

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 1.2 - Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Herr Langefeld 563 66 95 563 84 17 guenter.langefeld@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.05.2002
	Drucks.-Nr.:	VO/0239/02 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.04.2002	Bezirksvertretung Barmen	Anhörung
17.05.2002	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
22.05.2002	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
27.05.2002	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 585 - Kiefernstraße (3. Änderung des Bebauungsplanes)		

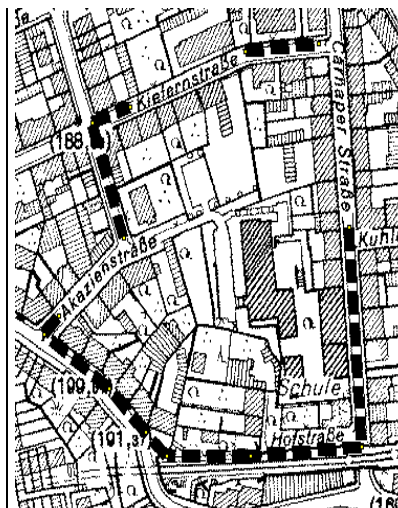
Grund der Vorlage

Behandlung der Anregungen
Vereinfachte Änderung gemäß §3(3) Satz 3 BauGB
Satzungsbeschluss
Priorität 2

Beschlussvorschlag

- Die Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt, der Plan wird gemäß §3(3) Satz 3 BauGB geändert.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 585 - Kiefernstraße- wird gemäß §10 BauGB für den in der Anlage 3 beschriebenen und in nebenstehender Skizze dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Die Begründung gemäß §9(8) BauGB ist beigefügt.

Einverständnisse entfällt
Der Stadtkämmerer ist einverstanden



Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Bayer

Begründung

Die Hauptschule Bernhard-Letterhaus-Schule in der Carnaper Straße benötigt überbaubare Flächen zur Erweiterung des Klassen- und Fachraumangebots. Die Änderung des Planes soll die Voraussetzungen zur späteren Realisierung schaffen. Das Grundstück östlich Aka-zienweg Hs. Nr. 6 erhält aus Gründen der Gleichbehandlung Baurecht. Der als Abschluss-bebauung auszubildende Baukörper rundet das Straßenbild ab.

Während der Offenlegung wurden Anregungen vorgetragen, die zu einer Reduzierung des Baurechts auf der Gemeinbedarfsfläche führen. Die erneute Änderung kann vereinfacht durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, der Schulträger (Schulverwaltung) zugestimmt hat und Bürgerinteressen nicht berührt werden.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan

Nach dem Satzungsbeschluss kann der Plan gemäß §10(3) BauGB bekannt gemacht werden.

Besondere Anmerkungen

Anlagen

- Textanlage ist beigelegt:
 - Anlage 1: Liste derer, die Anregungen vorgebracht haben
 - Anlage 2: Behandlung der Anregungen
 - Anlage 3: Begründung gemäß §9(8) BauGB
- Pläne, Skizzen ü. ä. sind beigelegt:
 - Anlage 4: Verkleinerter Bebauungsplan
 - Anlage 5: Auszug aus den textlichen Festsetzungen
 - Anlage 6: Auszug aus der Bebauungsplandatei

Vorgebrachte Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 585 -Kiefernstraße-

Während der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 585 - Kiefernstraße- in der Zeit vom 13.03.2000 bis zum 13.04.2000 wurden von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange und Bürgern Anregungen vorgebracht.

1. Bezirksregierung Düsseldorf

- Staatlicher Kampfmittelräumdienst
 Postfach 300865
 40408 Düsseldorf.....vom 07.03.2000
2. Untere Landschaftsbehörde
 Ressort 103.13
 Große Flurstraße 10
 42275 Wuppertal vom 14.03.2000
3. Anwaltskanzlei Redeker Schön Dahs & Sellner hier RA Dr. Klaus Becker
 Postfach 1364, 53115 Bonnvom 20.03.2000 und 13.04.2000
 Mandant : Herr Dipl. Ing. Joachim Brodowski, Kiefernstraße 30, Wuppertal
4. Staatliches Umweltamt Düsseldorf
 Postfach 11 11 20
 40511 Düsseldorf vom 30.03.2000
5. Landschaftsverband Rheinland
 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
 Endenicher Straße 133 53115 Bonn vom 03.04.2000
6. Handwerkskammer Düsseldorf
 Georg-Schulhoff-Platz 1 40221 Düsseldorfvom 13.04.2000

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zur
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 585 -Kiefernstraße

zu 1

Anregung

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst hat festgestellt, dass während des 2. Weltkrieges im Bereich des Bebauungsplanes Häuser durch Brandbomben zerstört worden sind. Vor größeren Bohrarbeiten sind mit besonderer Vorsicht Probebohrungen (ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren (D=70-max. 120 mm)) und Überprüfungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen werde, müssen die Arbeiten eingestellt und der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden.

.....

Beschluss

Die Anregung wird in den Plan aufgenommen.

zu 2

Anregung

Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die Giebelwand des Abschlussgebäudes in der Akazienstraße mit einer Fassadenbegrünung zu attraktivieren.

.....

Beschluss

Der Anregung wird durch eine entsprechende Festsetzung gemäß §9(1)25a BauGB gefolgt. Die Maßnahme ist im Kaufvertrag von Seiten des Belasteten anerkannt worden.

zu 3

Der Rechtsanwalt des Einsprechers (Kiefernstr. 30) wendet sich sowohl gegen die rechtsverbindliche Fassung als auch gegen die beabsichtigte Planänderung.

Anregung

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sei durch die Ausweisung eines Baufeldes für eine Turnhalle aus dem Blickwinkel der Bebauung an der Kiefernstraße eine erhebliche städtebauliche Verdichtung vorgenommen worden, die sich nachteilig auf die rückwärtigen Bereiche und die unbebauten Flächen der Grundstücke Kiefernstraße ausgewirkt hätte. Diese Bedenken seien seinerzeit vorgetragen worden. Hätte die Stadt den Plan vollziehen wollen, wäre man gegen das Bauvorhaben vorgegangen und hätte die Wirksamkeit des Planes gerichtlich prüfen lassen. Er sieht durch die erneute Verdichtung im Grundsatz sowohl den Erforderlichkeitsmaßstab (§1(3) BauGB) als auch das Abwägungsgebot (§1(6) BauGB) verletzt.

.....

Beschluss

Auf die Planänderung im Einflussbereich der Kiefernstraße könnte im Grundsatz verzichtet werden, weil die wesentlichen Veränderungen im südlichen Grundstücksteil erforderlich werden. Den Konflikten wird aber nicht ausgewichen, vielmehr wird versucht, die aus der rechtsverbindlichen Fassung des Planes abzuleitenden

städtebaulichen Spannungen zu erfassen und einvernehmlich abzubauen, obwohl eine rechtliche Verpflichtung dazu eher nicht besteht.

Anregung

Der 1986 nachhaltig geltend gemachte Bedarf für die Errichtung einer Turnhalle habe wohl offensichtlich nicht bestanden. Laut Begründung sei der Bedarf nach wie vor gegeben, höhere Priorität genieße aber die Errichtung weiterer Unterrichtsräume. Diese sollen nicht nur am Standort der Turnhalle, sondern auch in der erheblich erweiterten überbaubaren Fläche im räumlichen Zusammenhang mit dem dreigeschossigen Gebäude der Hauptschule untergebracht werden. Sehe man die derart massive Schulbauerweiterung im Zusammenhang mit der Prognose der Schülerzahlen, die hier zugrunde gelegt werden müsse, sei die Erweiterung objektiv und städtebaulich nicht erforderlich. Weder in der rechtsverbindlichen noch in der beabsichtigten Fassung entspreche der Plan dem Erforderlichkeitsmaßstab gemäß §1(3) BauGB.

