Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 634

- Funckstraße -

3. Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2016

Hinweis: Ergänzte oder geänderte Ausführungen gegenüber der Textversion der Offenlage sind grau hinterlegt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Räumlicher Geltungsbereich 4
2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 5
2.1 Anlass der Planung 5
2.2 Entwicklungsziele 5
3 Verfahren 8
4 Planungsrechtliche Situation 9
4.1 Landes- und Regionalplanung 9
4.2 Flächennutzungsplan 9
4.3 Landschaftsplan 9
4.4 Bebauungspläne 9
4.5 Sonstige Fachplanungen 10
5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange 11
5.1 Städtebauliche Situation 11
5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,…) 12
5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,…) 12
5.4 Umweltbelange 12
5.4.1 Bäume 13
5.4.2 Artenschutz 13
5.4.3 Bodenschutz (Altlasten) 14
5.4.4 Lufthygiene und Stadtklima 17
5.5 Immissionssituation 17
5.6 Störfallbetriebe 18
6 Begründung der einzelnen Planinhalte 19
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 19
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 23
6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 25
6.1.4 Natur und Landschaft 31
6.1.5 Immissionsschutz 36
6.2 Kennzeichnungen 37
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 37
6.4 Hinweise 37
7 Städtebauliche Kenndaten 39

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 40

9 Eingriff und Ausgleich 41

10 Kosten und Finanzierung 42

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West und dort am Rande des Briller Viertels. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – umfasst einen Bereich südlich und östlich der Bayreuther Straße, westlich der Briller Straße vom Einmündungsbereich Briller Straße / Katernberger Straße bis Grundstück Briller Straße 125, ohne die Hausnummern 97, 99 und 117, nordöstlich der Funckstraße, einschließlich der südwestlich liegenden Grundstücke von Hausnummer Funckstraße 21 bis Knappertsbuschweg sowie die Grundstücke südwestlich der Kirschbaumstraße zwischen Mozartstraße und Briller Straße. Im Bereich des Knappertsbuschweges, Flurstück 74, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 634 aufgrund einer Überlagerung durch den angrenzenden Bebauungsplan 1135 – Am Schaffstal – geringfügig reduziert worden (vgl. Abb. 01). Der Planbereich des Grundstückes Briller Straße 117 mit dem denkmalgeschützte Ensemble der Villa Amalia und Kutscherhaus wird gesondert im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße behandelt (vgl. dazu die Drucksache VO/0130/16).

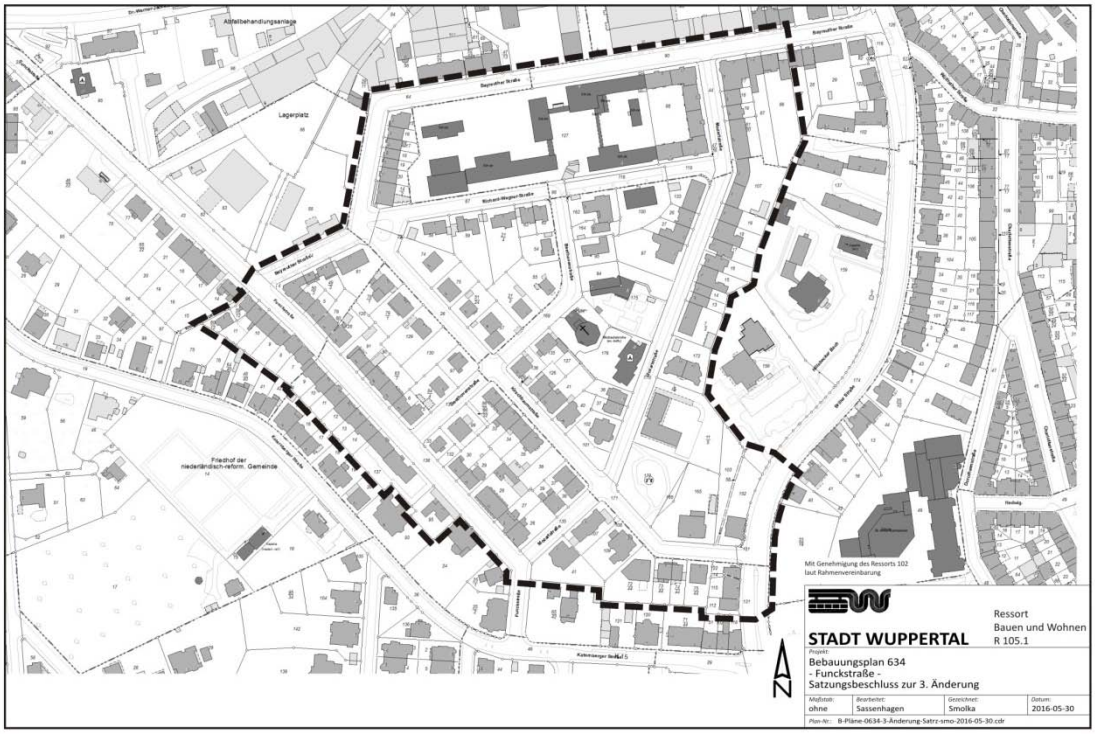

Abbildung 01: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 634; Stadt Wuppertal

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 634 – Funckstraße – 3. Änderung – sowie über die 72. Berichtigung des Flächennutzungsplans gefasst. Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes war zu diesem Zeitpunkt das seit längerem nicht genutzte Akademiegebäude in der Richard-Wagner-Straße sowie die Aufgabe der Kirchennutzung der Michaelskirche in der Beethovenstraße. Das Akademiegebäude wird gegenwärtig teilweise als Bürogebäude genutzt. Über planungsrechtliche Befreiungen konnten dabei kurzfristige Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude gefunden werden. Die evangelische Kirchengemeinde Elberfeld-West hat die kirchliche Nutzung der Michaelskirche bereits seit mehreren Jahren aufgegeben und ist seitdem bemüht eine sinnvolle Nachnutzung zu finden. Der Bebauungsplan 634 – Funckstraße – setzt für das Kirchengrundstück sowie für die Akademie „Gemeinbedarfsfläche“ fest. Eine der Umgebung entsprechende wohnbauliche oder sonstige nicht störende gewerbliche Nachnutzung ist somit planungsrechtlich nicht möglich.

