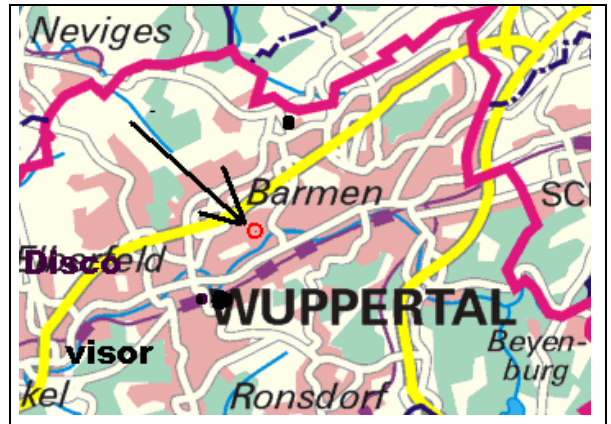


Begründung zum Satzungsbeschluss gemäß §9(8) BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 682– Hardt /Schwabenweg

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Barmen an der Grenze zu Elberfeld, direkt gegenüber dem historischen Gewerbestandort Clausen. Das Gebiet des *Gesamtbebauungsplanes* Nr. 682 liegt zwischen der Rudolfstraße im Norden und der Missionsstraße bzw. Reichsallee im Süden. Im Osten wird es vom Dietrich-Bonhoeffer-Weg, im Westen vom Schwabenweg begrenzt.



Von der *1. Änderung* ist nur der als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Bereich westlich der Einmündung des Dietrich-Bonhoeffer-Weges in die Rudolfstraße und das anschließende Grundstück Rudolfstr. 48 betroffen.

2. Planungsanlass

Anlässlich einer Revision bezüglich des Bedarfs und der Vorhaltung städtischer Liegenschaften wurde festgestellt, dass die unbebaute Fläche im Einmündungsbereich der Burgunderstraße in die Rudolfstraße für den Gemeinbedarf vorgehalten wird, obwohl inzwischen kein Expansionsbedarf für die ansässige Einrichtung (Sinfonieorchester (Hs. Nr. 54)) mehr besteht. Ohne den Standort der Einrichtung gegenwärtig in Frage zu stellen, wurde angeregt, die unbebaute und die gegenüber liegende bebaute Fläche in ein Mischgebiet zu überführen, weil die faktisch ausgeübte Nutzung auch in einem Mischgebiet zulässig ist. Die planungsrechtliche Umwandlung eröffnet mehr organisatorische Freiräume für zukünftige Raum- und Standortprogramme.

3. Planungsrechtliche Situation

Der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 682 weist an dieser Stelle eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bestimmung „kulturelle Zwecke“ aus.

Von Bedeutung ist die Ausweisung des Flächennutzungsplans (FNP). Der 1967 rechtswirksam bekannt gemachte FNP wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 682 im sogenannten Parallelverfahren geändert. 1999 wurde die Änderung rechtswirksam und weist hier ebenfalls eine Fläche für kulturelle Zwecke i.S.d. §5(2) Ziffer 2 BauGB aus. Der vor der Bekanntmachung stehende gesamtstädtische FNP (Feststellungsbeschluss 29.03.2004) bestätigt den Gemeinbedarf. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Infrastrukturplanung durch Positionierung entsprechender Standorte zu betreiben. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß §9 (1) 5 BauGB muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan Grundlage einer Flächenübernahme von Dritten sein muss (z. B. Enteignung). Hier befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt. Eine Schule oder ein Orchesterübungsraum ist auch in einem Mischgebiet zulässig. Insoweit gilt der Bebauungsplan auch dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gelten fortan insgesamt das BauGB und die BauNVO in der auf der Planunterlage unter lfd. Nr. 22 aufgeführten Fassung. Damit ist sichergestellt, welche Auslegungs- und Berechnungsregeln anzuwenden sind.

Gemäß §244 (2) BauGB, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) wird das Bauleitplanverfahren auf der o. g. Gesetzesgrundlage zu Ende geführt.

4. Planungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Den Umgebungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 682 entsprechend werden Mischgebiete ausgewiesen. Ein Gabelstapler-Service, eine Kfz-Werkstatt und die Probenräume des Orchesters bestätigen die Richtigkeit der Ausweisung auch dann, wenn in der Rudolfstraße selbst das Wohnen weit überwiegt. Eine ggf. auch teilweise gewerbliche Nutzung wäre auf der exponierten Fläche im Einmündungsbereich zweier Seitenstraßen in die Rudolfstraße denkbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

An der *Rudolfstraße* besteht eine bis zu fünfgeschossige Bebauung. Das auf der Grenze gebaute Gebäude Hs. Nr. 48 ist in den beiden Obergeschossen jeweils um ca. 1m sowohl auf der Süd- als auch auf der Nordseite nach innen versetzt. Diese Geschosse wirken wie Staffelgeschosse, erfüllen aber im Sinne der BauO NW diesen Sachverhalt nicht. Aus gestalterischen Gründen soll das Profil des Bauwerks im Anschlussbereich zwingend für den möglichen Neubau übernommen werden. Danach erfolgt nur noch die Ausweisung von Elementen, die begrenzt auch unterschritten werden dürfen. Wegen des Straßenbildes soll die vorhandene, vorprägende Mehrgeschossigkeit jedoch nicht unter eine Zweigeschossigkeit abfallen.