.....

Beschluss

Die vorgetragene Beurteilung wird nicht geteilt.

Zentrales Thema des Planverfahrens Nr. 585 war seit 1977 die Bestätigung und Verfestigung des Schulstandortes Carnaper Straße durch Schaffung von Baurechten, um notwendige Erweiterungen, die im wesentlichen auch ausgeführt wurden, zu ermöglichen. Hierzu mussten die förmlich festgestellten Straßen gemäß Fluchtlinienplan Nr. 39 und Nr. 47 überplant werden, die als Erschließungsstraßen in Verlängerung des Straßenstumpfes Akazienweg und parallel westlich der Carnaper Straße festgesetzt waren. Fluchtlinienpläne gelten als übergeleitete Bauleitpläne, die der Schulbebauung formal entgegen gestanden hätten. Insgesamt war das Schulgrundstück bei Einleitung des Verfahrens gemäß „Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung“ als „Kleingewerbegebiet“ (heute vergleichsweise Mischgebiet) ausgewiesen. Es war eine Baudichte, wie heute in der Kiefernstraße vorhanden, festgesetzt. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wurde die Voraussetzung geschaffen, bis dahin private Grundstücke übernehmen zu können. Ab 1986 kam die Zielsetzung hinzu, hier auch eine Turnhalle zu integrieren. Der Konkretisierungsgrad „Schule“ wäre zur Bestimmung des Zwecks der Gemeinbedarfsfläche ausreichend gewesen (BVerwG 21.2.1991 (BauR 1991, 299), denn eine Turnhalle gilt als Teilnutzung einer Schule. Die mögliche planerische Zurückhaltung wurde aber dennoch aufgegeben, weil die nicht variable Dimension einer Halle die freie Standortwahl auf dem Grundstück einschränkte und letztendlich zur Auswahl der festgesetzten Fläche führte. Durch konkrete Nennung der Hallennutzung wurde der öffentliche Belang gewichtungsfähig und gegenüber den zweifellos erkennbaren privaten Belangen planerisch abwägbar. Eine Fehlerhaftigkeit ist nach wie vor nicht erkennbar. Der Schulflächenbedarf ist für ca. 10 Jahre prognostizierbar. Das seinerzeit für die Turnhalle eingeleitete Planverfahren (1. Änderung) hat allein 5 Jahre in Anspruch genommen. Prognosen, Unsicherheiten über den Ausgang des Planungsprozesses sowie haushaltsrelevante und prioritätsorientierte Faktoren beinhalten Unabwägbarkeiten, die zu Umleitungen von Dispositionen führen können, so dass nicht alle planungsrechtlich möglichen Nutzungen unverzüglich ausgeschöpft werden. Darum ist der Schluss nicht zulässig, es handle sich um eine Fehlplanung, weil die angebotenen Baufelder nicht innerhalb von 15 Jahren ausgefüllt worden wären. Die Erfahrung im vorgenannten Verfahren zeigt vielmehr, dass die Vorhaltung von Ausbaureserven durchaus sinnvoll ist, um überhaupt auf Bedarfslagen kurz- und mittelfristig reagieren zu können. Dies impliziert Konzepte, nach denen ein Teil des Klassenraumbedarfs in mobilen Gebäudeeinheiten (Containern) zur Deckung von Bedarfsspitzen untergebracht werden. Selbst bei einer gesamtstädtisch gesehen sinkenden Schülerzahl kann die Bedeutung eines Schulstandortes dennoch zunehmen, weil er aus organisatorischen Gründen, z. B.

wegen seiner räumlichen Lage im Quartier oder Stadtteil, für Zusammenlegungen favorisiert wird. Der aktuelle Schulentwicklungsplan lässt für das Segment Hauptschule im Stadtteil Barmen keinen Minderbedarf erkennen, es besteht aber keine Notwendigkeit mehr, Flächen für die Errichtung einer Turnhalle vorzuhalten.

Anregung zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche/ Konkretisierungsmaßstab

Der Einsprecher wendet sich gegen die in der Begründung genannte „Flexibilisierung“ des Bebauungsplanes, durch die sowohl die Errichtung einer Turnhalle als auch die Errichtung von Klassenzimmern möglich sein soll. Diese variable Handhabung sei gemäß BauGB und BauNVO problematisch und sogar ausgeschlossen, weil dadurch keine ausreichend konkrete Beschreibung des Gemeinbedarfs bestehen würde. Aus der nachbarschaftlichen Perspektive sei auch zur Erfüllung des Abwägungsgebotes Klarheit gefordert, ob die eine oder andere Nutzung zur Ausführung kommen soll. Die Auswechselbarkeit der Nutzung betreffe auch die dem Bebauungsplan zwingend zugrunde liegende Bedarfsprognose, die nicht flexibel gesehen werden kann. Dieses Planelement verstoße gegen das Abwägungsgebot.

.....

Beschluss

Die Rechtsauffassung wird nicht geteilt, der Anregung wird durch Konkretisierung der Festsetzung aber dennoch gefolgt.

Die Typisierungslehre der BauNVO sieht im Grundsatz einen Katalog von mehreren grundsätzlich zulässigen Nutzungen vor. Schulen sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig (BVerwG v.11.03.1988 Az:4C 56/84). Eine Einschränkung, die auf den Bedarf des Gebietes abstellt (wie in §3 (3) Ziffer 2 BauNVO), ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Das Schulgrundstück wird durch Mischgebiete erschlossen, d.h., emissionsträchtige Bringe- und Holverkehre aufgrund eines größeren Einzugsbereiches wirken sich nicht auf das Wohngebiet Kiefernstraße aus, so dass auch der in §4(2)Satz 2 BauNVO nachwirkende Schutzgedanke („der Versorgung des Gebietes dienend“) nicht in Betracht zu ziehen ist. Es besteht somit an den Nahtstellen der Baugebiete zur Gemeinbedarfsfläche keine zu kompensierende Unverträglichkeit der Nutzungen untereinander, weil die hier festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig wäre. Die Grundstücksnachbarn innerhalb eines Baugebietes können den Anspruch nicht geltend machen, dass sich ein Nachbar zur Einschränkung seiner Nutzungsmöglichkeiten, die er im Rahmen der BauNVO-Baugebiete hat, verpflichtet. Eine räumlich ungegliederte Nutzungsausweisung in nur „Schule“ oder „Schule und Anlagen für sportliche Zwecke“ hätte das Bestimmtheitsmaß voll erfüllt (siehe auch o.g. Urteil). Das Nutzungsspektrum wird hier sogar nachbarschützend eingegrenzt, indem der mögliche Standort der Turnhalle bestimmt und die sportliche Aktivität auf eine „eingehauste“ Nutzung beschränkt wird. Neu hinzu kommt lediglich alternativ die Einrichtung von Klassenräumen. Dieses Nutzungssegment gilt als urtypisch für eine Schule, so dass ihm keine besondere Störqualität zuzurechnen ist, die einer abwägenden Standortanalyse auf dem Grundstück zu unterziehen wäre. Ebenfalls in die Abwägung einzustellen ist der Umstand, dass unter Mitwirkung des Einsprechers das für die Turnhalle bereit gestellte Grundstück „zum Zwecke eines Schulbaus“ von der Stadt durch Tausch erworben wurde. Sowohl das dem Einsprecher überlassene Tauschobjekt selbst (komplett erschlossenes Baugrundstück) als auch die vereinbarten Verpflichtungen für die Nutzung des von der Stadt erworbenen Grundstücks lassen keine Vereinbarung erkennen, die den heutigen Forderungen des Einsprechers entsprechen. Allein die Art der Nutzungsverpflichtungen, die der Veräußerer im Vertrag geltend gemacht hat, lässt erkennen, dass die Unbebaubarkeit nicht vereinbart wurde und diese Forderung auch nicht mündlich verabredet war oder nur „vergessen“ wurde. Den vorgetragenen Bedenken kann aber aufgrund der Bedarfsentwicklung insoweit entgegen gekommen werden, als sich die zukünftige Nutzung auf die Kernnutzung einer Schule beschränken lässt.

