher Spielplatz an der Kirschbaumstraße. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Briller Straße (Lebensmittel-Discounter) sowie im Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld, welches fußläufig in etwa 20 Minuten zu erreichen ist.

5.4 Umweltbelange

Das Plangebiet ist als eine typische bebaute Innenbereichslage mit einer heterogenen Bebauungsstruktur mit zum Teil größeren Hausgärten einzustufen. Der Bereich unterliegt formal nicht dem Natur- oder Landschaftsschutz. Durch die tatsächliche Nutzung und Prägung des Plangebietes sind keine Anhaltspunkte erkennbar bzw. bekannt, dass hier in relevanter Weise natur-, landschafts- oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten.

5.4.1 Bäume

Der Bebauungsplan 634 – Funckstraße – enthält im Änderungsbereich zahlreiche festgesetzte Baumstandorte auf dem Privatgrundstück, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten sind. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die festgesetzten Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadt-

bildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft und begutachtet worden. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen werden auch einige Baumstandorte, die im Konflikt mit der bestehenden oder geplanten Bebauung liegen oder weil sie nicht als stadtbildprägend einzustufen sind, nicht weiter festgesetzt.

5.4.2 Artenschutz / ASP

Das Plangebiet ist als eine bebaute Innenbereichslage aufzufassen, die aus einzelnen Gebäuden mit großen Freiflächenanteilen besteht. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet werden, hierdurch ergeben sich zum Teil Eingriffe in den bestehenden Grünbestand. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen auf Basis der durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe I nicht vor. Aufgrund des teilweise alten Gehölzbestandes und den vorhandenen Altbauten ist die Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse) bei Bauvorhaben aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist daher das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten erneut zu überprüfen. Zum Schutz von planungsrelevanten Arten können im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erforderlich werden. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

In der Gesamtheit wird in das Wirkungsgefüge aller Umweltgüter aber nicht wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinaus eingegriffen. Weitere Untersuchungen oder Aussagen zum Thema Artenschutz sind somit nicht erforderlich.

5.4.3 Bodenschutz (Altlasten)

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV²) vorliegen.

5.4.4 Lufthygiene und Stadtklima

Zwischen den Umweltbelangen Lufthygiene und Stadtklima besteht ein enger funktionaler Zusammenhang. Vor diesem Hintergrund ist eine gemeinsame Betrachtung der Belange erforderlich, da die jeweiligen Luftaustauschprozesse (Frischluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen usw.) entscheidend für die Luftqualität in den Siedlungsbereichen sind.

Der Stadtbezirk Elberfeld-West und somit auch das Plangebiet liegen in der Umweltzone 1³ der Stadt Wuppertal. Die Umweltzonen entsprechen dem Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastungsgebiet der Stadt Wuppertal. In diesem Bereich gilt ein Verkehrsverbot für stark schadstoffemittierende Fahrzeuge. Die Festlegung von Umweltzonen dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten durch Verkehrsverbote und durch die hieraus resultierende Beschleunigung des

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

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), 12.07.1999

³ In Wuppertal gibt es seit dem 15.02.2009 zwei Umweltzonen. In der Umweltzone 1 liegen Teile der Stadtbezirke Elberfeld-West, Uellendahl/Katernberg, Elberfeld, Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen und Langerfeld. Die Umweltzone 2 erstreckt sich auf Teile des Stadtbezirks Vohwinkel.

Modernisierungszyklus der Fahrzeugflotte zu senken. In den Umweltzonen der Stadt Wuppertal dürfen ab den 01.07.2014 nur noch Fahrzeuge mit der grünen Plakette bzw. mit einer Ausnahmegenehmigung einfahren.

Laut Klimaanalysekarte handelt es sich beim Plangebiet überwiegend um ein Stadtklimatop mit einer aufgelockerten Bebauung und hohem Grünanteil. Teile des Plangebietes befinden sich im klimatisch-lufthygienischen Schutzbereich, welcher besondere Funktionen für das Stadtklima hat. In diesem Bereich wäre eine Nutzungsintensivierung prinzipiell zu hinterfragen. Eine relevante Intensivierung ist aber nicht beabsichtigt, da im vorliegenden Planverfahren lediglich ein bereits bebautes Stadtgebiet planungsrechtlich modifiziert werden soll. Bestehende Baurechte werden diesbezüglich an die neue Plankonzeption angepasst und neu strukturiert. Insgesamt ist nur von einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen, die Grundflächenzahl als Maßstab der Bodenversiegelung bleibt insoweit gleich. Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht ist davon auszugehen, dass das Planverfahren keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Lufthygiene und des Stadtklimas haben wird, sodass auch die Einhaltung der Stickstoffdioxid- und Feinstaubgrenzwerte hiervon nicht betroffen sind.