Um für die genannten Planbereiche Nachfolgenutzungen zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern, sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 634 entsprechend der nachfolgenden Entwicklungsziele anzupassen.

2.2 Entwicklungsziele

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des historischen Briller Viertels im Westen von Wuppertal. Das Briller Viertel ist mit seinen zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden eines der bedeutsamsten und größten gründerzeitlichen Villenviertel in Wuppertal. Um das historische Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern, soll das Briller Viertel zukünftig von einer Denkmalbereichssatzung erfasst werden.

Der von dem Bebauungsplan 634 erfasste Planbereich ist als eine typische bebaute Innenbereichslage aufzufassen, der durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie geschlossener Zeilenbebauung gekennzeichnet ist. Es handelt sich dabei überwiegend um Wohngebäude. Ein Teil dieser Baukörper ist unter Denkmalschutz gestellt.

Ein wesentliches Ziel des aktuellen Änderungsverfahrens stellt die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietes dar. Der Bebauungsplan 634 stammt in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1989 und spiegelt weitestgehend die damaligen Gegebenheiten wieder. Maßgebend für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 634 – Funckstraße – ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Aufgrund der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans gilt in Teilbereichen die BauNVO von 1990. Die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage und sich daraus ergebenden Anforderungen für einige Grundstücke bzw. Grundstücksteile anzupassen.

Mit der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes soll also eine einheitliche rechtliche Grundlage im gesamten Geltungsbereich geschaffen werden, indem die aktuelle Baunutzungsverordnung zur Anwendung kommt.

Darüber hinaus sollen in dem Planverfahren die festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen im Plangebiet überprüft werden. Wie bereits erwähnt, ist die Kirchennutzung der Michaelskirche bereits seit mehreren Jahren eingestellt worden. Die evangelische Kirchengemeinde war seitdem bemüht eine sinnvolle Nachfolgenutzung für das Kirchengrundstück unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu finden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind durch das derzeit geltende Planungsrecht (Gemeinbedarfsfläche für Schule, Kirche und Kindergarten) sehr eingeschränkt. Aus diesem Grund gestaltete sich die Suche nach einer geeigneten Nachnutzung schwierig, so dass die Kirche seit Aufgabe der Kirchennutzung leer gestanden hat. Brachflächen und leer stehende Gebäude können durch ihren zumeist ungepflegten Eindruck negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Allein schon durch das negative Erscheinungsbild kann es zu Imageverlusten des Quartiers kommen. Ziel der Stadt ist es, diese Entwicklung zu verhindern, indem durch eine Anpassung des Planungsrechtes sinnvolle und mit der Umgebung vereinbare Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück ermöglicht werden.

In den Planbereichen der Michaelskirche (Beethovenstraße 12) und des Kindergartens (Mozartstraße 33) wird folglich die Änderung der Festsetzung von Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet beabsichtigt, um der Kirche mehr Möglichkeiten der Nachfolgenutzung ihres Grundstückes einzuräumen. Das ca. 2.769 qm große Grundstück ist bereits verkauft worden. Von Seiten des neuen Grundstückseigentümers ist in Abstimmung mit der Kirchengemeinde und des Betreibers des Kindergartens geplant, den jetzigen Kindergartenstandort auf das Grundstück der Michaelskirche zu verlegen. Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor. An der Mozartstraße (ehemaliger Kindergartenstandort) soll in Zukunft eine Wohnbebauung entstehen.

In dem Bereich des ehemaligen Akademiegebäudes ist davon auszugehen, dass die festgesetzte Nutzung „Akademie-Nutzung“ in Zukunft nicht mehr auflebt. Aktuell wird das Gebäude teilweise durch Büronutzungen genutzt. Um diese Nutzungen durch das Planungsrecht langfristig abzusichern, ist ebenso eine Anpassung des Bebauungsplanes in Form einer Baugebietstypänderung erforderlich.

Die Änderung von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine dem Standort entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 4 BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet dient bereits vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Wesentliches Ziel dieses Änderungsverfahrens ist, die im Bebauungsplan derzeit festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungsflächen „Akademie, Michaelskirche und Kindergarten“ als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Neben der Anpassung der Art der baulichen Nutzung, sind darüber hinaus die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) zu überprüfen und an die örtlichen Gegebenheiten im Abgleich mit den Baumstandorten und dem Denkmalschutz anzupassen. Der Bebauungsplan umfasst in der Regel mit seinen Baugrenzen und Baulinien eng den zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandenen Gebäudebestand, ohne das bauliche Entwicklungen ermöglicht werden können. Vor allem im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sind bestandsbezogene Baulinien festgesetzt.