Anregung zur baulichen Verdichtung, zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche

Bereits zur 1. Änderung sei eine erhebliche städtebauliche Verdichtung vorgenommen worden, durch die – bedingt durch die Lage der Turnhalle - hauptsächlich die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Kiefernstraße betroffen seien. In Anwendung der aktuellen BauNVO ergäben sich bauliche Volumina, die u.a. auch mit der zukünftig zulässigen Erweiterung der Unterrichtsräume auf der ehemaligen Turnhallenfläche noch deutlicher und massiver an die Grundstücke der Kiefernstraße heranrücken und dadurch Spannungen schaffen würden. Die Erhöhung der GRZ auf 0,6 und der GFZ auf 1,2 durch Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung sei nicht als planerisch und städtebaulich ausgewogen anzusehen. Von der Ausweisung der Baudichtewerte gemäß §17 BauNVO müsse hier abgesehen werden, weil aufgrund der Topographie eine atypische Sachlage gegeben sei. Die beträchtliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, auch im Bereich des bestehenden 3-geschossigen Gebäudes, in Verbindung mit der Erweiterung der Nutzung (Turnhalle + Unterrichtsräume) und in Verbindung mit den GRZ- und GFZ - Werten sei eine klassische „Verdichtungs-Kombination“, die aus dem Blickwinkel der Grundstücke Kiefernstraße nicht geboten sei. Insgesamt sei das planerische Gebot der Rücksichtnahme (§15BauNVO) verletzt.

.....

Beschluss

Den Anregungen wird weitgehend nachgegeben.

Es trifft zu, dass die Häuser an der Kiefernstraße aufgrund der Geländemorphologie teilweise bis zu 6m unterhalb des Geländes des Schulgrundstückes liegen. Die geplante Turnhalle hätte an der ungünstigsten Stelle, die zugleich die grenznächste Stelle zu den Grundstücken Kiefernstraße ist, ein Gebäudehöhe von 9m über Gelände gehabt. Es wird nicht verkannt, dass von diesen geplanten Baukörpern eine gewisse „erdrückende“ Wirkung auf die unten liegende Bebauung ausgegangen wäre.

Am 27.09.2000 hat mit dem Einsprecher, der in Begleitung seines Anwalts erschien, ein Ortstermin stattgefunden. Vermessungsexperten haben die rechtsverbindlich festgesetzten Eckpunkte der Turnhalle lage- und höhenmäßig in der Örtlichkeit angezeigt. Durch Verschiebung des westlichen Eckpunktes um 3m und des östlichen um 7m nach Süden bei gleichzeitiger Absenkung der Gebäudehöhe um 2m wurde mündliche Zustimmung seitens des Einsprechers signalisiert, wenn die vorgelagerte Vegetation zwischen zukünftigem Gebäude und der Grenze erhalten bliebe. Dem Anwalt des Einsprechers wurde im Dezember 2001 schriftlich dargelegt, dass die Zurücknahme sowohl der Baugrenze als auch der zulässigen Gebäudehöhe, wie örtlich angezeigt, zugestimmt werden kann, so dass die nachbarlichen Interessen durch Einschränkung der Nutzungen auf dem städtischen Grundstück berücksichtigt werden können. Der Einsprecher hat seinerseits keine erneuten Einwendungen geltend gemacht. Über die vereinbarte Zurücknahme wird die Baugrenze jetzt im Westen um noch weitere 3m auf insgesamt 6m zurück genommen, so dass der Grenzabstand jetzt durchschnittlich 15m beträgt. Durch die zuvor beschriebene Änderung kann der mögliche Baukörper an der ungünstigsten Stelle nur eine Höhe von 6m über Gelände haben, wobei die Entfernung des Baukörpers von der Grundstücksgrenze beinahe doppelt so groß ist wie vorher.

Die Bedenken des Einsprechers richten sich nach hiesiger Kenntnis in erster Linie gegen die Zulassung weiterer Hochbauten. Durch die Umstellung der BauNVO auf die aktuelle Fassung ist zukünftig vor allem die Grundflächenzahl (GRZ) „verschärft“ zu berechnen, weil der Gesetzgeber der Versiegelung entgegen wirken will. Es sind zukünftig sowohl die Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten als auch die befestigten Schulhofflächen als Nebenanlagen anzurechnen, weil diese in der ausgeführten Form (Teerdecke) als bauliche Anlagen zu werten sind. Die sich aus den bestehenden

baulichen Anlagen ergebende GRZ liegt bereits im Bereich der 0,8 Marke. Die erhöhte Festsetzung (GRZ= 0,6) würde ausreichen, um den Bestand an anrechenbaren Nebenanlagen (Schulhof) zu sichern, weil die Bonusregel des §19(4) BauNVO für Nebenanlagen (+50%) angewendet werden kann. Um dem vom Einsprecher befürchteten „Missbrauch“ zu verhindern, wird die GRZ (für Hochbauten) von 0,6 auf 0,5 abgesenkt und –zur Sicherung des Nebenanlagenbestandes- der Bonus für diese auf 0,8 erweitert (Rechtsgrundlage §19(4) Satz 3 BauNVO).

Auf die pauschalierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll hingegen nicht verzichtet werden, um möglichst flexibel Erweiterungsbauten, vor allem auch mobile Einheiten zu ermöglichen bzw. temporär einsetzen zu können. Es ist über die Baudichtewerte sichergestellt, dass eine völlige Ausnutzung der neu festgelegten Fläche ausscheidet, was sich ergänzend auch wegen der notwendigen Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ausschließt. Das wesentliche Handlungsfeld befindet sich in mindestens 60m Entfernung vom Haus des Einsprechers, eine Beeinträchtigung aus nachbarschaftlichen Gründen wird daher nicht erkannt.

Anregung zum „Eingriff/Ausgleich“

Der Einsprecher trägt vor, dass es nicht nachvollziehbar sei, dass i.S.d. §1a(3) Satz 4 BauGB die aufgrund der Änderung vorbereiteten planerischen Eingriffe auch schon vor der in Rede stehenden aktuellen Planänderung zulässig waren, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich ist. Der Einsprecher bringt die Anwendungsregel (§1a(3)Satz 4 BauGB) mit dem planerischen Gebot der Rücksichtnahme gemäß §15 BauNVO in Verbindung, welches er hier verletzt sieht. Er sieht in dem unter Nr. 8 der Begründung aufgeführten Hinweis auf §34 BauGB einen lediglich fiktiv herangezogenen Kontrollmaßstab und geht davon aus, dass die jetzt festgesetzte Baudichte ohne Bebauungsplan nicht möglich gewesen wäre. Er hält es im Ergebnis für nicht zulässig, die in Satz 1 zitierte Rechtsquelle anzuwenden, sondern hält die Anwendung des §9(1a) BauGB für erforderlich, wonach hier Ausgleichsmaßnahmen als Folge von Eingriffen folgen müssten.

.....