5.5 Immissionssituation

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Vorsorgegebot Rechnung zu tragen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird durch den Verkehrslärm der angrenzenden Briller Straße sowie durch die bestehenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) und dessen Quell- und Zielverkehren beeinflusst. Während die geplanten Nutzungen keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung haben wird (insoweit Artgleich), stellt die Briller Straße eine erhebliche Lärmquelle dar. Die von der Briller Straße ausgehenden Emissionen wurden durch ein Gutachterbüro ermittelt. Es zeigt sich, dass an der Fassade des zur Briller Straße nächstgelegenen geplanten Gebäude Lärmpegel von bis zu 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts berechnet wurden. Diese Werte überschreiten die Lärmrichtwerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für Wohngebiet (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sehr deutlich. Es liegt somit eine relevante Vorbelastung vor, die in der Planung zu bewerten und berücksichtigen ist. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. 6.1.5).

5.6 Störfallbetriebe

Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und des Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie⁴ sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Abstände zwischen den Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen (hier: Wohnnutzung) zu beachten. Von Störfallbetrieben können Gefahren durch die eingesetzten Produktionsstoffe ausgehen, die durch Explosionen oder Unfällen erhebliche Schädigungen und Gefahren auf die Nachbarschaft bewirken können.

Die Stadt Wuppertal hat zur Ermittlung und Bewertung der im Stadtgebiet befindlichen Störfallbetriebe eine gutachterliche Bewertung erstellen lassen. In dem Gutachten zur **Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie** vom TÜV Nord im April 2014 wurden die jeweiligen Gefahrenpotentiale

⁴ Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen

ermittelt und die angemessenen Planungsabstände bestimmt. Die Abstände, welche mit Blick auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten der Betriebe und Betriebsbereiche ermittelt wurden, sollen eine Hilfestellung für die Bewertung von u.a. Flächennutzungsplan-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren geben.

Für den Betriebsbereich der Bayer Parma AG wurde diesbezüglich ein angemessener Abstand von 850 m ermittelt. Der Betriebsbereich liegt Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.500 m Luftlinie. Der Planbereich liegt somit **nicht** im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Betrachtungen und Regelungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren daher nicht erforderlich.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – dient der Anpassung des örtlichen Bau-rechtes an zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlagen (Umstellung der BauNVO auf die aktuelle Version) sowie der Konkretisierung einzelner Festsetzungen anhand der aktuellen Planungen für das Areal. Insbesondere sollen die überbaubaren Grundstücksflächen neu gegliedert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 634 basiert in seiner Ursprungsfassung, die auch für den Änderungs-bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt, auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 01.10.1977. Für weite Teile des Plangebietes wurde aber bereits eine Anpassung auf die Fassung der BauNVO von 1990 vorgenommen. Allein für den Geltungsbereich der 4. Änderung gilt noch die ältere Fassung von 1977, so dass im Zuge des Änderungsverfahrens auch hier auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden soll. Die insoweit abweichenden Regelungen zur überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen den BauNVO Fassungen werden bei den geplanten neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beachtet.

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

Allgemeines Wohngebiet WA - § 4 BauNVO

Das Plangebiet soll entsprechend der geplanten Nutzung weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen erlauben. Es wird entsprechend die Festsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Dies ermöglicht eine dem Standort und der näheren Umgebung entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 4 BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet sowie das gesamte Briller Viertel haben in den letzten Jahren einen Wandel im Bezug auf seine Nutzung erfahren. Neben der ursprünglich ausschließlichen Wohnnutzung ist nun auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung gefragt. Es gibt immer mehr Beispiele, wo die oft sehr repräsentativen und denkmalgeschützten Bestandsgebäude z.B. zur Büronutzung umgebaut werden. Außerdem ist, unter anderem aufgrund des demografischen Wandels, das zentrumsnahe Wohnen in direkter Nachbarschaft mit verträglichen und ergänzenden Nutzungen städtebaulich erwünscht und somit zu fördern. Für diese Entwicklung bietet das Plangebiet, gekennzeichnet durch seine Lage und Siedlungsstruktur, einen möglichen Rahmen.

