

# **Bebauungsplan 1222 - Monschaustraße-Süd-**

mit 107. Flächennutzungsplanberichtigung

## **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Stand Februar 2017

<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
	1. Landes- und Regionalplanung	3
	2. Flächennutzungsplan	3
	3. Landschaftsplan	3
	4. Bebauungspläne	3
<b>III.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>3</b>
	1. Städtebauliche Situation	
	2. Infrastruktur	4
	3. Artenschutzprüfung	4
<b>IV.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
	1. Anlass der Planung	6
	2. Entwicklungsziele	7
<b>VI.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>7</b>
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
	1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	8
	1.4 Private Grünfläche	8
	1.5 Verbot der Aufschüttungen und Abgrabungen	8
	2. Hinweise	9
	2.1 Städtebaulicher Vertrag	9
	2.2 Gutachten	9

## **I . Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1222 – Monschaustraße Süd – umfasst die Baugrundstücke nordöstlich der Monschaustraße im Bereich der Hausnummern 10 bis 30 sowie Gärtnerstraße 19 und 21 in Wuppertal – Ronsdorf.

## **II . Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### **2. Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Mischgebiet dargestellt. Gewerbliche Nutzungen finden in dem Gebiet jedoch nicht mehr statt oder sind auslaufend, es dominieren wohnbauliche Nutzungen. Aus diesem Grund werden diese Flächen im Rahmen der 107. Flächennutzungsplanberichtigung zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt.

### **3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebietes Wuppertal-Ost.

### **4. Bebauungspläne**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1222 – Monschaustraße-Süd – ist am 23.07.2015 gefasst worden. Am 21.04.2016 ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst worden, mit dem der Geltungsbereich erweitert worden ist.

## **III . Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Historisch waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Nutzungen angesiedelt; an der Straße dominierten wohnbauliche Nutzungen, im rückwärtigen Bereich eher gewerbliche. Derzeitig sind diese Strukturen nur noch im Bereich des Grundstückes Monschaustraße 22 zu finden. Die eingereichten

Bauvoranfragen und Bauanträge beziehen sich allersamt auf Wohngebäude, sodass diese gemischten Nutzungen zukünftig kaum noch zu finden sein werden.

Die entlang der Straße befindlichen Gebäude stammen zum Teil aus dem neunzehnten Jahrhundert und zum Teil aus der Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts. Sie sind durchgehend zweigeschossig, jedoch mit der entsprechend unterschiedlichen Höhenentwicklung der verschiedenen Jahrhunderte. Alle Grundstücke verfügen über, für diese Zeiten typische, relativ große Gartenanteile. Optisch stechen auf dem Grundstück Monschaustraße 10 die Blutbuche und der sich daran anschließende, mit Bäumen bestandener Grünbereich hervor.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anhand des Informationssystems „Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten“ überprüft. Diese Überprüfung ergab keine Altlastenrelevanz. Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wohngebiete liegen an Straßen, die vorwiegend der Andienung des Gebietes dienen. Auf der westlichen Seite der Monschaustraße befinden sich einige mischgebietsverträgliche Nutzungen. Aus dem Gesamtumstand geht somit hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit wohngebietsverträglichen Immissionen zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsbereich eines gewerblichen Störfallbetriebes (Seveso III – Richtlinie).

## **2. Infrastruktur**

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des Ronsdorfer Stadtteilzentrums sind von der Moschaustraße aus fußläufig gut erreichbar, ebenso die Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs. Kindergarten und Schulen befinden sich in erreichbarer Nähe.

## **3. Artenschutzprüfung**

Gemäß der Handlungsempfehlung Artenschutz in Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren kann auf Bestandserfassungen vor Ort in Bagatellfällen, wie in diesem Fall, der Schließung einer kleinen Baulücke innerhalb des bebauten Ortsteils Ronsdorf verzichtet werden. In diesen Fällen reicht eine Recherche von Daten sowie die Beurteilung einer worst-case-Betrachtung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen). Die Vorprüfung erfolgte anhand des Artenspektrums, der Habitatansprüche und der Wirkfakto-

ren auf der Grundlage vorliegender Unterlagen sowie mehrerer Ortsbesichtigungen im September und Oktober 2015.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblattes 4709 im dritten Quadrant. Für das Messtischblatt sind folgende planungsrelevante Arten gemäß des FIS/LINfos (LANUV) als nachgewiesen benannt:

### **Säugetiere – Fledermäuse**

Die **Teichfledermaus** ist eine Gebäudefledermaus, die als Lebensraum gewässerreiche, halboffene Landschaften im Tiefland benötigt. Wochenstuben in NRW sind bislang nicht bekannt. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke wie Höhlen und Stollen genutzt. Quartiere sind im Plangebiet auszuschließen.