Beschluss

Die Rechtsauffassung wird nur tlw. geteilt. Ausgleichende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Änderung von Bebauungsplänen ist ein Bezug auf §34 BauGB tatsächlich nicht zulässig. Es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der Änderung ein ökologischer Mehr- oder Mindereingriff stattfindet. Die hier zu behandelnde Gemeinbedarfsfläche ist vom Charakter her unter ökologischen Gesichtspunkten wie eine Baufläche zu behandeln. Es gibt hier innerhalb der Bauflächen keine im ökologischen Sinne besonders geschützten Objekte oder freizuhaltende Flächen. Die als Eingriff definierten baulichen Anlagen können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in der ein oder anderen Ausprägung, z. B. als Nebenanlage räumlich überall zugelassen werden oder sind ohne Genehmigung zulässig. Eingriffe sind mithin schon aufgrund der rechtsverbindlichen Fassung zulässig und auch erfolgt. In Nr. 4.4.1 des Einführungserlasses zum BauROG werden entsprechende Auslegungsansätze über die in Rede stehende Regel (§1a(3) Satz 4 BauGB) dargestellt. Auch in der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 02.09.1999 (R103) wird festgestellt, dass Überlegungen zum Ausgleich von Eingriffen entbehrlich sind. Führt man die ökologisch relevanten Größen „Tiere, Pflanzen, Bodenhaushalt, Wasserhaushalt, Klima, Luft und Landschaftsbild“ überschlägig an den Gebietseigenschaften vorbei, so wird deutlich, dass der Versiegelungsgrad ein wichtiger Eingriffsindikator ist, weil die Betroffenheit beinahe aller ökologischen Segmente davon abhängig ist. Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelung trotz erhöhter Wertausweisung aufgrund der aktuellen BauNVO nicht zunehmen wird. Damit wird die richtige Auslegung der Regel bestätigt. Mehr aus

nachbarschützenden Gründen, aber auch zum Vorteil der Ökologie, wird im Norden des Gemeinbedarfsgrundstücks ein Pflanzenerhaltungstreifen festgesetzt.

Anregung zum „ Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung“

Der Einsprecher hält den Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im vorliegenden Fall für unzulässig, weil er die Auffassung vertritt, dass sich die Änderung auf das Gebiet Kiefernstraße wesentlich auswirken würde, weil die Bebauungsverdichtung eine zentrale Betroffenheit auslöse und die Grundzüge des bisherigen planungsrechtlichen Status berührt seien. Es sei unerheblich, dass mittels öffentlicher Auslegung die erforderliche Anstoßwirkung auslöst worden sei. Damit sei der Verzicht auf das in §3(1) Satz 1 BauGB für den Normalfall vorgesehene Verfahren nicht tragfähig begründet.

.....
Beschluss

Die Auffassung des Einsprechers wird nicht geteilt.

Es wurde zuvor nachgewiesen, dass keine erhebliche Verdichtung möglich ist. Die grundlegenden Ziele des Planes bestehen seit Beginn des Verfahrens im Jahre 1977 fort. Der Schulstandort sollte zunächst gesichert und Erweiterungen bedarfsgerecht ermöglicht werden. Mit dieser Zielsetzungen wurden mehrere eigenständige Verfahren (insgesamt ein Urverfahren mit drei Änderungsverfahren) betrieben und entsprechend oft Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Es handelte sich jeweils um Modifizierungen und Anpassungen ohne Änderung des eigentlichen Ziels. Im Rahmen der durchgeführten Offenlegung konnten sogar nicht zur Änderung anstehende städtebauliche Inhalte behandelt und zu einer offensichtlich einvernehmlichen Lösung geführt werden. Kein weiterer Bürger hat gegen den Plan überhaupt oder gegen die Änderung Bedenken geltend gemacht. Insofern wird auch weiterhin die Auffassung vertreten, dass auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung i.S.d. §3(1) Satz 2 BauGB verzichtet werden konnte, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

zu 4

Anregung

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf erhebt keine Bedenken, wenn der Rd. Erl. des MURL vom 18.5.1998 bezüglich der Anwendung des § 51a LWG berücksichtigt wird. Der Einsprecher sieht die Erschließung erst dann als gesichert gemäß §30/34 BauGB an, wenn die Sanierung der KA Buchenhofen abgeschlossen ist

.....
Beschluss

Die Forderungen des Trägers wurden berücksichtigt.

Das Gemeinbedarfsgrundstück war vor dem 01.01.1996 an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem angeschlossen. Eine vorrangige Verpflichtung, die Versickerung im Sinne des §51a(1) LWG NW anzustreben, besteht nicht.

Zur gesamtstädtischen Entsorgungslage ist festzustellen, dass die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig erfolgt. Die 3. Reinigungsstufe (Flockenfiltration) ist im Betrieb. Der erste Schritt zur 4. Reinigungsstufe (Stickstoffeliminierung) ist zur Zeit im Bau und wird in Abstimmung der Bezirksregierung demnächst abgeschlossen sein. Die endgültige Fertigstellung erfolgt bis spätestens 2005. Es besteht Einvernehmen zwischen der WSW, der Bezirksregierung und dem Wupperverband in allen wesentlichen Positionen zum Sanierungsprojekt, dessen Fertigstellung insgesamt für das Jahr 2005 prognostiziert wird. Es ist vereinbart worden, dass städtebauliche Aktivitäten i.S.d. §30 ff BauGB zurzeit und in den letzten Jahren bis zur Vollendung der Maßnahme auf der Grundlage der existierenden Entwässerungstechnik geduldet werden.

zu 5

Anregung

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vor. Es verweist auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, wonach beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden die Untere Denkmalbehörde zu informieren ist.

.....

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan sind Informationen als Anstoß aufzunehmen, wenn besondere, über das Übliche hinaus gehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z.B. Bodenfunde, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne Grund hervorzuheben.

zu 6**Anregung**

Die Handwerkskammer regt an, den gesamten Planbereich auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung umzustellen.

.....

Beschluss

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.

In den von den Änderungen betroffenen Gebiete wurde die aktuelle Baunutzungsverordnung für alle Festsetzungselemente eingeführt, so dass die notwendige Rechtsklarheit sicher gestellt ist. Die vorgeschlagene Erweiterung der Anpassung hätte eine erneute Offenlegung zur Folge, weil die Umstellung einer materiellen Änderung gleich zu stellen ist. Dadurch würde weiterer Verfahrensaufwand entstehen, der unangemessen wäre.

Anlage 3 zur Drs. Nr.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 585 - Kiefernstraße - gemäß §9(8) BauGB
(3. Änderung des Bebauungsplanes)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Südseite der Kiefernstraße, im Osten durch die Westseite der Carnaper Straße, im Süden durch die Südseite der Hofstraße, die Nordgrenze der Eisenbahnlinie und der Rödiger Straße, im Westen durch die Süd- bzw. Ostseite der Akazienstraße.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des anlässlich der Industrialisierung Barmens entstandenen Wohnquartiers Rott am ehemaligen gleichnamigen Haltepunkt der Rheinischen Strecke von Wichlinghausen nach Vohwinkel. Überwiegend herrscht drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vor, die Entfernung zum Barmer Zentrum beträgt ca. 0,5 km. Die historische Ausweisung als „Kleingewerbegebiet“ weist auf die planerisch gewollte Durchmischung von Handwerks- und kleinen Gewerbebetrieben mit Wohnen hin.

3. Planungsanlass

Für die Hauptschule Bernhard-Letterhaus-Schule in der Carnaper Straße besteht zur Zeit ein Fehlbedarf von 7-8 Räumen (Klassen- und Fachräume), die in Erweiterungsbauten untergebracht werden müssen. Die konkrete Baumaßnahme unterliegt einer schulverwaltungsinternen Priorisierung. Mit der Planänderung sollen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen werden. Ferner erhält das Grundstück östlich Akazienweg Hs. Nr. 6 aus Gründen der Gleichbehandlung Baurecht. Ein als Abschlussbebauung ausgebildeter Baukörper bietet die Chance, das Straßenbild aufzuwerten.