Die Beibehaltung des WA-Gebietes ist trotz der Lärmvorbelastung von bis zu 73 dB(A) Tags und 63 dB(A) im Straßenrandbereich der Briller Straße auch unter dem Gesichtspunkt des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutz-Gesetz) noch gerechtfertigt. Insoweit werden hier weiterhin bereits bebaute Gebiete und deren (nachwirkende) Nutzung entsprechend erfasst, mit deren Fortbestand auch zukünftig zu rechnen ist. Hinzu tritt der Erhaltungsaspekt für die Bestandsgebäude aus dem Denkmalschutzgesetz. Eine alternative Festsetzung eines Gebietes mit geringerem Schutzanspruch wie GE oder GI ist schon aufgrund der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der umgebenden Wohnbebauung und dessen Schutzanspruch nicht zielführend. Insoweit ist auch die Festlegung eines Mischgebietes nicht zielführend, da dieses nicht der zu erwartenden Nutzungsstruktur entspricht und auch hier die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 nicht eingehalten wären. Die Beibehaltung des WA-Gebietes ist somit unter Bezug zu den eingangs ausgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen, dem Anspruch auf eine angemessene Grundstücksnutzung und der gegebenen lärmtechnischen Gemengelage gegen über dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der Vorzug zu geben. Zu dem Aspekt „aktiver / passiver Lärmschutz“ siehe Punkt 6.1.5.

Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen:

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus den nachfolgenden Gründen bestimmt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig sein sollten: Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen durch ihre Lärmemissionen regelmäßig eine hohe Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Bei Tankstellen würden diese durch die langen Betriebszeiten sogar bis in den Nachtzeitraum entstehen können. Das durch die genannten Betriebsarten entstehende Aufkommen an Kraftfahrzeugen würde die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zusätzlich stark belasten und höhere Emissionen zur Folge haben. Auch am Samstag und teilweise Sonntag könnte eine erhebliche „Unruhe“ (Lärm und Nutzungsverhalten) in das Gebiet getragen werden. Diese Erwägungen gelten auch für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes, so dass auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten des 4. Änderungsbereiches auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden sollen. Es wird auf die bereits bestehende textliche Festsetzung Nr. 35.1 Bezug genommen.

Zusätzliche Regelung für das WA 3:

Allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen

Bei dem bestehenden Gebäude Briller Straße 117 handelt es sich um eine großzügige Villa aus dem Jahre 1884, die seinerzeit für eine wohlhabende Familie als Wohnsitz errichtet wurde. Aufgrund des guten Erhaltungszustandes wurden sowohl die äußere Gestalt als auch die inneren Gestaltungselemente der Villa unter Denkmalschutz gestellt. Bis zum Jahr 2012 wurde die Villa und weitere Nebengebäude als Altenheim genutzt, es wurde hierbei nur wenig in die denkmalgeschützte Substanz eingegriffen. Die Nachnutzung von solchen Sonderimmobilien gestaltet sich aber aufgrund der denkmalrechtlichen Belange als nicht leicht. Aufgrund der Lage der Villa an der stark befahrenden Briller Straße und den denkmalrechtlichen Einschränkungen muss davon ausgegangen werden, dass eine erneute Wohnnutzung (als Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) nur schwierig umsetzbar sein wird. Es gibt diesbezüglich im sogenannten Briller Viertel, zu dem auch dieses Areal gehört, hunderte denkmalgeschützte gründerzeitliche Gebäude / Villen mit ergänzendem Wohnpotential. Diese weisen aber aufgrund der zumeist gegebenen geringeren Immissionsbelastung durch den Stra-