Südlich der *Burgunderstraße* wird die Entwicklung zur Dreigeschossigkeit gefördert und eine städtebaulich unterwertige Nutzung durch Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse verhindert. Dies entspricht vor allem auch der Bebauung im Dietrich-Bonhoeffer-Weg.

Das Grundstück Rudolfstraße Hs. Nr. 48 wurde in das Änderungsverfahren einbezogen, um die vorprägende Gestaltung des Bestandes auf das neue Baugrundstück zu übertragen und dauerhaft sicherzustellen. Es wird berücksichtigt, dass die vorhandene Bebauung (Hs.48) nach Katastrophen- oder sonstigen Ereignissen wieder herzustellen ist. Für das Grundstück Hs. Nr. 48 besteht eine Baudichte in der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 2,4. Die überhöhte Dichte ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass sich das hinten liegende, an sich als Freifläche dienende Grundstück, nicht im Besitz des gleichen Eigentümers befindet. In der Baugenehmigungspraxis ist aber ein „Ausleihen“ der Baudichtepotenziale auf Nachbargrundstücken –z. B. per Baulast- nicht mehr möglich, so dass die Wiederherstellung einer abgängigen Bebauung nur durch Anwendung des §31(2) BauGB möglich wäre. Dieser „Hilfslösung“ wird durch begründete Festsetzungen gemäß §17(2) BauNVO begegnet, zumal die vorgesehene Nutzung des Flurstücks 171 als Stellplatzfläche zugunsten anderer Grundstücke nicht aufgegeben werden soll. Ein zusätzlicher Bedarf an Parkmöglichkeiten für das zuvor beschriebene Grundstück Hs. Nr. 48 besteht nicht, denn die notwendigen Stellplätze sind in einer städtebaulich wünschenswerten Tiefgarage nachgewiesen. Der Fördergedanke für die Errichtung von Tiefgaragen aus §21a(5) BauNVO wird aufgegriffen und für das gesamte Mischgebiet – soweit es im Änderungsbereich liegt- festgesetzt. Dementsprechend reicht eine Geschossflächenzahl von 1,8 , auf deren Grundlage eine Bestandssicherung möglich ist. Die städtebauliche Bedeutung von Oberwerten zur Baudichte gemäß §17(1) BauNVO leitet sich im Wesentlichen aus den in §17(2) Ziffer 2 BauNVO genannten Anforderungen ab, gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies ist hier -trotz erhöhter Dichtewerte- gegeben, weil die zur Burgunderstraße hin gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile als nicht überbaubare Grundstücksflächen, teilweise mit zusätzlichen Pflanzflächen, ausgewiesen werden. Das festgesetzte Baurecht auf der gegenüber liegenden Seite der Burgunderstraße –vor allem mit den 15m breiten, der Straße zugewandten Freiflächen- schafft zusätzlichen Freiraum, der auf die Grundstücke nördlich der Burgunderstraße positiv wirkt. Bei voller Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Änderungsbereich Baudichtewerte von 0,3/1,1 (GRZ/GFZ) möglich, womit die zulässigen Dichtewerte gemäß der Tabelle aus §17(1) BauNVO sogar unterschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

An der *Rudolfstraße* muss aufgrund der Vorprägung, die bis hin zur ausgeführten Grenzbebauung existent ist, geschlossen gebaut werden. Eine vorhandene Kanaltrasse (R- und S Kanal nebeneinander) zwingt in diesem Bereich zur Freihaltung einer Passage, die aber ab erstem Obergeschoss überbaut werden soll. Das Haus *Burgunderstraße 54* ist in seiner größten Ausdehnung 40m lang und entspricht der Festsetzung „offene Bauweise“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Nur im Anschlussbereich des Hauses Rudolfstraße Hs. Nr. 48 wird der neue Baukörper durch Baulinien zwingend an den Bestand angepasst. Das lagebestimmende Festsetzungselement ergänzt somit die zwingende Festlegung der Baukörperhöhe. Zur Flexibilisierung der „starrten“ Planungsvorschriften soll aber eine Toleranz in Form einer Ausnahmeregelung eingeräumt werden, wenn dies aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen gerechtfertigt ist. Der festgesetzte Baukörper wird von Kanaltrassen gekreuzt. Entsprechende Rechte zur Unterhaltung der Kanäle werden mit anderen Rechtsinstrumenten gesteuert, da sich die Stadt als Eigentümerin die notwendigen Verpflichtungen selbst auferlegen kann. Die Ausweisung eines Leitungsrechtes i.S.d. §9(1)21 BauGB hätte zur Folge, dass diese Festsetzungen anderen Lösungsansätzen (z.B. Verlegung) entgegen stehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird nördlich der Burgunderstraße keine Notwendigkeit erkannt, gemäß §23(5) BauNVO Nutzungsbeschränkungen festzusetzen. Südlich der Burgunderstraße wird wertvoller Baum- und Strauchbestand in einer parkartigen Umgebung durch Festsetzungen nach §9(1)25b BauGB gesichert. Diese Maßnahme wird durch Ausschluss sämtlicher baulicher Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt.