4. Rechtslage

Der Bebauungsplan Nr. 585 wurde 1977 erstmalig aufgestellt, um die Hauptschule für einen dreizügigen Unterricht ausbauen zu können. Das Verfahren wurde innerhalb von 2 Jahren zur Rechtskraft geführt. Das 1. Änderungsverfahren wurde 1986 eingeleitet, um die Errichtung einer Turnhalle zu ermöglichen. Der Bedarf für eine solche Einrichtung besteht aktuell nicht mehr, die Erweiterung für fehlende Unterrichtsräume hat allerdings hohe Priorität. Im Zuge der Regelungen zu den Gemeinbedarfsflächen im Kern des Baublocks wurden auch die Baurechte im Straßenrandbereich vornehmlich durch Bestätigung des Bestandes festgesetzt. Das zweite Änderungsverfahren wurde zur Schließung einer Baulücke in der Kiefernstraße durchgeführt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 entwickelt. Die in Rede stehende 3. Änderung kann nur auf der gegenwärtig gültigen Gesetzesgrundlage beschlossen werden. Die Ausweisungen im näheren Umfeld der Änderung werden insgesamt auf die neue BauNVO umgestellt.

Aufgrund der BauGB-Novelle 2001 ist gemäß §245c (2) auf die aktuelle Fassung des Gesetzes abzustellen, weil der Aufstellungsbeschluss zur Änderung nach dem 14.03.1999 gefasst worden ist. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Plan i.S.d. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, dessen Geltungsbereich eine Größe von 2,3 ha hat, d. h., die zulässige Grundfläche i.S.d. Nr. 18.7 gemäß §19(2) BauNVO ist bei einer GRZ von 0,8 bei Anwendung der Bonusregel des §19(4) BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert gemäß Nr. 18.7.2 von 2 ha., so dass das

Vorhaben weder UVP-pflichtig noch einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ zu unterziehen ist.

5. **Konkrete Planänderungen**

5.1 *Westliches Mischgebiet (MI₁) - Akazienstraße / Rödiger Straße*

Für das von der Änderung betroffene Baugebiet (MI₁) im Bereich der Akazienstraße und der Rödiger Straße soll die BauNVO in der Fassung von 1990, zuletzt geändert 1993, gelten. Entsprechend werden die Baudichtewerte gemäß §17 BauNVO angepasst, weil nach der neuen Anrechnungsregel des §19(4) BauNVO auch Flächen von untergeordneten baulichen Anlagen auf die Baudichte anzurechnen sind, die nach der bisherigen Regel anrechnungsfrei waren. Die Grundflächenzahl wird daher von 0,4 auf 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 erhöht. Zur Anpassung eventueller Neubauten an den Bestand und zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums vom ruhenden Verkehr werden die Regeln des §21a (1) und §21a (5) BauNVO festgesetzt. Danach sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Die zweite Regel bietet Anreiz zur Errichtung von städtebaulich wünschenswerten Tiefgaragen.

5.2 *Verkehrsflächen*

Im Bereich der Akazienstraße (östlich Hs. Nr. 6) wird der öffentliche Straßenraum auf das notwendige Maß reduziert. Der vor 20 Jahren festgesetzte Fußweg von der Akazienstraße zur Hofstraße wurde nicht ausgebaut. Die geplante Trasse führt teilweise durch das Schulgrundstück und setzt auch den Erwerb privater, inzwischen bebauter Flächen voraus. Nach Auffassung der Verwaltung birgt der Ausbau der aufwendigen Wegeanlage (Treppenanlagen) auch die Gefahr in sich, dass aufgrund der verwinkelten Trassenführung, die von Anwohnern nicht eingesehen werden kann, neue Angsträume entstehen könnten. Ferner müsste der Weg von der Schulanlage durch bauliche Maßnahmen (z.B. Zaun) getrennt werden, denn die Schulverwaltung musste in den letzten Jahren dazu übergehen, den allgemeinen Zutritt zum Schulgelände weitgehend zu verhindern, um dem zunehmenden Vandalismus zu begegnen. Aus diesem Grund scheidet auch die alternativ denkbare öffentliche Nutzung der vorhandenen schulinternen Wegeanlagen aus.

5.3

Gemeinbedarfsfläche Schule

Zur Deckung des gestiegenen Bedarfs an Klassenräumen in der Bernhard-Letterhaus-Schule, insbesondere an Fachräumen, wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Um die Projektplanung, insbesondere auch die Verwendung mobiler Bauelemente, mit der notwendigen Flexibilität betreiben zu können, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in unkritischen Grundstücksteilen erweitert, in der Nachbarschaft zur tiefer liegenden Kiefernstraße hingegen in Lage und entsprechender Höhenentwicklung deutlich zurück genommen. Auf die Errichtung einer Turnhalle kann aufgrund der Bedarfsentwicklung, die sich im Rahmen der aktuellen Schulentwicklungsplanung ergeben hat, nunmehr verzichtet werden. Für Hochbauten wird ein Baudichtebedarf bezüglich der Grundflächenzahl zwischen 0,4 und 0,5 und der Geschossflächenzahl von 1,1 –was der näheren Umgebung entspricht- erwartet. Wegen des besonderen Bedarfs an versiegelten Nebenanlagen (Schulhof), die bereits existieren, wird die Bonusregel des §19(4) BauNVO mittels der Regel des Satzes 3 so erweitert, dass diese Anlagen auch zukünftig über den Bestandsschutz hinaus planerisch zulässig bleiben.

6. **Entsorgung / Versickerung**

Das Gemeinbedarfsgrundstück war vor dem 01.01.1996 an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem angeschlossen, in sämtlichen umliegenden Straßen sind getrennte Kanalsysteme vorhanden. Für die geänderten Baufelder im

Blockinnenbereich ist § 51a(4) LWG NW Satz 1 anzuwenden, d.h., auf eine Versickerung i.S.d. § 51a(1) LWG NW kann verzichtet werden.

Zur gesamtstädtischen Entsorgungslage ist festzustellen, dass die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig erfolgt. Die 3. Reinigungsstufe (Flockenfiltration) ist im Betrieb. Der erste Schritt zur 4. Reinigungsstufe (Stickstoffeliminierung) ist zur Zeit im Bau und wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung demnächst abgeschlossen sein. Die endgültige Fertigstellung erfolgt bis spätestens 2005. Es besteht Einvernehmen zwischen der WSW, der Bezirksregierung und dem Wupperverband in allen wesentlichen Positionen zum Sanierungsprojekt, dessen Fertigstellung insgesamt für das Jahr 2005 prognostiziert wird. Es ist vereinbart worden, dass städtebauliche Aktivitäten i.S.d. §30 ff BauGB zurzeit und in den letzten Jahren bis zur Vollendung der Maßnahme auf der Grundlage der existierenden Entwässerungstechnik geduldet werden.

7. **Sozialinfrastruktur**

Aufgrund des geringen Zuwachses an Wohneinheiten werden keine zusätzlichen Maßnahmen oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Ein Bedarf an sozialen Einrichtungen wurde im Rahmen des Planverfahrens nicht aufgezeigt.

8. **Eingriff / Ausgleich**

Das BVerwG stellt in seinem Urteil vom 31.08.2000 (BauR 3/2000 S.359) klar, dass Eingriffe auch im Innenbereich stattfinden können. Gemäß §1a(3)4 BauGB ist aber auch klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Als erster Eingriffsindikator wird der Versiegelungsgrad erkannt. Darüber hinaus ist zu klären, ob ökologisch bedeutende Elemente zu berücksichtigen sind. Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) verneint dies und kommt in der UEP vom 02.09.1999 zu der Feststellung, dass keine Umweltsegmente betroffen sind, Ausgleichs seien nicht erforderlich. Unabhängig davon ist festzustellen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen, die nach aktuellem Recht anzurechnen sind, bereits 75% der Baugrundstücksfläche belegen. Würde man das rechtskräftige Baurecht ausschöpfen, würde ein Wert von über 80% entstehen, weil im Schulgelände die nach bisherigem Recht nicht anzurechnenden baulichen Anlagen (Schulhof), auch unter Anwendung der Bonusregel an die Grenze des zulässigen Dichtemaßes stoßen. Die neuen Baudichtefestsetzungen geben insoweit keinen Spielraum für eine erweiterte Ausnutzung, die als auszugleichende Eingriffe zu werten sind.