ßenverkehr eine deutlich attraktivere Lagegunst für eine Wohnnutzung auf, als der hier betroffene Standort. Auf der anderen Seite ergibt sich durch die Lage an der Briller Straße als eine der Hauptzufahrten in die Innenstadt von Elberfeld eine gute Wahrnehmbarkeit im Sinne der „Adressbildung“ für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büro oder Hotelnutzung. Der Bereich der Villa soll somit als WA3 gliedert und diese Nutzungen hier allgemein zulässig sein. Da ein möglicher Nutzungsumfang für die o.a. gewerbliche Nutzungen aufgrund der möglichen Nutzflächen innerhalb des gegebenen Gebäudes und Gebäudestruktur abschätzbar ist, steht eine relevante Immissionsbelastung der bestehenden sowie der geplanten Wohngebäude aus diesem Nutzungsumfang mit Blick auf die Gebäudestellung, Zufahrten und Stellplätzen nicht zu befürchten.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf. Die Festlegung der Grundflächenzahl liegt darin begründet, dass aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Steuerung bzw. Begrenzung der Bebauungsdichte erfolgen muss. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche dient somit in erster Linie dem Bodenschutz.

Der Ursprungsbebauungsplan 634 setzt für den Änderungsbereich eine GRZ von 0,4 fest. Die zulässige Grundfläche orientiert sich damit an den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Dieser Wert soll auch zukünftig für den Änderungsbereich gelten, um eine angemessene Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Dieses berücksichtigt auch die Folgen der beabsichtigten Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuell gültige Fassung der BauNVO 1990. Hierdurch ergibt sich hinsichtlich der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO folgende Änderung: In der BauNVO Fassung von 1977 waren die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen (u.a. Stellplätze und Garagen) weitestgehend nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Damit war theoretisch eine 100% Versiegelung eines Grundstückes möglich. Nach der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 1990 würden diese Anlagen nun grundsätzlich auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. In Folge ergäbe sich für den Änderungsbereich bei einer GRZ von 0,4 und der Erleichterungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Gesamt-GRZ von 0,6. Entsprechend reduziert sich der zulässige Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken, ohne aber in unverhältnismäßiger Art und Weise die Nutzbarkeit der Grundstücke einzuschränken.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Aufgrund der bestehen denkmalgeschützten Bebauung und des hängigen Geländes wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in dem Änderungsbereich verzichtet. Sinnvoller und deutlicher ist hier die Festlegung der zulässigen Bauhöhe der bestehenden und zukünftigen Bebauung. Die vorgesehenen Bauhöhen für die Bestandsgebäude entsprechen den baulichen Gegebenheiten und bilden somit die realen und insoweit auch denkmalschutzrechtlich festgeschriebenen Bedingungen ab. Die Festsetzungen für die drei ergänzenden Baufelder nimmt hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe Bezug zur Villa, berücksichtigt aber die unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet. Die Festsetzungen, die auf einen Vorentwurf des Grundstücksentwicklers beruhen, wurden so gewählt, dass eine Maßstäblichkeit der neuen Gebäude zur Baumasse der Villa gewahrt bleibt. Auf die maximal zulässige Bauhöhe sollen Kamine, Schornsteine, Satellitenanlagen, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen,

Aufzugsschächte und Lichtkuppeln nicht angerechnet werden, soweit diese nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen. Diese untergeordneten Bauteile prägen in der Regel nicht maßgeblich die Wirkung des Gebäudes, so dass diese bei der Bauhöhenbetrachtung unbeachtet bleiben können.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Im Ursprungsplan 634 wurde die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgelegt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll diese auf 1,2 erhöht werden um mit Blick auf die gewünschte Innenentwicklung eine gute Nutzbarkeit des Areals zu gewährleisten. Diesbezüglich führt die geplante Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung dazu, dass zukünftig Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller oder Dachgeschossen nicht mehr mit auf die GFZ anzurechnen ist. Auch hierdurch ergibt sich bereits eine höhere Ausnutzbarkeit. Dieses und die geplante Anhebung der GFZ führen aber nicht dazu, dass negative städtebauliche Auswirkungen insbesondere im Bezug zur Nachbarschaft z.B. durch den Nutzungsbedingten Verkehr zu befürchten stehen. In der Nachbarschaft sind ähnlich verdichtete bauliche Strukturen bereits vorhanden, so dass sich die Planung hiervon nicht relevant abhebt.