Eine städtebauliche Begründung für die Festlegung der Baulinien kann unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr abgeleitet werden. Die denkmalgeschützten Gebäude selbst und deren direkte Umgebung sind durch das Denkmalschutzgesetz DSchG NRW abgesichert. Daher sollen die im Plangebiet festgesetzten Baulinien in zeitgemäße Baugrenzen umgewandelt werden, die sich weitestgehend an dem heutigen Bestand orientieren und bauliche Anpassungen zulassen. In einigen Bereichen des Plangebietes sind die Maßfaktoren GRZ (Grundflächenzahl)[1] und GFZ[2] (Geschoßflächenzahl) an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO anzupassen bzw. wo es erforderlich ist auch zu streichen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 sollen also hauptsächlich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die örtlichen Gegebenheiten angepasst sowie brachgefallene Gebäude / Grundstücke reaktiviert werden. Zusammengefasst werden mit dem Planverfahren folgende Ziele verfolgt werden:

- Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung
- Umnutzung des ehemaligen Akademiegebäudes an der Richard-Wagner-Straße mit der Zielrichtung das Grundstück als **Allgemeines Wohngebiet** festzusetzen
- Umnutzung des Kirchengrundstückes der aufgegebenen Michaelskirche mit der Zielrichtung das ehemalige Kirchengrundstück als **Allgemeines Wohngebiet** festzusetzen
- Im Zuge der Umnutzung der Gemeinbedarfsflächen der Akademie und der Michaelskirche soll auch das Grundstück des derzeitigen Kindergartens in der Mozartstraße als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt werden
- Umstrukturierung festgesetzter Allgemeiner Wohngebiete in **Besondere Wohngebiete** entlang der Briller Straße
- Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen im gesamten Planbereich sowie die leichte Anpassung der Baugrenzen u.a. im Abgleich mit festgesetzten Bäumen und dem Denkmalschutz
- Überprüfung der festgesetzten Baumstandorte sowie die Rücknahme der Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen im Straßenraum, die bislang noch nicht gepflanzt worden sind.

[1] Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel qm Grundfläche (Gebäude) je qm Fläche des Baugrundstückes zulässig sind.
[2] Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Baugrundstück zulässig sind. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse (einschließlich Umfassungswände).

3 Verfahren

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – handelt sich um einen innerstädtisch, vollständig bebauten Bereich. Das 3. Änderungsverfahren hat zum Ziel das vorhandene Baurecht unter den heutigen Gesichtspunkten und der aktuellen Rechtslage zu modifizieren. Dabei geht es vor allem um die Anpassung der bestehenden Wohngebiete an die heutigen Nutzungsanforderungen. Bestehende Baurechte werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Neue Baurechte werden nur vereinzelt im Bereich von Baulücken geschaffen, so dass im Gesamten nur von einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen ist. Das Planverfahren dient somit insgesamt der Innenentwicklung, so dass das Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Die nach diesem Änderungsverfahren zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt aufgrund einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 55.060 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daher ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3c UVPG eine *Vorprüfung des Einzelfalls* erforderlich. Dadurch wird geprüft, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Die Prüfung ist anhand der Prüfkriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt sein könnte, sind an Vorprüfung des Einzelfalls vom 07.12.2015 bis zum 31.12.2015 beteiligt worden. Die Vorprüfung (siehe dazu Anlage 06 zur VO/0360/16) kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Die für das Planverfahren relevanten Umweltbelange werden trotz allem ermittelt und in das Planverfahren eingestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung unter der Nummer 72 B gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinformation) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen dem 06.08.2013 und dem 06.09.2013 statt. Die Offenlage der Planung erfolgte vom 21.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016 (siehe dazu Anlage 01 zur VO/0360/16).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist ein Großteil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bereich des städtischen Gymnasiums an der Bayreuther Straße stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ dar. Weitere Flächen für den Gemeinbedarf sind im Bereich der Bayreuther Straße 15, 17 und 21 ausgewiesen. Diese sind als sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen näher bestimmt. Die Fläche auf der sich das ehemalige Akademiegebäude befindet (Richard-Wagner-Straße) ist ebenfalls einer Gemeinbedarfsnutzung zugewiesen. Die Bereiche um die Kurrende sowie Michaelskirche in der Beethovenstraße sind als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen‘ festgelegt. Im Eckbereich der Kirschbaumstraße / Mozartstraße ist eine Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘, Kategorie B/C ausgewiesen. Die Darstellungen der Gemeinbedarfsnutzungen, für die zukünftig andere Baugebietsfestsetzungen vorgesehen sind, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung anzupassen (vgl. Kapitel 8).

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 634 – Funckstraße -. Der Bebauungsplan 634 ist 1989 erstmalig rechtskräftig geworden. Im Jahr 1998 sowie 2005 ist der Plan in Teilbereichen geändert worden. Der weiterhin rechtsgültige Bebauungsplan 634 wird mit der 3. Änderung innerhalb der Rahmenfestsetzungen modifiziert, d.h. an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – wird im Bereich des Knappertsbuschweges, Flurstück 74, angrenzend an die Flurstücke 59/12 und 60/12 von dem Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 1135 – Am Schaffstal – überlagert. Die Überlagerung der Geltungsbereiche wird im Rahmen des Änderungsverfahrens durch eine Reduzierung des Geltungsbereiches bereinigt.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Denkmalbereichssatzung

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

Ortsbildsatzung

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

§ 3 Anforderungen an die Baugestaltung

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

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

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

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

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

5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

5.1 Städtebauliche Situation

Nähere Umgebung: Der Planbereich sowie der umgebende Siedlungsbereich werden maßgeblich durch die gründerzeitlichen Gebäude des sogenannten Briller Viertels geprägt. Das Briller Viertel erstreckt sich südlich der Autobahn A 46, östlich der Grünanlage Nützenberg, nördlich der Nützenberger Straße und westlich der Briller Straße. Wesentlich für das Briller Viertel ist eine überwiegend lockere Straßenrandbebauung mit zahlreichen Villen und zugehörigen Frei- und Gartenflächen. Ein Großteil der Villen und Gartenflächen sowie gründerzeitlicher Mehrfamilienhäuser sind unter Denkmalschutz gestellt. Weiterhin markant für das Viertel sind die geradlinig gezogenen Straßenachsen, die wenig auf die topographische Hangsituation Rücksicht nehmen und dadurch zum Teil sehr große Steigungen aufweisen. Hierdurch ergeben sich sehr reizvolle Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und ins angrenzende Stadtgefüge. Der über die Funckstraße erreichbare „Ottenbrucher Bahnhof“ ermöglicht in fußläufiger Entfernung eine Nutzung des Fuß- und Radweges – Nordbahntrasse –.