4.4 Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen

4.4.1 Erschließung/Verkehrslärm/ruhender Verkehr

In der Rudolfstraße werden zwei Buslinien geführt, die an der Haltestelle „Clausen“ in ca. 250 m Entfernung erreicht werden können. Eine Entfernung von unter 300m entspricht den Vorstellungen zur Netzdichte für den ÖPNV.

Die Rudolfstraße gehört als Kreisstraße (K1) zu den klassifizierten Straßen gemäß Landesstraßengesetz und ist im Grundnetz der Verkehrsstraßen (Typ1) geführt. Ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen (DTV –Wert 12500) erzeugt Lärmbelastungen. Gemäß DIN 18005 sind in Mischgebieten Orientierungswerte von 60/50db(A) (tags/nachts) als Obergrenzen anzustreben. An der Straßenseite ist gemäß DIN 18005 Nr. 2.6 ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) tagsüber anzunehmen. An den Gebäuderückseiten wird aufgrund der größeren Entfernung und der Schallbarriere mit mindestens 10 dB(A) niedrigeren Werten gerechnet, d. h., der Aufenthalt ist hier im Freien möglich. In den Innenräumen sind bei geöffneten Fenstern (-15 dB(A)) tagsüber Werte um die 40 dB (A) erzielbar. Die Nachtwerte sind insgesamt um 10dB(A) niedriger anzusetzen, d. h. das Schla-

fen in den straßenabgewandten Räumen ist auch bei teilweise geöffneten Fenstern nicht gestört. Gemäß DIN 4109 werden straßenseitig Schalldämmmaße für die Außenbauteile aus dem Lärmpegelbereich IV erforderlich. Die vorhandene Bebauung (Hs. Nr. 48) zeigt beispielhaft auf, dass durch geschickte Anordnung der Räume die erforderliche Wohnruhe durch einfache Grundrissorganisation sichergestellt werden kann.

Durch die Einführung des §21a(5) BauNVO soll die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden. Die rückwärtigen Flächen an der Burgunderstraße werden als GSt an das Baugebiet nördlich der Burgunderstraße gebunden (§9(1)22 BauGB).

4.4.2 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen befinden sich öffentliche Schmutzwasserkanäle, die zur Aufnahme des anfallenden Wassers geeignet sind.

Gemäß §51a(1) LWG NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Unter bestimmten Bedingungen ist davon abzuweichen. Im Änderungsbereich sind die bebauten Grundstücke an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Die nicht bebauten Grundstücke unterliegen den Regelungen des §51a LWG NRW, d. h. auch der Prüfung, ob eine dezentrale Entsorgung sinnvoll ist. Die Prüfungsabläufe und Entscheidungen können aber auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, weil die Einleitung in das bestehende Kanalsystem möglich ist. Die vorhandenen Regenwasserkanäle entwässern in der Wesendonkstraße in die Wupper (Einleitstelle 651915). Die Bauwerke unterliegen aktuell einem Sanierungsprozess, aus denen sich Handlungsrestriktionen ergeben. Die Untere Wasserbehörde beurteilt das Änderungsverfahren aus wasserrechtlicher und -technischer Sicht als geringfügig und trägt insofern keine Bedenken vor.

4.4.3 Soziale Infrastruktur

Die Entfernung zu den Hardtanlagen beträgt 500m (Spielplätze). Das Plangebiet befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich Loh/Clausen. Drei professionelle, eine städtische und zwei Tageseinrichtungen stehen zur Verfügung, es fehlen statistisch gesehen 10 Plätze. Der aus der zusätzlichen Bebauung entstehende mögliche Bedarf kann abgedeckt werden. Nach der Einschätzung der Fachbehörde ist die Grundschulversorgung in der Gemeinschaftsgrundschule Rudolfstraße sichergestellt.