Der **Große Abendsegler** und der **Kleine Abendsegler** sind typische Waldfledermäuse. Das Große Mausohr lebt in strukturreichen Landschaften mit viel Wald. Quartiere sind im Plangebiet auszuschließen. Die **Fransenfledermaus** lebt bevorzugt in unterholzreichen Laubwäldern mit lückigem Baumbestand. Als Wochenstuben werden neben Baumquartieren auch Dachböden in der Zeit von Ende Mai bis Mitte August bezogen. Die **Rauhautfledermaus** ist eine typische Waldfledermaus, Sommerquartiere sind Baumspalten an Waldbäumen. Quartiere im Plangebiet sind auszuschließen. Die häufige **Wasserfledermaus** ist eine typische Waldfledermaus. Sommer- und Winterquartiere befinden sich in Baumhöhlen. Quartiere im Plangebiet sind auszuschließen. Die **Zwergfledermaus** ist die häufigste Art in NRW. Sie ist eine typische Gebäudefledermaus. Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren sind in dem Gebäude im Plangebiet nicht auszuschließen. Ab Mitte Juni werden die Jungen geboren, ab Anfang August lösen sich die Wochenstuben wieder auf. Ab Oktober/November beginnt die Winterruhe, die bis Anfang April dauert.

### **Amphibien**

Das Vorkommen der planungsrelevanten Arten Kammmolch und Geburtshelferkröte kann aufgrund auch im näheren Umfeld fehlender geeigneter Habitatstrukturen (Gewässer) ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Die Ausstattung und Lage des Plangebietes legt nahe, dass hier nur das Artenspektrum der städtisch geprägten Lagen anzutreffen ist. Brutvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Habitatansprüche dieser Arten nicht zu erwarten. Horste von Greifvögeln sind nicht vorhanden. Am Gebäude sind keine Nester von Mehlschwalben vorhanden.

### **Ergebnis der Vorprüfung**

Anhand der Lebensraumsprüche der o.g. Arten kann in dem Plangebiet mit dem alten Gebäude Monschaustraße 10 (Fensterscheiben sind noch intakt) und altem Baumbestand, auch teilweise mit Höhlen, ein Vorkommen der meisten Arten sicher ausgeschlossen werden. Sommer- und Winterquartiere von Zwergfledermäusen sowie Vogelbruten der sog. Allerweltsarten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Neue relevante Zerschneidungswirkungen oder Verluste von bedeutsamen Nahrungshabitaten durch das geplante Vorhaben können aufgrund der Kleinräumigkeit ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen sind die Bäume daher innerhalb der gesetzlichen Frist zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zu fällen. Das Gebäude sollte zwischen Anfang April und Mitte Mai bzw. Anfang Mitte August bis Ende Oktober abgerissen werden. Sollte ein Abriss im Winter geplant werden, so ist dies ausschließlich bei Temperaturen über 10 Grad Celsius und unter fachlicher Begleitung eines Fledermaussachverständigen durchzuführen. Gleiches gilt für den Zeitraum Mitte Juni bis Anfang August (Ausschluss durch einen Sachverständigen, dass sich eine Wochenstube in dem Gebäude befindet).

## **IV . Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Im Mai 2015 ist bei der Stadt Wuppertal eine Bauvoranfrage für das Grundstück Monschaustraße 10 eingereicht worden. Auf dem Grundstück sollten drei Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Derzeitig befindet sich auf dem Grundstück ein einzelnes Mehrfamilienhaus mit Werkstatt sowie einem großen Garten mit historisch gewachsenem, altem Baumbestand.

Für das unmittelbar nordwestlich an das Grundstück Monschaustraße 10 angrenzende Baugrundstück ist im April 2016 auch eine Bauvoranfrage eingereicht worden, die sowohl eine Straßenrandbebauung mit einem Mehrfamilienhaus (drei Vollgeschosse und Staffelgeschoss) als auch eine Hinterlandbebauung in zweiter Reihe mit Einfamilienhäusern vorsah.

Des Weiteren existiert ein Bauvorbescheid aus dem Jahr 2013, der auf dem Grundstück Monschaustraße 26 straßenseitig ein Mehrfamilienhaus vorsieht und auf den Gartenflächen ein Einfamilienhaus.

Momentan kennzeichnet die Lage an der Monschaustraße eine Straßenrandbebauung mit relativ großem Grünanteil.

Mit der beabsichtigten, neuen Bebauung zeichnete sich somit eine städtebauliche Entwicklung ab mit einer Baudichte, die an diesem Standort kritisch zu hinterfragen war. Es handelt sich um einen Standort unweit des Ronsdorfer Zentrums, der infrastrukturell gut angebunden ist, gleichzeitig aber immissionsarm und über gute städtebauliche Qualitäten verfügend.

## **2. Entwicklungsziele**

Es ist zu prüfen inwiefern zeitgemäße städtebauliche Strukturen mit dem möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Qualitäten vereinbar sind. Da möglichst viele Grünstrukturen erhalten bleiben sollen sowie zur Wahrung der Ruhebereiche gilt es die Gartenzonen von Bebauung frei zu halten und die Bebauung straßenbegleitend zu gestalten.