9. **Bodenbelastungen**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (UWAB) der Stadt Wuppertal für die beiden Änderungsbereiche keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Im Rahmen der zukünftigen Fortschreibungen des Altlast-Verdachtsflächenkataster sind neue Erkenntnisse bezüglich Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Deshalb wird vorsorglich im Plan darauf hingewiesen, dass bei Auffälligkeiten anlässlich von Bodenbewegungen Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen werden soll.

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst hat festgestellt, dass während des 2. Weltkrieges im Bereich des Bebauungsplanes Häuser durch Brandbomben zerstört worden sind. Vor größeren Bohrarbeiten sind mit besonderer Vorsicht Probebohrungen (ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren (D=70-max. 120 mm)) und Überprüfungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen werde, müssen die Arbeiten eingestellt und der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden. Ein entsprechender Vermerk ist im Plan eingetragen.

10. **Formales Verfahren**

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, weil sich die Änderungen nicht wesentlich auf das Plangebiet oder auf die Nachbargebiete auswirkt. Durch die Offenlegung der Pläne sind die Betroffenen hinreichend in das Verfahren eingebunden. Der Rat der Stadt hat am 14.02.2000 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 3. Änderung beschlossen. Der Plan hat in der Zeit vom 13.03.2000 bis zum 13.04.2000 zu jedermann Einsicht offen gelegen. Es wurden Anregungen vorgetragen.

11. **Kosten**

Durch das Bauleitplanverfahren werden keine Kosten ausgelöst. Die Kosten für die Schulerweiterungsmaßnahmen sind nicht diesem Verfahren zuzuordnen.

12. Abwägung der Belange

Den Anregungen der Träger kann durch entsprechende Planeintragungen oder durch an anderer Stelle mit diesen Trägern getroffenen Vereinbarungen gefolgt werden. Ein Einsprecher aus der Kiefernstraße trägt seine Bedenken gegen die bereits rechtskräftig zulässige zu dichte Bebauung des Schulgrundstückes vor und beklagt, dass durch die aktuelle Änderung dieser Zustand erheblich verstärkt wird. Um die Bedenken abzubauen, wird der Baudichtemaßstab durch Modifizierung der Anrechnungsregel präzisiert und im Ergebnis für Hochbauten dadurch auf einen Maßstab abgesenkt, welcher in der Umgebung üblich ist, z.B. auch für das Grundstück des Einsprechers. Des weiteren werden Spannungen zwischen den benachbarten Bauungen aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede zwischen dem Grundstücksniveau Kiefernstraße und der Ebene des Schulgrundstücks erkannt. Dem wird durch eine erhebliche Zurücknahme des nächst gelegenen Baufeldes in Lage und Höhe sowie durch den Erhalt einer Grünzone im Grenzbereich begegnet.

Der Einsprecher trägt im Einzelnen Folgendes vor:

Bereits mit der inzwischen **rechtskräftigen Fassung** des Planes nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes sei durch die Ausweisung eines Baufeldes für eine Turnhalle aus dem Blickwinkel der Bebauung an der Kiefernstraße eine erhebliche städtebauliche Verdichtung vorgenommen worden, die sich nachteilig auf die rückwärtigen Bereiche und die unbebauten Flächen der Grundstücke Kiefernstraße ausgewirkt hätte. Diese Bedenken seien seinerzeit vorgetragen worden. Hätte die Stadt den Plan vollziehen wollen, wäre man gegen das Bauvorhaben vorgegangen und hätte die Wirksamkeit des Planes gerichtlich prüfen lassen. Er sieht durch die erneute Verdichtung im Grundsatz sowohl den Erforderlichkeitsmaßstab (§1(3) BauGB) als auch das Abwägungsgebot (§1(6) BauGB) verletzt.

Der 1986 nachhaltig **geltend gemachte Bedarf** für die Errichtung einer Turnhalle habe wohl offensichtlich nicht bestanden. Laut Begründung sei der Bedarf nach wie vor gegeben, höhere Priorität genieße aber die Errichtung weiterer Unterrichtsräume. Diese sollen nicht nur am Standort der Turnhalle, sondern auch in der erheblich erweiterten überbaubaren Fläche im räumlichen Zusammenhang mit dem dreigeschossigen Gebäude der Hauptschule untergebracht werden. Sehe man die derart massive Schulbauernweiterung im Zusammenhang mit der Prognose der Schüler-zahlen, die hier zugrunde gelegt werden müsse, sei die Erweiterung objektiv und städtebaulich nicht erforderlich. Weder in der rechtsverbindlichen noch in der beabsichtigten Fassung entspreche der Plan dem Erforderlichkeitsmaßstab gemäß §1(3) BauGB

Der Einsprecher wendet sich gegen die in der Begründung genannten „**Flexibilisierung**“ **des Bebauungsplanes**, durch die sowohl die Errichtung einer Turnhalle als

auch die Errichtung von Klassenzimmern möglich sein soll. Diese variable Handhabung sei gemäß BauGB und BauNVO problematisch und sogar ausgeschlossen, weil dadurch keine ausreichend konkrete Beschreibung des Gemeinbedarfs bestehen würde. Aus der nachbarschaftlichen Perspektive sei auch zur Erfüllung des Abwägungsgebotes Klarheit gefordert, ob die eine oder andere Nutzung zur Ausführung kommen soll. Die Auswechselbarkeit der Nutzung betreffe auch die dem Bebauungsplan zwingend zugrunde liegende Bedarfsprognose, die nicht flexibel gesehen werden kann. Dieses Planelement verstoße gegen das Abwägungsgebot.

Bereits zur 1. Änderung sei eine **erhebliche städtebauliche Verdichtung** vorgenommen worden, durch die – bedingt durch die Lage der Turnhalle - hauptsächlich die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Kiefernstraße betroffen seien. In Anwendung der aktuellen BauNVO ergäben sich bauliche Volumina, die u.a. auch mit der zukünftig zulässigen Erweiterung der Unterrichtsräume auf der ehemaligen Turnhallenfläche noch deutlicher und massiver an die Grundstücke der Kiefernstraße heranrücken und dadurch Spannungen schaffen würden. Die Erhöhung der GRZ auf 0,6 und der GFZ auf 1,2 durch Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung sei nicht als planerisch und städtebaulich ausgewogen anzusehen. Von der Ausweisung der Baudichtewerte gemäß §17 BauNVO müsse hier abgesehen werden, weil aufgrund der Topographie eine atypische Sachlage gegeben sei. Die beträchtliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, auch im Bereich des bestehenden 3-geschossigen Gebäudes, in Verbindung mit der Erweiterung der Nutzung (Turnhalle + Unterrichtsräume) und in Verbindung mit den GRZ- und GFZ - Werten sei eine klassische „Verdichtungs-Kombination“, die aus dem Blickwinkel der Grundstücke Kiefernstraße nicht geboten sei. Insgesamt sei das planerische Gebot der Rücksichtnahme (§15 BauNVO) verletzt.