4.4.4 Nahversorgung

Eine optimale Versorgung wird angenommen, wenn Handelseinrichtungen, die Versorgungsgüter des täglichen Bedarfs anbieten, in ca. 10 Gehminuten erreicht werden können. Eine entsprechende Infrastruktur existiert im Bereich Ostersbaum und Loh, in jeweils ca. 1km Entfernung.

4.4.5 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Am Dietrich-Bonhoeffer-Weg ist eine straßenbegleitende Anpflanzung zu erhalten. Mehrere auch der Baumschutzsatzung unterliegende Einzelbäume sollen wegen ihrer optisch die Baumassen auflösenden Wirkung auch städtebaulich geschützt werden. Die baumbestandene Fläche soll ihren Parkcharakter beibehalten; dementsprechend werden bauliche Eingriffe unterbunden. Eine bestehende Hangbegrünung hinter Haus Rudolfstraße Hs. Nr. 48 ist geeignet, Sichtbeziehungen in räumlich beengten Verhältnissen abzubauen und damit mehr Wohnqualität zu vermitteln. Im Straßeneinmündungsbereich des Diet-

rich-Bonhoeffer-Weges in die Rudolfstraße wird ein solitärer Baum neu festgesetzt, der das Straßenbild mitprägen soll.

4.4.6 Wald

In weniger als 100m Entfernung befindet sich Wald. Die Untere Forstbehörde erwartet einen entsprechenden Hinweis auf §43 BauO NW bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes in der Nähe von Wäldern.

5.5 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Auf der Grundlage des §9(4) BauGB i.V.m. §86(4) der BauO NW können örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. In Ergänzung zu den zwingend festgelegten Baukörpern wird deren Dachform als „Flachdach“ festgesetzt.

5.6 Kennzeichnungen

Gemäß Ziffer 2.3.5 des „Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen etc.“ vom 26.09.2000 sind rechtskräftige Bebauungspläne nachträglich zu untersuchen, wenn entsprechende Verdachtsmomente vorliegen. Dies kann zum Planungs Handeln zwingen, wenn die Feststellungen den Planungszielen zuwiderlaufen. Ist dann ein Plan nichtig, wird auch die Änderung ungültig. Diese Fallgestaltung ist hier nicht gegeben. Von der 1. Änderung wird ein in sich abgeschlossener Randbereich des Gesamtbebauungsplanes erfasst, in dem alle Festsetzungen neu gestaltet werden. Es kann eine Rechtsqualität erwartet werden, wie sie anlässlich einer Neuaufstellung zu erreichen ist. Die im oben zitierten Erlass genannten Bedenken beziehen sich auf unselbstständige Änderungen innerhalb des Plangefüges, die keine eigenständige Gültigkeit ohne den Altplan haben.

Recherchen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) haben ergeben, dass auf dem freien Grundstück östlich des Hauses Rudolfstr. Nr. 48 Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von zwischen 0,6 m bis 1,9 m anstehen. Sie bestehen aus feinsandigen Schluffen mit Asche- und Ziegelbeimengungen. Ein Direktkontakt zwischen Mensch und Bodenbelastung ist aufgrund der geschlossenen Vegetationsdecke nicht wahrscheinlich. Aufgrund der Planausweisung ist ferner davon auszugehen, dass die Auffüllung im Zuge der Baumaßnahme weitgehend entfernt wird und auf den verbleibenden unbebauten Flächen Grünanlagen und Stellplätzen entstehen werden. Die geringmächtige Auffüllung und die aktuelle Nutzung verursachen keinen Handlungsbedarf. Notwendige Maßnahmen wie Bodenabdeckungen oder -austausch sind im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Als Warnfunktion wird der betroffene Planteil gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Aufgrund der Ermittlungen des Kampfmittelräumdienstes wird anlässlich baulicher Aktivitäten Nachuntersuchungsbedarf reklamiert. Eine entsprechende Warnung wird im Plan vermerkt.

6. Öffentliche Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch das Änderungsverfahren keine Folgekosten.

7. Umweltbericht

Es handelt sich um eine formale Änderung von einer bebaubaren Fläche in eine andere, aus der sich keine umweltrelevanten Aspekte ergeben. Ein Bericht ist deshalb entbehrlich.

8. Eingriff / Ausgleich

Gemäß §1a(3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der rechtsverbindliche Plan setzt hier eine Gemeinbedarfsfläche gemäß §9(1)5 BauGB fest, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Anlagen“ den Charakter einer zu bebauenden Fläche hat. Bezüglich der Baudichte sind keine Regelungen getroffen worden, d. h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind um ein nach §34 BauGB zu bestimmendes Maß zu ergänzen. Das neu ausgewiesene Recht übersteigt nicht diesen Maßstab, so dass kein Eingriff auszugleichen ist.