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur im Änderungsbereich soll wie im Ursprungsplan bereits enthalten die offene Bauweise festgesetzt bleiben.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen fußen auf dem entwickelten städtebaulichen Konzept für den Änderungsbereich. Der Entwurf berücksichtigt dabei die vorhandene Bebauung, welche durch drei Baukörper ergänzt werden soll. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen werden insbesondere die Blickbeziehungen zwischen Villa und ehemaligen Kutscherhaus sowie die Bezüge zur der Gartenanlage berücksichtigt. Die durch den Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht mehr diesem städtebaulichen Leitbild, so dass diese entsprechend zurückgenommen bzw. angepasst werden. Insgesamt kann mit der Lage und Größe der Baufelder eine lockere Baustruktur erreicht werden, die der Villa und dem Kutscherhaus den nötigen Raum belässt und trotzdem eine angemessene Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die allgemeinen Regelungen zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien, wie diese im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung festgesetzt wurden, sollen auch für den Bereich der 4. Änderung gelten. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteilen wie Überdachungen, Balkone, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie durch Terrassen bis zu 3 m ermöglicht eine gewisse Flexibilität im Rahmen der architektonischen Umsetzung der eher eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch diese Möglichkeiten sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Freizuhaltende Grundstücksflächen / Wegeflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 21 BauGB)

Zum Schutz des offen Bachlaufes und zur Entwicklung einer ansprechenden landschaftsgärtnerischen Einbindung in den restlichen Grundstücksbereich wird ein bachbegleitender Bereich innerhalb des Plangebietes von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen (Regelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Ausnahmsweise sind hier untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die der gärtnerischen

Gestaltung des Bereiches dienen. Des Weiteren sind die Anlegung einer Zufahrt sowie die ggf. erforderliche Erneuerung der bestehenden Brücke über den Bachlauf zulässig. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) näher festgesetzt. Ergänzend dazu ist im Nordöstlichen Planbereich eine alternative Trasse für den verrohrten Teil des Hülsbecker Baches berücksichtigt worden. Im Zuge der erforderlichen Sanierung der geschädigten Verrohrung bietet sich die Möglichkeit die Verrohrung auch außerhalb der Baugrenzen zu verlegen und so möglichen Problemen, die sich durch eine Überbauung des Bachlaufes ergeben könnten, aus dem Wege zu gehen.

6.1.4 Natur und Landschaft

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Wie bereits in Kapitel 5.4.1 darauf hingewiesen, enthielt der ursprüngliche Bebauungsplan 634 zahlreiche festgesetzte Baumstandorte im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche) sowie auf Privatgrundstücken. Im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 634 wurden die festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich ihrer Existenz, Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung und der Freistellung der Baudenkmäler überprüft.

Gegenüber den ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplanes werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht weiter festgesetzt. Darüber hinaus werden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen, wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel-sowie Astwerk) nicht mehr mit einer Festsetzung im Bebauungsplan versehen.

Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung von Bäumen gerechtfertigt ist, liegt es im Ermessen des Grundstückseigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte. Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen ist auch weiterhin davon auszugehen, dass eine Gartengestaltung und intensive Durchgrünung des Wohngebietes vorgenommen wird. Eine konkrete Vorgabe, wo in den Gärten neu angepflanzt werden sollte, soll im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erfolgen und ist insoweit auch nicht erforderlich. Nur in Einzelfällen sollen konkrete Baumstandorte als erhaltenswert festgesetzt werden, wenn dafür die städtebauliche Begründung der Stadtbildprägung vorliegt. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen- und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten, auch wenn der Baum nicht als erhaltenswert im Bebauungsplan durch eine Festsetzung geschützt ist.

Allerdings wird ein flächiger, den offenen Bachlauf begleitender, Bereich innerhalb des Plangebietes von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen (Regelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), um hier den städtebaulichen Charakter der privaten Parkanlage aufzunehmen und den Bachlauf zu schützen. Der hier vorhandene Grünbestand ist allerdings nicht besonders schützenswert und bedarf sogar einer intensiven gärtnerischen Neuanlegung / Pflege, um wieder den Eindruck der gestalteten Parkanlage zu erhalten, wie dieser für das Briller Viertel typisch war und noch ist. Die Gestaltung liegt im Ermessen des Grundeigentümers.

6.1.5 Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.5 zur Immissionssituation, liegt im Plangebiet, im Bereich der Straßenrandbebauung der Briller Straße eine erhöhte Belastung durch den Verkehrslärm vor. Eine Belastung durch gewerbliche Immissionen ist nicht gegeben.