# **V. Planinhalte**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnbauliche Nutzungen überwiegen und die historischen städtebaulichen Mischnutzungen rückläufig und von Nutzungsgefüge an dieser Randlage des Ronsdorfer Zentrums, nicht mehr zeitgemäß sind, werden die Flächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Das Charakteristikum des Straßenzuges ist, dass, bis auf das Grundstück Monschaustraße 22, sämtliche Grundstücke über große Garten und Grünflächenanteile verfügen. Diesem soll weiterhin Rechnung getragen werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Das Grundstück Monschaustraße 10 ist von dem nördlich gelegenen Bereich durch die private Grünfläche, die eine Zäsur bildet, getrennt. Dort werden die Baufelder mittig auf dem Grundstück festgesetzt, sodass die Gartenbereiche sowohl westlich vor der Bebauung als auch östlich hinter den Bebauung zu finden sind. Des Weiteren wird Wert darauf gelegt, dass der historische Garten zum Teil erhalten und zum Teil neu gestaltet wird. Es ist eine offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand vorgesehen. Dies

entspricht der realen Situation vor Ort mit der städtebaulich ansprechenden, aufgelockerten Bebauung.

#### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Auf die Festsetzung der zulässigen Geschosse kann daher verzichtet werden. Die Höhen im Straßenzug der Monschaustraße ergeben sich aus der dort vorherrschenden mittleren Höhe und betragen für die Traufhöhe maximal 7,5 m über dem benachbarten Straßenniveau, die maximal zulässigen Firsthöhen betragen analog berechnet 12,5 m.

Da die Baufelder für das Grundstück Monschaustraße 10 weiter von der Straße abgerückt sind, erlaubt das auch eine differente Höhengestaltung. Die maximale Traufhöhe beträgt da 8,5 m, die maximale Firsthöhe 12,5 m.

#### 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Es ist vorgesehen, dass auf dem Grundstück Monschaustraße 10 die Stellplätze in einer Tiefgarage sowie zwei Stellplätze neben der Tiefgarageneinfahrt errichtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bis auf die Vorgartenbereiche keine zusätzlichen Bestimmungen betreffend der Nebenanlagen und Garagen getroffen, sodass diese innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden können.

Der Vorgartenbereich der straßenbegleitenden Bebauung soll gärtnerisch gestaltet werden. Aus diesem Grund sind in diesem Bereich Stellplätze, Garagen und Carports ausgeschlossen.

#### 1.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Grundstück Monschaustraße 10 besitzt große Gartenbereiche mit historisch gewachsenem Baumbestand. Dieser Baumbestand ist gutachterlich untersucht worden. Demnach ist durch fehlende Pflege der meiste Baumbestand, bis auf eine stadtbildprägende Rotbuche, abgängig. Hervorzuheben aus dem Baumbestand sind zwei alte Eiben und eine Trauerbuche. Die Untersuchung der Unteren Naturschutzbehörde ergab jedoch, dass die Eiben kopflastig sind, mit einer einseitigen Krone, Faulstellen am Stammkopf sowie Betonplomben im Stamm. Die Trauerbuche weist mehrere verschiedene Beschädigungen auf. Aus diesen Gründen sind diese Bäume dauerhaft nicht zu halten. Die Gartenanlage soll jedoch auch zukünftig erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Neuanlegung und Neubepflanzung der Fläche ausgearbeitet worden. Ersatzweise sollen dort zwei Blumeneschen, eine Rosskastanie und ein Amberbaum gepflanzt werden. Die Durchführung der



Maßnahme wird mit Hilfe eines Vertrages mit dem Investor geregelt. Innerhalb der Grünanlage befindet sich eine repräsentative alte Rotbuche, die stadtbildprägend ist. Diese Buche wird als einzelner Baum innerhalb der Fläche als zu erhalten festgesetzt.

#### 1.5 Verbot der Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Kronenbereich der zu schützenden Rotbuche auf dem Grundstück Monschaustraße 10 wurde aufgemessen, daraus resultierend wurde der Wurzelbereich des Baumes abgeleitet, der nicht baulich angegriffen werden darf, um den stadtbildprägenden Baum weiterhin erhalten zu können. Der Großteil des Kronenbereiches der Buche befindet sich in der festgesetzten Grünfläche, ein Teil ragt jedoch auf das benachbarte Grundstück Monschaustraße 22 hinüber. Um den Wurzelbereich der Buche vor Beschädigung zu schützen sind in den gesondert festgesetzten Flächen Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

## 2. Hinweise

### 2.1 Städtebaulicher Vertrag

Die private Grünfläche auf dem Grundstück Monschaustraße 10 soll zum Teil neu bepflanzt werden. Vorgesehen ist die Pflanzung von Blumeneschen, einer Rosskastanie und eines Amberbaumes oder vier Obstbäume. Zu diesem Zweck wird zum Satzungsbeschluss mit dem Investor ein Vertrag geschlossen, der zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet. Darüber hinaus soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geregelt werden. Dies betrifft die Herstellung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Monschaustraße 10 und die Herstellung von zwei Besucherstellplätzen auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich.

### 2.2 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gutachterliche Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.01.2016 als auch externer Gutachter (Martin Rensig, Ochtrup, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrsicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung) vom 23.12.2015 zum Erhaltungszustand des Baumbewuchses auf dem Grundstück Monschaustraße 10 angefertigt worden.