

**Begründung zum Satzungsbeschluss
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 – Funckstraße –**

(Inhaltliche Änderungen/Ergänzungen des Textes gegenüber dem Offenlegungsbeschluss sind kursiv gedruckt)

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld West.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 – Funckstraße - umfasst das südlich der Kirschbaumstraße zwischen der Mozart- und Briller Str. liegende städtische Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44.

2. Planungsanlass und Ziel der Planung

Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44 befindet sich ein Spielplatz, der aufgrund seiner Größe, Lage und Ausstattung als unzureichend eingestuft werden muss. Die planungsrechtliche Ausweisung einer Spielfläche erfolgte u. a. auch zur Verhinderung der Grundstücksbebauung zum Schutz einer Buche. Diese konnte aber aus Krankheitsgründen nicht erhalten werden.

Aus den genannten Gründen beabsichtigt das Ressort Baurecht, Grundstücke und Wohnen im Benehmen mit dem Stadtbetrieb Jugend und Freizeit bereits seit längerem, dieses Grundstück zu Wohnungsbauzwecken zu veräußern und mit dem Verkaufserlös den Ankauf des nördlich der Funckstr. gelegenen Grundstücks Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 11/4 zwecks Ausbau als Spielfläche durchzuführen.

Zwar wurde 1985 ein gesetzlich zustehendes Vorkaufsrecht für dieses Grundstück nicht ausgeübt, andererseits existierte ein unwiderrufliches, bis zum 01.01.2005 befristetes, notariell beurkundetes Ankaufsgebot, das am 23.12.2004 notariell angenommen wurde. Gleichzeitig erfolgte die Auflassung an die Stadt.

Aus o.g. Gründen und der Tatsache, dass das städtische Flurstück zwischen wohnbaulich genutzten Grundstücken liegt, *erfolgt diese Änderung des Bebauungsplanes.*

3. Planungsrechtliche Situation

FNP:

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1967 (letzte rechtskräftige Änderung im Geltungsbereich des BPL 634 vom 14.07.1989) ist die Fläche als Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Am 14.10.2004 wurde der neue Flächennutzungsplan seitens der Bezirksregierung mit Auflagen, die allerdings diesen Geltungsbereich nicht betreffen, genehmigt.

Der neue Flächennutzungsplan (Stand: Beitrittsbeschluss 20.12.2004) stellt eine Wohnbaufläche dar. Mit der Rechtskraft ist Anfang 2005 zu rechnen.

BPL:

Im Bebauungsplan Nr. 634 – Funckstraße -, zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 22.05.1998, wurde für das städtische Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44 die Festsetzung öffentliche Grünfläche, Spielbereich B und C getroffen.

Denkmalschutz:

- Das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück liegt im Briller Viertel. Für diesen Stadtteil hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege bereits 1999 ein Fachgutachten vorgelegt.
- Die Untere Denkmalbehörde weist darauf hin, dass das städtische Grundstück (Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44) im Gutachten als "erhaltenswerte, z. T. gestaltete, den Denkmalsbereich prägende Freifläche" ausgewiesen sei. Eine Bebauung sei zudem auch im Sinne des DSchG NW aufgrund der räumlichen Nähe des Baudenkmales Kirschbaumstr. 15 höchst problematisch.
- Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege erfüllt das Briller Viertel die Voraussetzungen eines Denkmalsbereiches, allerdings muss die Untere Denkmalbehörde zur Unterschutzstellung ein förmliches Satzungsverfahren nach § 5 und 6 DSchG NW durchführen. Dies ist bisher nicht geschehen. Es handelt sich hier also noch nicht um einen rechtsverbindlichen Denkmalsbereich.
- „Der Denkmalsbereich wird nicht nur geprägt durch Einzelbauten und durch die Abfolge von Baukörpern, sondern auch durch Gartenanlagen.Innerhalb der Freiflächen wird einzelnen Freiflächen eine besondere historische Bedeutung zugesprochen“. Hier sind genannt Nützenbergpark, reformierter Friedhof sowie die Wiese am „Schaffstal“. Das städtische Grundstück ist entgegen der Aussage der Unteren Denkmalbehörde nicht explizit erwähnt. Aufgrund seiner schlechten Einsehbarkeit und der unzureichenden Spielplatzausstattung ist ein „Erleben“ des Grundstücks kaum möglich.

Spielflächenbedarf:

Im Quartier Brill besteht der o.g. kaum ausgebaute Spielplatz Kirschbaumstraße (1100 m²). Die nächsten Spielplätze liegen an der Viktoriastr., Nützenberg und Weyerbuschturm.