Die derzeitige Verkehrsbelastung der Briller Straße ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von DTV = 22.929 Fahrzeugen anzunehmen. Von relevanten Verkehrssteigerungen ist in den nächsten Jahren nicht auszugehen, trotzdem wird zur Sicherheit von einem DTV-Wert von 24.000 Fahrzeugen ausgegangen. Die hierauf beruhenden Berechnungen durch ein Gutachterbüro zur freien Schallausbreitung in einem unbebauten Zustand zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten werden. Danach liegen die Belastungswerte insbesondere an den der Briller Straße zugewandten Gebäudefassaden der neu geplanten Wohngebäude bei bis zu 73 dB(A) tags und bei bis zu 63 dB(A) nachts.

Bei der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind zum Schutz gegen Außenlärm für die Anwesenden in Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109* (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Besonders bei Planungen im Bestand, wie dieses hier der Fall ist, sind Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 häufig unvermeidbar. Hervorzuheben ist dabei, dass durch diese Planung keine Vorhaben im Sinne des § 3c UVPG zugelassen werden, die diesbezüglich zu einer weiteren Steigerung des Verkehrslärms seitens der Briller Straße beitragen würden. Gemäß DIN 18005 können im Rahmen einer Abwägung die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Rahmen des Planverfahrens Regelungen zum Lärmschutz erforderlich. Diese wurden bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 grundsätzlich bestimmt und sind auch auf Basis der nachfolgend ausgeführten Erwägungen weiterhin zielführend. Auf einen aktiven Lärmschutz in Form von einer Lärmschutzwand oder –wall entlang der Briller Straße wird verzichtet. Die erforderliche sehr große Wandhöhe (9 – 12 Meter) um auch die Oberen Geschosse der vorhandenen (Z=III) und der hier geplanten (Z=IV+Staffelgeschoss) Gebäude wirksam vor dem Verkehrslärm zu schützen würde das komplette Areal abriegeln und das Siedlungsbild entlang der Briller Straße erheblich tangieren. Ein Wall würde zudem erheblich in den Bachrandbereich eingreifen und stände somit in Konflikt mit den wasserwirtschaftlichen Belangen. Die Sichtbezüge von der Briller Straße zur denkmalgeschützten Villa würden aufgelöst bzw. komplett unterbunden. Des Weiteren sind die hohen Kosten für eine ca. 150 Meter lange Wand (Überstandslängen, Einfahrtsbereiche) in die Bewertung mit einzubeziehen, so dass diese Maßnahme auch aus diesen Gründen nicht plausibel umsetzbar ist. Ebenso kostenintensiv allerdings deutlich weniger effektiv wäre der Einbau eines lärmindernden Straßenbelages. Aufgrund des Umstandes, dass dieser bei den hier zulässigen 50 km/h nur eine Minderung von (optimal) ca. 3-5 dB(A) bewirkt, würden die Orientierungswerte der DIN 18005 trotzdem nicht eingehalten. Zudem müsste die dauerhafte Lärminderung gewährleistet werden, was bei der eingeschränkten Haltbarkeit eines lärmindernden Asphaltbelages auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht plausibel gesichert

werden kann. Maßnahmen dieser Art müssen der Lärmaktionsplanung vorbehalten bleiben um nicht zuletzt sinnvoll lange Straßenabschnitte betrachten zu können. Städtebaulich verträglich und auch erheblich kostengünstiger sind passive Lärmschutzmaßnahmen, auf die stattdessen zurückgegriffen werden soll. Entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind im Bebauungsplan bereits als Festsetzung vorgesehen und greifen auch für diesen Änderungsbereich. Die Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dachflächen), sofern es sich um Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 handelt. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109* „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-2* ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß. Die so ermittelten Lärmpegelbereiche der Tabelle 8 sind in der Plankarte eingetragen. Aufgrund des hohen maßgeblichen Außenlärmpegels* von bis zu 76 dB(A) wird zum Teil der Lärmpegelbereich VI erreicht. Die passiven Maßnahmen müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird. Von den im Plan eingetragenen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Die bereits unter diesen Gesichtspunkten getroffenen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen auch für den Bereich der 4. Änderung gelten. Weiterführende Regelungen sind nicht erforderlich. Um allerdings eine Minderung der Lärmbelastung durch eine Lärmschutzwand nicht gänzlich auszuschließen, soll unter Wahrung der städtebaulichen Wirkung einer solchen Wand die Straßenrand begleitende Einfriedung des Grundstückes mit einer bis zu 2m hohen Glaswand prinzipiell zulässig sein.