Der Einsprecher trägt vor, dass es nicht nachvollziehbar sei, dass i.S.d. §1a(3) Satz 4 BauGB die aufgrund der Änderung vorbereiteten planerischen Eingriffe auch schon vor der in Rede stehenden aktuellen Planänderung zulässig waren, so dass eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** entbehrlich ist. Der Einsprecher bringt die Anwendungsregel (§1a(3)Satz 4 BauGB) mit dem planerischen Gebot der Rücksichtnahme gemäß §15 BauNVO in Verbindung, welches er hier verletzt sieht. Er sieht in dem unter Nr. 8 der Begründung aufgeführten Hinweis auf §34 BauGB einen lediglich fiktiv herangezogenen Kontrollmaßstab und geht davon aus, dass die jetzt festgesetzte Baudichte ohne Bebauungsplan nicht möglich gewesen wäre. Er hält es im Ergebnis für nicht zulässig, die in Satz 1 zitierte Rechtsquelle anzuwenden, sondern hält die Anwendung des §9(1a) BauGB für erforderlich, wonach hier Ausgleichsmaßnahmen als Folge von Eingriffen folgen müssten.

Der Einsprecher hält den Verzicht auf eine **frühzeitige Bürgerbeteiligung** im vorliegenden Fall für unzulässig, weil er die Auffassung vertritt, dass sich die Änderung auf das Gebiet Kiefernstraße wesentlich auswirken würde, weil die Bebauungsverdichtung eine zentrale Betroffenheit auslöse und die Grundzüge des bisherigen planungsrechtlichen Status berührt seien. Es sei unerheblich, dass mittels öffentlicher Auslegung die erforderliche Anstoßwirkung auslöst worden sei. Damit sei der Verzicht auf das in §3(1) Satz 1 BauGB für den

Normalfall vorgesehene Verfahren nicht tragfähig begründet.

Die Einwände wurden im Einzelnen wie folgt behandelt:

Auf die Planänderung im Einflussbereich der Kiefernstraße könnte im Grundsatz verzichtet werden, weil die wesentlichen Veränderungen im südlichen Grundstücksteil erforderlich werden. Die Konflikte aus der **rechtsverbindlichen Fassung** werden aber behandelt, um Spannungen zu erfassen und einvernehmlich abzubauen, auch dann, wenn eine rechtliche Verpflichtung dazu eher nicht besteht.

Zentrales Thema des Planverfahrens Nr. 585 war seit 1977 die **Bedienung des Flächenbedarfs** zur Bestätigung und Verfestigung des Schulstandortes Carnaper Straße durch Schaffung von Baurechten, um notwendige Erweiterungen, die im wesentlichen auch ausgeführt wurden, zu ermöglichen. Hierzu mussten die förmlich festgestellten Straßen gemäß Fluchtlinienplan Nr. 39 und Nr. 47 überplant werden, die als Erschließungsstraßen in Verlängerung des Straßenstumpfes Akazienweg und parallel westlich der Carnaper Straße festgesetzt waren. Fluchtlinienpläne gelten als übergeleitete Bauleitpläne, die der Schulbebauung formal entgegen gestanden hätten. Insgesamt war das Schulgrundstück bei Einleitung des Verfahrens gemäß „Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung“ als „Kleingewerbegebiet“ (heute vergleichsweise Mischgebiet) ausgewiesen. Es war eine Baudichte, wie heute in der Kiefernstraße vorhanden, festgesetzt. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wurde die Voraussetzung geschaffen, bis dahin private Grundstücke übernehmen zu können. Ab 1986 kam die Zielsetzung hinzu, hier auch eine Turnhalle zu integrieren. Der Konkretisierungsgrad „Schule“ wäre zur Bestimmung des Zwecks der Gemeinbedarfsfläche ausreichend gewesen (BVerwG 21.2.1991 (BauR 1991, 299), denn eine Turnhalle gilt als Teilnutzung einer Schule. Die mögliche planerische Zurückhaltung wurde aber dennoch aufgegeben, weil die nicht variable Dimension einer Halle die freie Standortwahl auf dem Grundstück einschränkte und letztendlich zur Auswahl der festgesetzten Fläche führte. Durch konkrete Nennung der Hallennutzung wurde der öffentliche Belang gewichtungsfähig und gegenüber den zweifellos erkennbaren privaten Belangen planerisch abwägbar. Eine Fehlerhaftigkeit ist nach wie vor nicht erkennbar. Der Schulflächenbedarf ist für ca. 10 Jahre prognostizierbar. Das seinerzeit für die Turnhalle eingeleitete Planverfahren (1. Änderung) hat allein 5 Jahre in Anspruch genommen. Prognosen, Unsicherheiten über den Ausgang des Planungsprozesses sowie haushaltsrelevante und prioritätsorientierte Faktoren beinhalten Unabwägbarkeiten, die zu Umleitungen von Dispositionen führen können, so dass nicht alle planungsrechtlich möglichen Nutzungen unverzüglich ausgeschöpft werden. Darum ist der Schluss nicht zulässig, es handle sich um eine Fehlplanung, weil die angebotenen Baufelder nicht innerhalb von 15 Jahren ausgefüllt worden wären. Die Erfahrung im vorgenannten Verfahren zeigt vielmehr, dass die Vorhaltung von Ausbaureserven durchaus sinnvoll ist, um überhaupt auf Bedarfslagen kurz- und mittelfristig reagieren zu können. Dies impliziert Konzepte, nach denen ein Teil des Klassenraumbedarfs in mobilen Gebäudeeinheiten (Containern) zur Deckung von Bedarfsspitzen untergebracht werden. Selbst bei einer gesamtstädtisch gesehen sinkenden Schülerzahl kann die Bedeutung eines Schulstandortes dennoch zunehmen, weil er aus organisatorischen Gründen, z. B. wegen seiner räumlichen Lage im Quartier oder Stadtteil, für Zusammenlegungen favorisiert wird. Der aktuelle Schulentwicklungsplan lässt für das Segment Hauptschule im Stadtteil Barmen keinen Minderbedarf erkennen, es besteht aber keine Notwendigkeit mehr, Flächen für die Errichtung einer Turnhalle vorzuhalten.

Die Typisierungslehre der BauNVO sieht im Grundsatz ein **flexibles Nebeneinander** verträglicher Nutzungen im jeweiligen Baugebiet vor. Schulen sind

sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig (BVerwG v.11.03.1988 Az:4C 56/84). Eine Einschränkung, die auf den Bedarf des Gebietes abstellt (wie in §3 (3) Ziffer 2 BauNVO), ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Das Schulgrundstück wird durch Mischgebiete erschlossen, d.h., emissionsträchtige Bringe- und Holverkehre aufgrund eines größeren Einzugsbereiches wirken sich nicht auf das Wohngebiet Kiefernstraße aus, so dass auch der in §4(2)Satz 2 BauNVO nachwirkende Schutzgedanke („der Versorgung des Gebietes dienend“) nicht in Betracht zu ziehen ist. Es besteht somit an den Nahtstellen der Baugebiete zur Gemeinbedarfsfläche keine zu kompensierende Unverträglichkeit der Nutzungen untereinander, weil die hier festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig wäre. Die Grundstücksnachbarn innerhalb eines Baugebietes können den Anspruch nicht geltend machen, dass sich ein Nachbar zur Einschränkung seiner Nutzungsmöglichkeiten, die er im Rahmen der BauNVO-Baugebiete hat, verpflichtet. Eine räumlich ungegliederte Nutzungsausweisung in nur „Schule“ oder „Schule und Anlagen für sportliche Zwecke“ hätte das Bestimmtheitsmaß voll erfüllt (siehe auch o.g. Urteil). Das Nutzungsspektrum wird hier sogar nachbarschützend eingegrenzt, indem der mögliche Standort der Turnhalle bestimmt und die sportliche Aktivität auf eine „eingehauste“ Nutzung beschränkt werden. Neu hinzu kommt lediglich alternativ die Einrichtung von Klassenräumen. Dieses Nutzungssegment gilt als urtypisch für eine Schule, so dass ihm keine besondere Störqualität zuzurechnen ist, die einer abwägenden Standortanalyse auf dem Grundstück zu unterziehen wäre. Ebenfalls in die Abwägung einzustellen ist der Umstand, dass unter Mitwirkung des Einsprechers das für die Turnhalle bereit gestellte Grundstück „zum Zwecke eines Schulbaus“ von der Stadt durch Tausch erworben wurde. Sowohl das dem Einsprecher überlassene Tauschobjekt selbst (komplett erschlossenes Baugrundstück) als auch die vereinbarten Verpflichtungen für die Nutzung des von der Stadt erworbenen Grundstücks lassen keine Vereinbarung erkennen, die den heutigen Forderungen des Einsprechers entsprechen. Allein die Art der Nutzungsverpflichtungen, die der Veräußerer im Vertrag geltend gemacht hat, lässt erkennen, dass die Unbebaubarkeit nicht vereinbart wurde und diese Forderung auch nicht mündlich verabredet war oder nur „vergessen“ wurde. Den vorgetragenen Bedenken kann aber aufgrund der Bedarfsentwicklung insoweit entgegen gekommen werden, als sich die zukünftige Nutzung auf die Kernnutzung einer Schule – ohne Turnhalle- beschränken lässt.