Der Planbereich: Der Planbereich erfasst einen Teilbereich des gründerzeitlich geprägten Briller Viertels. Die städtebauliche Situation im Plangebiet selbst stellt sich im Gesamten als sehr vielförmig dar. Überwiegend ist der Planbereich durch Wohnnutzung, also somit durch Wohngebäude geprägt. Gebäude mit öffentlichen Funktionen wie das Städtische Gymnasium Bayreuther Straße oder die Evangelische Tageseinrichtung für Kinder in der Mozartstraße treten nur vereinzelt auf. Entlang der Bayreuther Straße befinden sich neben dem Schulgebäude zwei- bis dreigeschossige Mehr- und ehemals Einfamilienhäuser in geschlossenen Reihen mit Vorgärten und rückwärtigen Gartenanlagen. Der östliche Bereich des Plangebietes, entlang der Mozartstraße ist geprägt durch einen vier- bis fünfgeschossigen geschlossenen Baukörper mit rückwärtigen Gartenanlagen. Ein Großteil dieser Baukörper ist unter Denkmalschutz gestellt. Die Beethovenstraße, der überwiegende Teil der Kirschbaumstraße sowie die Richard-Wagner-Straße sind vorwiegend mit freistehenden Ein- oder kleineren Mehrfamilienhäuser bebaut. Die Funckstraße zeichnet sich vor allem durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossenen Bauzeilen unmittelbar in der Straßenflucht mit rückwärtigen Hof- und Gartenflächen aus. Die zum Teil großzügigen Gartenbereiche bilden in ihrer Gesamtheit eine wertvolle Ruhe- und Grünzone innerhalb des Plangebietes. Dies stellt ein wichtiges Element der Wohnqualität und Wohnsituation im Plangebiet dar.

5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,…)

Verkehr

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

- Ottenbruch Bahnhof
- Schule Bayreuther Straße
- Bayreuther Straße (Ecke Briller Straße)
- Fernmeldeamt (Ecke Katernberger Straße / Briller Straße)

Die Autobahn A 46 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Entwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Versorgungsdefizite sind nicht bekannt.

5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,…)

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

5.4 Umweltbelange

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

5.4.1 Bäume

Der Bebauungsplan 634 – Funckstraße – enthält zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB anzupflanzen und/ oder zu erhalten sind. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die festgesetzten Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft und begutachtet worden. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen werden auch einige Baumstandorte auf Privatgrundstücken sowie in nächster Nähe zu Gebäuden aufgrund ihrer potentiellen Beeinträchtigungen (durch Wurzel- sowie Astwerk oder Beschattung) oder weil sie unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als stadtbildprägend einzustufen sind, nicht weiter festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass nur noch die, den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume festgesetzt bleiben. Auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenraum werden im Rahmen des Änderungsverfahrens aus dem Bebauungsplan gestrichen (vgl. dazu Kapitel 6.5.1).

Eine Überprüfung der Baumstandorte im Vorfeld der Naturdenkmalverordnung hat ergeben, dass keiner der Bäume im Plangebiet die Vorgaben zur Ausweisung eines Naturdenkmales[3] erfüllt.

5.4.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist als eine typische bebaute Innenbereichslage aufzufassen, die aus einzelnen Gebäuden oder geschlossener Zeilenbebauung mit zum Teil großen Hausgärten besteht. Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren 634 – Funckstraße – 3. Änderung, um eine Überplanung von Gebäudebestand handelt, werden hier keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund des teilweise alten Gehölzbestandes und der vorherrschenden Altbauten ist die Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse) bei Bauvorhaben nicht grundsätzlich auszuschließen. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist daher das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten erneut zu überprüfen. Zum Schutz von planungsrelevanten Arten können im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erforderlich werden. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

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

[3] Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.

5.4.3 Bodenschutz (Altlasten)

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[4]) ergab, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33 Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV[5]) vorliegen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Hinweise aufgelistet, die für das Änderungsverfahren eine planungsrechtliche Relevanz aufweisen.

Fläche / Grundstück	**ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht**	**Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA**
Kirschbaumstr. 1, 5, 6, 7, 9, 11, ehemaliger Spielplatz	Verfüllter ehem. Bachlauf bzw. Seitenarm des Briller Bach	
Kirschbaumstr. 11	städt. Grundstücksverkehr, Bodengutachten aus 2. B-Planänderungsverfahren, ehem. Kinderspielplatz heute Wohnhaus	
Mozartstr. 28	Verfüllter Weiher und Schwimmbad, Bodengutachten aus 1. B-Planänderungsverfahren	
Mozartstr. 33	Garne/Gummifäden, Seide und Kunstseide	1930 - 1942

Im Folgenden sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt:

<u>Kirschbaumstraße 1 / 5 / 6 / 7 / 9 / 11 (verfüllter ehemaliger Bachlauf bzw. Seitenarm Briller Bach, und der ehemalige Spielplatz</u>