* DIN 4109 alt und neu

Im Juli 2016 wurde eine Neufassung der DIN 4109 ausgegeben. Im Rahmen der Bewertung des erforderlichen passiven Schallschutzes für dieses Änderungsverfahren wurde geprüft, ob sich aufgrund der Regelungen der neuen DIN 4109-1:2016-07 sowie der DIN 4109-2:2016-07 ggf. erhöhte Anforderungen (Stand der Technik) ergeben, auch wenn derzeit die neue DIN noch nicht in der Landesbauordnung NRW eingeführt wurde. Hinsichtlich der Schalldämmmaße gemäß Tabelle 8 (alt) zu Tabelle 7 (neu) ergeben sich keine Änderungen, so dass weiterhin die auf die Tabelle 8 Bezug genommen werden kann. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2 ist durch die Neufassung ein neue Prüfung für die nächtlich Belastung hinzugekommen. Die Prüfung für den hier betroffene Planbereich und die geplanten Gebäude zeigt aber, dass diesbezüglich keine höheren maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln sind, so dass eine Umstellung auf die neue DIN 4109 aus diesen Gründen nicht erforderlich ist und auf die bestehende Regelung Bezug genommen werden kann. Anmerkung: der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 ergibt sich durch den berechneten höchsten Lärmpegel + 3 dB(A).

6.2 Kennzeichnungen

Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es wurden Lärmpegel entlang der Briller Straße von bis zu 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts errechnet. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung in der Plankarte.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die im Plan nachrichtlich mit dem Buchstaben „D“ kenntlich gemacht sind. Die Eintragungen spiegeln den zum Zeitpunkt der Planung gegebenen Bestand wieder, entsprechend können zukünftige Veränderungen (Hinzutreten oder Löschen von Denkmälern) nicht ausgeschlossen werden.

6.4 Hinweise

Ortsbildsatzung (vgl. dazu Kapitel 4.5)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 634 liegt im Bereich der Satzung der Stadt Wuppertal über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes.

7 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebietes	rd. 9.200 qm
------------------------	--------------

Wohngebiete	rd. 9.200 qm
-------------	--------------

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a BauGB angepasst werden. Die Berichtigung wird unter 104B geführt. Mit Schreiben vom 10.12.2015 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass ihrerseits gegen den gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG (Landesplanungsgesetz) vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Diese Stellungnahme bezog sich noch auf die Gesamtplanung wovon hier mit der 4. Änderung nun noch der letzte Teilbereich umgesetzt wird.

9 Eingriff und Ausgleich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel das vorhandene Baurecht unter den heutigen Gesichtspunkten und der aktuellen Rechtslage zu modifizieren. Dabei geht es vor allem um die Anpassung der bestehenden Wohngebiete an die heutigen Nutzungsanforderungen. Wie bereits in Kapitel 3 beschrieben dient das Planverfahren insgesamt der Innenentwicklung und wird daher gemäß § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Die für das Planverfahren relevanten Umweltbelange wurden trotz allem ermittelt und in das Planverfahren eingestellt.

Aufgrund der gegebenen Plangebietsgröße von 9.200 qm wird im Zusammenspiel mit der geplanten GRZ von 0,4 die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größenordnung von rd. 3.700 qm erreichen. Unter konservativer Annahme (siehe Punkt 3) wird aufgrund der kumulierenden Betrachtung nach den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Aus

der erfolgten Vorprüfung sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass durch das Planverfahren erhebliche Umweltauswirkungen befürchtet werden müssten. Das Änderungserfahren dient im Wesentlichen der Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlagen sowie der Konkretisierung einzelner Festsetzungen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bedarfsorientiert aus der vorhandenen Siedlungsstruktur abgeleitet. Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Vergleich zur geltenden BauNVO des Ursprungplans die Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Insgesamt werden somit keine neuen Ressourcen in Anspruch genommen, da eine Bestandsüberplanung erfolgt. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, der Eingriff hat bereits stattgefunden. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – handelt sich um einen bebauten Innenstadtbereich. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vorhanden bzw. durch die Festsetzungen des derzeit geltenden Planes zulässig sind, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine Investitionskosten.