Nach dem Spielflächensystem (Datenstand: 31.12.2002) hat das Quartier Brill einen Fehlbedarf an Spielflächen von 5524 m² (entspricht 39,76 %). Zwar wird sich dies mit dem Ankauf des Grundstücks Mozartstraße und gleichzeitigem Verkauf des Grundstücks an der Kirschbaumstraße nicht wesentlich verbessern (1200 m²), es ergäbe sich aber eine qualitative Aufwertung.

Im Einzugsgebiet (westlich der Briller Str.) leben in den Altersgruppen

0	-	3	Jahre	134
3	-	6	Jahre	130
6	-	10	Jahre	150
10	-	15	Jahre	201
15	-	16	Jahre	59
16	-	19	Jahre	107 Kinder. Insgesamt also 781 Kinder und Jugendliche.

Deshalb soll die Ausstattung auch für ältere Kinder geeignet sein, da zur Zeit unerlaubterweise die Außenanlagen der Kindergärten (Bayreutherstraße) genutzt werden.

4. Planungen, Begründung zu den Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Sonderstellung des Gebäudes Kirschbaumstraße Nr. 15 wird Rechnung getragen, indem sich die zukünftige Bebauung des städtischen Grundstücks an der Nachbarbebauung *und hier insbesondere an dem Gebäude Kirschbaumstraße Nr. 9* orientiert. Hier wird ebenfalls ein allg. Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,4, einer max. Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe von 164 und Firsthöhe von 168,80 m NHN entspricht der des östlichen Nachbargebäudes Kirschbaumstraße 9.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen greifen den Abstand der Nachbarbebauung von der Kirschbaumstraße auf. Die Bautiefe resultiert aus den Festsetzungen der Nachbargrundstücke.

Somit könnte eine städtebaulich wünschenswerte, baulich der Umgebung angepasste, *aber auch auf das Baudenkmal Kirschbaumstraße 15 Rücksicht nehmende* Baulückenschließung erfolgen.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garten- / Freifläche ohne bauliche Anlagen entstehen.

5. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Laut UEP-Checkliste vom 26.05.2003

- ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen (siehe 6.) und
- eine eventuelle Vorbelastung durch Verkehrslärm sei zu ermitteln (siehe: 9. Immissions-situation).
- Die Niederschlagsentwässerung gemäß § 51 a könne im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Die Untere Wasserbehörde führt hierzu ergänzend aus:
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 1 LWG zu beseitigen.
 - Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ortsnah in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist vor der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal einzuholen.
 - Die Entwässerung des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal (Einleitung in den Hülsbecker Bach) in der Kirschbaumstraße darf nur gedrosselt erfolgen.
 - Die Versickerung des anfallenden Regenwassers hat entsprechend den Vorgaben des Antragsformulars zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu erfolgen.
(siehe: 7. Ver- und Entsorgung)

6. Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs-/Ausgleichs in die Natur und Landschaft ist nach Verfahren D. LUDWIG durchgeführt worden. Mit dem Vorhaben werden dauerhaft Teile von Grünflächen (hier: öffentliche Grünfläche, Spielbereich B/C) versiegelt. Über geeignete Maßnahmen soll ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden.

Die Höhe des Ersatzgeldes für den geplanten Eingriff errechnet sich folgendermaßen:

Mit Realisierung des Planvorhabens wird sich der gerechnete ökologische Wert des Eingriffsgrundstücks von zur Zeit 10.674 auf 4.984 ÖWE (ökologische Werteinheiten) reduzieren; damit beträgt das Defizit 5.690 ÖWE. Bei einem Aufwertungspotenzial von durchschnittlich 5 ÖWE pro m² ergibt sich daraus eine Fläche von 5.690 ÖWE: $5 \text{ ÖWE/m}^2 = 1.138 \text{ m}^2$. Für Ankauf und Pflege werden in Wuppertal zur Zeit 2,50 €/m² in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ersatzgeldes beträgt damit $1.138 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 2.845,00 \text{ €}$.

Da im Plangebiet weder ein art- noch ein wertgleicher Ausgleich des Eingriffs möglich ist, ist die erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Das o. g. Ersatzgeld dient deshalb als Kostenerstattung für eine Ersatzmaßnahme – Waldüberführung in standortheimische potentielle Vegetation – im Stadtbezirk Langerfeld, Flur 519, Flurstück 30. Damit kann eine Vollkompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erreicht werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird an das bauordnungsrechtliche Verfahren gekoppelt, da der faktische Eingriff in Natur und Landschaft erst mit der Ausübung der ausgewiesenen Baurechte eintritt und eine frühzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich ist. Hierzu sind im Rechtsplan textliche Festsetzungen getroffen worden.