Im näheren Umfeld der oben genannten Grundstücke befindet sich laut ISBA der verrohrte Briller Bach. Gemäß der Altablagerungserfassung mäandrierte der Bach früher westlich und östlich der Briller Straße, unter anderem auch unter den vorgenannten Grundstücken. Der natürliche Verlauf des Baches/Seitenlaufes verlief von etwa dem Schwimmbad östlich des Hauses Mozartstraße 28 über die Grundstücke Kirschbaumstraße 6 sowie Hausnummer 1, 5, 7, 9, 11 in Nord-Südrichtung bzw. mit zusätzlichem östlichem Abzweig. Der alte Bachlauf/-seitenarm selber wurde verfüllt. Die heutige Bachverrohrung befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Wesentlichen in der Briller Straße, wobei er ab der Kirschbaumstraße ein Stück offen geführt ist. Über die Qualität bzw. Quantität des Verfüllungsmaterials im Bereich der vorgenannten Grundstücke des alten Bachlaufes / Bachtales liegen keine Erkenntnisse vor. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus den Bodenuntersuchungen aus dem Umfeld des verfüllten Bachtales ist von keiner besonderen Gefährdung auszugehen. **Ein Hinweis zur Verfüllung des Bauchlaufes wird in der Plankarte aufgenommen.**

[4] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr
[5] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), 12.07.1999

Kirschbaumstraße 11 (ehemaliger Kinderspielplatz)

Im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 634 (Rechtskraft 15.08.2005) wurde für ein ehemals städtisches Grundstück (öffentliche Grünfläche – Spielbereich B und C) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Mit dem Erlös sollte ein in der Nähe befindliches Grundstück gekauft und der dort festgesetzten Spielplatz (öffentliche Grünfläche – Spielbereich B) errichtet werden.

Im Zuge des städtischen Grundstücksverkehrs wurden Bodenuntersuchungen (Orientierende Bodenuntersuchung des städtischen Grundstücks Kirschbaumstraße zwischen Hausnummer 9 und 15, Ing.büro Das Baugrund Institut, 09.12.2004) durchgeführt. Zwischenzeitlich ist das Grundstück durch die BEMA Comfortbau mit einem Wohnhaus mit Tiefgarage bebaut worden. Im Zuge des durch die UBB begleiteten Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Berichte / Nachweise vorgelegt worden:

- Kurzbericht über Oberbodenuntersuchung gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben nach Errichtung der Außenanlagen, Ing.büro Das Baugrund Institut, 14.08.2007
- Entsorgungsnachweise über den Erdaushub, Nachweise über den eingebauten Füllkies und RCL-Material, Fa. Klient und IFTA, 22.08.2007
- Dokumentation der Bodenarbeiten auf dem Grundstück durch die BEMA Comfortbau, 20.11.2007

Die Fläche ist im ISBA nur noch als Verzeichnisfläche geführt. **Die Kennzeichnung (aus dem 2. Änderungsverfahren) für die Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kann nun im 3. Änderungsverfahren entfallen.**

Mozartstraße 28

Im 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 634 (Rechtskraft 22.05.1998) wurde für eine private Grünfläche (ehemals Tennisplatz) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf der Grundstücksfläche befanden sich ein Weiher und ein Schwimmbad, welche vermutlich beide vom Briller Bach, der ursprünglich einen anderen Verlauf als heute hatte, oder einem Seitengraben des Briller Baches gespeist wurde. Das Schwimmbad ist 1986 von der Fa. AKZO Nobel verfüllt worden. Die Verlegung/Verrohrung des Briller Baches und die vermutlich damit einhergehende Verfüllung des Weihers und des alten Seitenlaufs des Baches sind voraussichtlich bereits zur vorletzten Jahrhundertwende erfolgt.

Im Änderungsverfahren wurde vom Eigentümer ein Bodengutachten vorgelegt (Bericht über das Ergebnis von Bodenerkundungen und chem. Analysen an Bodenproben auf dem Grundstück Mozartstr., Ing.büro IGW, 14.04.1997). Es wurden seinerzeit in allen fünf Sondierungen Auffüllungen mit Beimengungen aus mineralischem Material (Lehm, Sand, Steine) und Bauschutt mit einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 4,0 m erbohrt. Die chemischen Analysen ergaben gering auffällige Schwermetall- und PAK[6]-Gehalte. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind zwei weitere Bodengutachten durch die Firma Dr. Schreiter GmbH vorgelegt worden:

[6] PAK=Polycyclische Kohlenwasserstoffe

- Baugrunduntersuchung/Gründungsgutachten - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Mozartstr. 28, Ing.büro H. Siedek, 11.04.1999
- Gründungsberatung - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Mozartstr. 28, Ing.büro H. Siedek, 23.04.1999

Die vorgenannten Gutachten bestätigen bzw. konkretisieren die Kenntnisse über die vorhandene Auffüllung. Neben anderen Auflagen wurde von der UBB (Untere Bodenschutzbehörde) gefordert, dass die Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sind. Da die Vorgangsakte der UBB mit der erteilten Baugenehmigung endet und die durchgeführten Maßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vorgelegt worden sind, sind Teile des Grundstücks auch weiterhin als altlastverdächtige Fläche geführt.