Bezüglich der auf die Nachbargrundstücke der Kiefernstraße wirkenden **Baudichte** wird zukünftig durch mehrere Maßnahmen reagiert.

Die Baugrenze wird um ca. 6 bis 7m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen. Der Grenzabstand beträgt damit durchschnittlich 15m. Diese Abstandfläche im Sinne der BauO NW wäre für die Gewährleistung eines gesunden Wohnens für ein 19m hohes Gebäude erforderlich. Schlägt man unüblicherweise der geplanten Gebäudehöhe die Höhendifferenz des Geländes (Kiefernstr. =181 m ü.NN) hinzu, so käme man auf eine zulässige Gebäudehöhe von 200m ü.NN, festgesetzt wird aber nur 190,5m ü.NN, womit zu beweisen ist, dass auf die nachbarschaftlichen Interessen sehr wohl Rücksicht genommen wird. Am 27.09.2000 hat hierzu mit dem Einsprecher ein Ortstermin stattgefunden. Vermessungsexperten haben die rechtsverbindlich festgesetzten Eckpunkte der Turnhalle lage- und höhenmäßig in der Örtlichkeit angezeigt. Durch Verschiebung des westlichen Eckpunktes um nur 3m und des östlichen um 7m nach Süden bei gleichzeitiger Absenkung der Gebäudehöhe um 2m wurde mündliche Zustimmung seitens des Einsprechers signalisiert, wenn die vorgelagerte Vegetation zwischen zukünftigem Gebäude und der Grenze erhalten bliebe. Der Einsprecher hat keine erneuten Einwendungen geltend gemacht. Mit der eingangs beschriebenen Änderung rückt der zukünftige Baukörper noch weiter von der Grundstücksgrenze ab.

Die Bedenken des Einsprechers richten sich nach hiesiger Auffassung in erster Linie gegen Hochbauten. Durch die Umstellung der BauNVO auf die aktuelle Fassung ist zukünftig vor allem die Grundflächenzahl „verschärft“ zu berechnen, weil der Gesetzgeber der Versiegelung entgegen wirken will. Es sind zukünftig sowohl die Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten als auch die befestigten Schulhofflächen anzurechnen, weil diese in der ausgeführten Form (Teerdecke) als bauliche Anlagen zu werten sind. Die Grundflächenzahl, die sich aus den bestehenden baulichen Anlagen ergibt, liegt bereits im Bereich der 0,8 Marke. Mit der neu festgesetzten Ausweisung GRZ=0,6 wäre unter Anwendung der Bonusregel gemäß §19(4) BauNVO und unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze das gleiche Dichtemaß möglich. Um den „Missbrauch“ im Sinne des Einsprechers zu verhindern, wird die GRZ (für Hochbauten) von 0,6 auf 0,5 abgesenkt, so dass wahrscheinliche Überschreitungen der bestehenden GRZ von 0,4 im zweiten Nachkommabereich ohne Befreiung möglich sind. Diese Dichte entspricht auch den faktischen Dichtewerten an der Kiefernstraße, die zwischen 0,4 und 0,5 liegen. Gleichzeitig muss aber jetzt von §19(4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden, um den Bonus für Nebenanlagen (Schulhof) auf 0,8 –zur Sicherung des Bestandes– zu erweitern.

Auf die pauschalierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll hingegen nicht verzichtet werden, um möglichst flexibel Erweiterungsbauten, vor allem auch mobile Einheiten zu ermöglichen bzw. temporär einsetzen zu können. Es ist über die Baudichtewerte sichergestellt, dass eine völlige Ausnutzung der neu festgelegten Fläche ausscheidet, was ergänzend auch wegen der notwendigen Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ausgeschlossen ist. Das wesentliche Handlungsfeld befindet sich in mindestens 60m Entfernung vom Haus des Einsprechers, eine Beeinträchtigung aus nachbarschaftlichen Gründen wird nicht mehr erkannt.

Die hier zu behandelnde Gemeinbedarfsfläche ist vom Charakter her unter ökologischen Gesichtspunkten (**Eingriff/Ausgleich**) wie eine Baufläche zu behandeln. Es gibt hier innerhalb der Bauflächen keine im ökologischen Sinne besonders geschützten Objekte oder freizuhaltende Flächen. Die als Eingriff definierten baulichen Anlagen können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in der ein oder anderen Ausprägung, z. B. als Nebenanlage räumlich überall zugelassen werden oder sind ohne Genehmigung zulässig. Eingriffe sind aufgrund der rechtsverbindlichen Fassung zulässig und auch erfolgt. In Nr. 4.4.1 des Einführungserlasses zum BauROG werden entsprechende Auslegungsansätze über die in Rede stehende Regel (§1a(3) Satz 4 BauGB) dargestellt. Auch in der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 02.09.1999 (ULB) wird festgestellt, dass Überlegungen zum Ausgleich von Eingriffen entbehrlich sind. Führt man die ökologisch relevanten Größen „Tiere, Pflanzen, Bodenhaushalt, Wasserhaushalt, Klima, Luft und Landschaftsbild“ überschlägig an den Gebietseigenschaften vorbei, so wird deutlich, dass der Versiegelungsgrad ein wichtiger Eingriffsindikator ist, weil die Betroffenheit beinahe aller ökologischen Segmente davon abhängig ist. Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelung trotz erhöhter Wertausweisung aufgrund der aktuellen BauNVO nicht zunehmen wird. Damit wird die richtige Auslegung der Regel bestätigt. Mehr aus nachbarschützenden, aber auch zum Vorteil der Ökologie wird im Norden des Gemeinbedarfsgrundstücks ein Pflanzerschutzstreifen festgesetzt.

Wenn, wie nachgewiesen, keine erhebliche Verdichtung möglich ist, sind auch keine grundlegenden Ziele des Planes betroffen. Der Schulstandort soll von Beginn des Verfahrens an gesichert und Erweiterungen bedarfsgerecht ermöglicht werden. Mit dieser Zielsetzungen wurden mehrere eigenständige Verfahren (insgesamt ein

Urverfahren mit drei Änderungsverfahren) betrieben und entsprechend oft Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Es handelte sich jeweils um Modifizierungen und Anpassungen ohne Änderung des eigentlichen Ziels. Im Rahmen der durchgeführten Offenlegung konnten sogar nicht zur Änderung anstehende städtebauliche Inhalte behandelt und zu einer offensichtlich einvernehmlichen Lösung geführt werden. Kein weiterer Bürger hat gegen den Plan überhaupt oder gegen die Änderung Bedenken geltend gemacht. Insofern wird auch weiterhin die Auffassung vertreten, dass auf die Durchführung der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** i.S.d. §3(1) Satz 2 BauGB verzichtet werden konnte, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.