Der zukünftige Grundeigentümer des Eingriffsgrundstücks übernimmt im Sinne des § 135 a BauGB die entstehenden Kosten für die anfallende Ausgleichsmaßnahme.

7. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Kirschbaumstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der Anschluss des städtischen Grundstücks an die vorhandene Kanalisation ist möglich.

Schmutzwasser:

Nach vorliegenden Informationen ist die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Mitte 2005 zu rechnen. Betreiber der Kläranlage Buchenhofen ist der Wupperverband. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Mitte 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Wuppertal führt voraussichtlich zu einer Reduzierung der Schmutzfracht im Zulauf der Kläranlage. Der Anschluss zusätzlicher Wohnbebauung könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach Einschätzung der WSW AG keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten.

Regenwasser:

Vor Anschluss des anfallenden Niederschlagswassers an den öffentlichen Regenwasserkanal ist gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NW (LWG NW) die Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung zu überprüfen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ortsnah in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal einzuholen.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Nachweis vorzulegen, dass eine Versickerung erfolgen kann. Andernfalls muss ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen. Der Regenwasserkanal in der Kirschbaumstraße mündet in den Hülsbecker Bach (Einleitung 6510 4604). Der Stadt Wuppertal liegt eine Aufforderung zur Sanierung der Einleitung durch die Bezirksregierung Düsseldorf vor (Ordnungsverfügung, Sanierungsfrist abgelaufen). Der Regenwasserkanal ist im weiteren Verlauf in der Briller Straße (Briller Bach) bereits im Ist-Zustand überlastet, so dass eine weitere Einleitung in das Regenwasserkanalnetz nur gedrosselt erfolgen kann.

8. Kennzeichnung (hier: Bodenbelastungen)

Hinweise auf Bodenbelastungen liegen zwar laut UEP-Checkliste nicht vor.

Allerdings wurde vom Ressort Umweltschutz nun doch die Notwendigkeit von Untersuchungen gesehen. Zwischenzeitlich sind die Felduntersuchungen (Bohrungen, Probennahme) durchgeführt worden. Die bisher vorliegenden Ergebnisse der chem. Analysen zeigen auf, dass zur abschließenden Klärung der Nutzungsverträglichkeit ergänzende Analysen zur Durchführung der weiteren Sachverhaltsermittlung erforderlich sind. Diese Analysen laufen zur Zeit noch.

Die Bedenken gegen den Satzungsbeschluss sind aus Sicht der UBB noch nicht abschließend ausgeräumt. Da es sich aber um eine städtische Liegenschaft handelt, die zur Veräußerung ansteht, sollen in jedem Fall im Verkaufsvertrag die ggf. nötigen weiteren Sanierungsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Nutzungskonflikt mit der vorhandenen Spielplatznutzung würden von der Unteren Bodenschutzbehörde, unabhängig von einem bau- oder planungsrechtlichen Verfahren, Sanierungs- oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen veranlasst werden.

Dem Vorschlag der UBB, die Änderungsflächen als Warnfunktion für die nachfolgenden Verfahren nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen, wird deshalb gefolgt. Diese Kennzeichnung kommt gemäß Mustererlass in Betracht, wenn die Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann.

9. Immissionssituation

Gemäß der bereits für die erste Änderung des Bebauungsplanes durchgeführten Schallermittlung liegt die max. Belastung des Grundstücks unterhalb von 55 dB(A) an der Kirschbaumstraße. Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt der Lärmpegel noch niedriger.

Seit der Planerstellung 1998 sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrssituation eingetreten, daher muss keine erneute Lärmpegelermittlung durchgeführt werden.

10. Kosten und Finanzierung

Der Erlös aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks (Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44) wird auf ca. 266.000 € beziffert.

Die Höhe des Ersatzgeldes für den sich durch das neue Baurecht ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 2.845,00 €. *Diese Kosten hat der Erwerber des Grundstücks zu tragen.*

Die Kosten für den Ankauf des nördlichen Grundstücks werden auf ca. 25.000 € beziffert. Da noch keine konkrete Ausbauplanung vorliegt, werden die Ausbaurkosten zunächst auf 100.000 € geschätzt. Es ist vorgesehen, den Ausbau zu 50 % aus der Pauschale des Stadtbetriebs Jugend und Freizeit und zu 50 % aus dem Verkaufserlös zu finanzieren.