Es ist davon auszugehen, dass von der noch vorhandenen Auffüllung – insbesondere östlich des Wohngebäudes, Bereich ehemals verfülltes Schwimmbad – keine Gefährdung für die vorhandene Nutzung ausgeht. **Ein Hinweis auf die Verfüllung wird auf der Plankarte aufgenommen.**

Mozartstraße 33

Im Bereich des Parkplatzes zwischen den Gebäuden Mozartstraße 33, 35 und 47 befindet sich ein Altstandort. Bei der Firmennennung ´**Garne/Gummifäden, Seide und Kunstseide**´ handelt es sich um eine Firma die dem Textilgewerbe und nicht dem gummiproduzierenden Gewerbe zu zuordnen ist. Es wurde vielmehr der Gummifaden mit Garn umwickelt oder damit überzogen, um z.B. Hosenbundgummi, Miederwaren oder Hosenträger herzustellen. Die direkte Altlastenrelevanz ist somit ausgeräumt. Gleichwohl können sich im Bereich der zurzeit unbebauten Fläche noch alte Fundamentreste im Untergrund befinden oder verfüllte alte Kellerräume vorhanden sein. **Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.**

Fazit aus den vorangegangenen Ausführungen

Von den insgesamt 33 Alt- sowie Betriebsstandorten sind nach der Ortsbesichtigung am 12.07.2012 und der Einzelfallbetrachtung **keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung)** abzuleiten.

Des Weiteren ist aus der Altablagerungserfassung nur für den Bereich der vermutlich verfüllten ehemaligen Kellerräume nördlich der Kindertagesstätte Mozartstraße 33, des verfüllten ehemaligen Bachlaufes/ Seitenarms des Briller Baches (Kirschbaumstraße 1 / 5 / 6 / 7 / 9 / 11) und dem verfüllten Schwimmbad (siehe Ausführungen zur Mozartstraße 28) eine planungsrechtliche Relevanz abzuleiten. Ein Hinweis auf die wahrscheinlich vorhandenen Verfüllungen wird aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde als ausreichend erachtet. Die möglicherweise vorhandenen Belastungen haben erfahrungsgemäß eher nur eine abfallrechtliche Relevanz. Aus etlichen Vorgängen wurden die vorhandenen Bodengutachten ausgewertet und keine weitere Notwendigkeit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gesehen.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 bestehen somit von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen unter Berücksichtigung der Ausführungen keine weiteren Bedenken.

5.4.4 Lufthygiene und Stadtklima

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

Der Stadtbezirk Elberfeld-West und somit auch das Plangebiet liegen in der Umweltzone 1[7] der Stadt Wuppertal. Die Umweltzonen entsprechen dem Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastungsgebiet der Stadt Wuppertal. In diesem Bereich gilt ein Verkehrsverbot für stark schadstoffemittierende Fahrzeuge. Die Festlegung von Umweltzonen dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten durch Verkehrsverbote und durch die hieraus resultierende Beschleunigung des Modernisierungszyklus der Fahrzeugflotte zu senken. In den Umweltzonen der Stadt Wuppertal dürfen ab den 01.07.2014 nur noch Fahrzeuge mit der grünen Plakette bzw. mit einer Ausnahmegenehmigung einfahren.

Laut Klimaanalysekarte handelt es sich beim Plangebiet überwiegend um ein Stadtklimatop mit einer aufgelockerten Bebauung und hohem Grünanteil. Teile des Plangebietes befinden sich im klimatisch-lufthygienischen Schutzbereich, welcher besondere Funktionen für das Stadtklima hat. In diesem Bereich wäre eine Nutzungsintensivierung problematisch. Dies ist aber nicht beabsichtigt, da im vorliegenden Planverfahren lediglich ein bereits bebautes Stadtgebiet planungsrechtlich modifiziert wird. Bestehende Baurechte werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Neue Baurechte werden nur vereinzelt im Bereich von Baulücken geschaffen, so dass im Gesamten nur von einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen ist. Das Planverfahren dient somit insgesamt der Innenentwicklung. Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht ist davon auszugehen, dass das Planverfahren keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Lufthygiene und des Stadtklimas haben wird, sodass auch die Einhaltung der Stickstoffdioxid- und Feinstaubgrenzwerte hiervon nicht betroffen sind. .

5.5 Immissionssituation

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen, zum Teil auch durch den Lärm der Autobahn A 46 sowie durch die bestehenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen, Spielplätze) und deren Quell- und Zielverkehren beeinflusst. Eine diesbezüglich übermäßige Belastung über das zu erwartende Maß hinaus (Verkehrslärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Erschütterungen) liegt nicht vor. Aus den Änderungsinhalten der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 erge-

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

ben sich diesbezüglich keine relevanten Veränderungen auf die zulässigen Nutzungsarten und die Gebietsstruktur. Die nördlich an die Bayreuther Straße angrenzenden und teilweise gewerblich genutzten Grundstücke sind immissionsschutztechnisch unauffällig, für Teilflächen bestehen immissionsschutztechnische Einschränkungen durch den angrenzenden Bebauungsplan 1068 – Bayreuther Straße / Briller Straße –, der die hier bestehenden Gebiete berücksichtigt.

Die von der Briller Straße ausgehenden Emissionen wurden durch die Stadt Wuppertal ermittelt. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. 6.1.5).

5.6 Störfallbetriebe

Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und des Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie [8] sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Abstände zwischen den Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen (hier: Wohnnutzung) zu beachten. Von Störfallbetrieben können Gefahren durch die eingesetzten Produktionsstoffe ausgehen, die durch Explosionen oder Unfällen erhebliche Schädigungen und Gefahren auf die Nachbarschaft bewirken können.

Die Stadt Wuppertal hat zur Ermittlung und Bewertung der im Stadtgebiet befindlichen Störfallbetriebe eine gutachterliche Bewertung erstellen lassen. In dem Gutachten zur **Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie** vom TÜV Nord im April 2014 wurden die jeweiligen Gefahrenpotentiale ermittelt und die angemessenen Planungsabstände bestimmt. Die Abstände, welche mit Blick auf die konkreten örtlichen Gegebenheiten der Betriebe und Betriebsbereiche ermittelt wurden, sollen eine Hilfestellung für die Bewertung von u.a. Flächennutzungsplan-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren geben. Wichtig hierbei ist aber, dass die Abstände nicht als zwingende Grenze zu verstehen sind. Während schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie außerhalb des angemessenen Abstandes regelmäßig zulässig sind oder zugelassen werden können, verdichten sich die Genehmigungs- und Planungsschranken je näher die schutzbedürftige Nutzung zum entsprechenden Störfallbetrieb rückt. In diesen Fällen ist immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Für den Betriebsbereich der Bayer Parma AG wurde ein Achtungsabstand von 850 m ermittelt. Südwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes 634, in einer Entfernung von ca. 1.500 m Luftlinie, befindet sich der Industriebetrieb Bayer Pharma AG (Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsstandort für pharmazeutische Wirkstoffe). Der Planbereich liegt somit **nicht** im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Betrachtungen und Regelungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren daher nicht erforderlich.

[8] Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – dient der Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlagen sowie der Konkretisierung einzelner Festsetzungen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der vorhandenen Siedlungsstruktur abgeleitet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 634 basiert zum Großteil auf der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 01.10.1977. Für die Planbereiche der 1. und der 2. Änderung ist die BauNVO 1990 (27.01.1990) anzuwenden. Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 634 auf die aktuell geltende Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, umgestellt. Damit werden auch die Festsetzungen des Ursprungsplanes, die in dieser Änderung nicht explizit angepasst, erneuert oder ergänzt werden, zukünftig nach der aktuellen BauNVO 1990 zu beurteilen und zu berechnen sein. Bei dem vorliegenden Plan betrifft dies in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung und der damit zusammenhängenden Berechnungsmodalitäten der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

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

Allgemeines Wohngebiet WA - § 4 BauNVO

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Diese Einschränkungen werden im Folgenden beschrieben und begründet:

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Solche Nutzungen stellen durch ihre Lärmemissionen regelmäßig eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Bei Tankstellen würden diese durch die langen Betriebszeiten sogar bis in die Nacht entstehen. Das durch die genannten Betriebsarten entstehende Aufkommen an Kraftfahrzeugen würde die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zusätzlich stark belasten und höhere Emissionen zur Folge haben. Aus diesen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Besonderes Wohngebiet WB - § 4a BauNVO

Das Besondere Wohngebiet ist, wie die Bezeichnung schon sagt, ein Wohngebiet, das im Vergleich zum Reinen und Allgemeinen Wohngebiet Besonderheiten aufweist. Das Besondere Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauGB, die in diesem spezifischen Wohngebiet mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

In den letzten Jahren hat das gesamte Briller Viertel einen Wandel in Bezug auf seine Nutzung erfahren. Neben der ursprünglich vorherrschenden Wohnnutzung ist auch immer mehr eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung zu finden. Häufig werden repräsentative Bestandsgebäude als Büro oder Arztpraxen umgenutzt. Zudem ist im Hinblick auf den demografischen Wandel das zentrumsnahe Wohnen in direkter Nachbarschaft mit verträglichen und ergänzenden Nutzungen zu fördern. Für diese Entwicklung bietet das Briller Viertel aufgrund seiner Lage und der Siedlungsstruktur den optimalen Rahmen.

<u>Grundstücke Kirschbaumstraße 1 / 5 / 6 (Flurstücke 122, 75/44 und 165) sowie die Grundstücke Briller Straße 77 / 79 / 83 (Flurstücke 112, 115, 114 und 152)</u>

Das östliche Plangebiet des Bebauungsplanes 634, insbesondere der Bereich Kirschbaumstraße 1/ 5 / 6 und die angrenzenden Grundstücke Briller Straße 77 / 79 / 83 werden durch ihre direkte Nähe zur Briller Straße beeinträchtigt. Die stark frequentierte Briller Straße stellt die Verbindung zur Innenstadt und zur Autobahn A 46 dar. Die gute Verkehrsanbindung ist neben der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur ein wichtiger Bestandteil und Grund für die Beliebtheit des Briller Viertels. Der relativ hohe Störgrad durch den vorhandenen Verkehrslärm der Briller Straße ist daher als Teil der besonderen Gebietsstruktur zu betrachten. Bei entsprechender Berücksichtigung des aktuellen Lärmpegels in Bezug auf bauliche Maßnahmen an den straßenzugewandten Fassaden, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Grundstücke Kirschbaumstraße 1 / 5 und 6 sowie Briller Straße 77 / 79 und 83 sind im derzeitigen rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Grundstücke sind hauptsächlich mit mehrgeschossigen zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden bebaut, die unterschiedlich genutzt werden (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Festsetzung der oben genannten Grundstücke als WB-Gebiet ist trotz der Lärmvorbelastung auch unter dem Gesichtspunkt des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutz-Gesetz) gerechtfertigt. Insoweit werden hier bereits bebaute Gebiete und deren Nutzung entsprechend erfasst, mit deren Fortbestand auch zukünftig zu rechnen ist. Die Festlegung von aktivem Immissionsschutz (Lärmschutzwände oder –wälle) ist mit Blick auf die gegebene Straßenrandbebauung und der zahlreichen Zufahrten nicht möglich, da entsprechender Raum und Überstandslängen nicht gegeben sind bzw. erreicht werden können. Des Weiteren wären hohe Lärmschutzwände mit Blick auf das Siedlungsbild auch städtebaulich nicht verträglich.

Gebäude	**Aktuelle Nutzung**
Kirschbaumstraße 1	Wohnnutzung
Kirschbaumstraße 5	Wohnnutzung
Kirschbaumstraße 6	Wohnnutzung
Briller Straße 77 (Denkmal)	Wohnnutzung
Briller Straße 79 (Denkmal)	Wohnnutzung
Briller Straße 83 (Denkmal)	Büronutzung, Arztpraxis
(Stand Erhebung: Januar 2016)	

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen:
Die im besonderen Wohngebiet (WB) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (BauNVO § 4a Abs. 3 Satz 2) und Tankstellen (BauNVO § 4a Abs. 3 Satz 3) werden generell für unzulässig erklärt, da sich diese Nutzungen nicht in die vorhandene besondere Gebietsstruktur einfügen. Die Öffnungszeiten dieser Einrichtungen weichen im Regelfall von den üblichen Ladenöffnungszeiten ab, daher ist hier mit einer zusätzlichen Lärmbelästigung durch ankommende und abfahrende Besucher insbesondere zu den Nachtstunden zu rechnen. Auch die Parkplatzsituation würde sich durch diese Nutzungen negativ für die Anwohner auswirken. Folglich sind diese Nutzungen als unvereinbar mit der überwiegenden Wohnnutzung und der ohnehin schon erhöhten Lärmbelastung anzusehen.

Die Änderung der Baugebietskategorie von Allgemeines Wohngebiet in Besonderes Wohngebiet hat weder negative Auswirkungen auf die derzeit ausgeübte Nutzung noch auf die sonstigen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Die Baugebietstypänderung erweitert vielmehr die Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke unter der Voraussetzung, dass sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2:

- Richard-Wagner-Straße 11 / 13 / 15
- Beethovenstraße 7 / 9 / 11/ 19 (westliche Straßenseite)
- Beethovenstraße 8 / 12 / 18 / 18a / 20 (östliche Straßenseite) inklusive Kirschbaumstraße 32

ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude verbindlich geregelt worden, um die städtebauliche Struktur in diesem Siedlungsbereich langfristig zu sichern. Die Grundstücke, die von dieser Festsetzung betroffen sind, sind gegenwärtig überwiegend durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit zum Teil sehr großen Gartenbereichen geprägt. Das Grundstück der Kurrende und das ehemalige Kirchengrundstück stellen in diesem Bereich eine Ausnahme dar.
Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 634 ist dieser aufgelockerte von Einfamilienhäusern geprägte Straßenzug von besonderer Bedeutung, da das Plangebiet insgesamt einen höheren Besatz an Mehrfamilienhäusern freistehend sowie in Zeilenbebauung aufweist. Die im Ursprungs-Bebauungsplan großzügig festgesetzten Baufelder bieten theoretisch die Möglichkeit große Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Die versiegelten Bereiche würden beachtlich zunehmen. Infolgedessen würden die zurzeit vorhandenen zum Teil großzügig angelegten Gartenbereiche sich reduzieren. Der städtebaulich prägende Charakter dieses Siedlungsbereiches würde sich dadurch grundlegend verändern. Um die derzeit vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur, die eine städtebaulich prägende Eigenart im Planbereich des Bebauungsplanes 634 darstellt, langfristig zu erhalten und eine Fehlentwicklung zu vermeiden, ist im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 634 die Beschränkung auf höchstens zwei zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt worden. Auf diese Weise wird die Möglichkeit geboten, in den einzelnen Wohngebäuden noch eine weitere Einliegerwohnung zu errichten. Trotz der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten bleibt weiterhin eine angemessene Grundstücksnutzung gewahrt. Mit dieser Regelung wird auch gleichzeitig der Zunahme von Verkehr und daraus resultierender angespannter Verkehrssituation entgegen gewirkt.

Wie bereits erwähnt, stellt das ehemalige Kirchengrundstück aufgrund der langjährigen Kirchennutzung und architektonischen Prägung eine Ausnahme in diesem Siedlungszusammenhang dar. Auch das neu geplante Kindergartengebäude wird in dem aufgelockerten Siedlungsbereich aufgrund der Größe des Objektes sowie im Hinblick auf seine Gemeinbedarfsnutzung eine Sonderstellung einnehmen. Aus planungsrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht ist eine zukünftige Wohnnutzung des Grundstückes nach Aufgabe der Kindergartennutzung sinnvoll. Daher wurde dieser Bereich im Änderungsverfahren auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der zuvor dargelegten besonderen Prägung des Grundstückes sind unter bestimmten Voraussetzungen auch mehr als zwei Wohneinheiten auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar. Wie viele Wohneinheiten letztendlich umgesetzt werden können ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung unter Abgleich der städtebaulichen Entwicklung der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Aufgabe der geplanten Kindergartennutzung zu beurteilen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Maßfaktoren: Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Zahl der Vollgeschosse und ist im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt.

Entsprechend der Anpassungen des Bebauungsplans an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf den Gebäudebestand, die umliegend vorhandene Siedlungsstruktur sowie die denkmalrechtlichen Belange im Plangebiet zu modifizieren. Um die gestalterischen Eigenarten des Plangebietes zu erhalten, sind differenzierte Festsetzungen notwendig.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

Der Ursprungsbebauungsplan 634 setzt für die Allgemeinen Wohngebiete WA eine GRZ von 0,4 fest. Die zulässige Grundfläche orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl 0,4 gibt damit also an, dass 40 % Prozent der maßgebenden Grundstücksfläche bebaut werden kann. Allerdings werden viele der Bestandsgebäude, vor allem im Bereich der zum Teil denkmalgeschützten Zeilenbebauung, durch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht erfasst. Für die Steuerung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke einer zukünftigen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet sollen die bestehenden festgesetzten GRZ-Werte von 0,4 im Rahmen des beabsichtigten Änderungsverfahrens allerdings bestehen bleiben. Die Festsetzung einer höheren GRZ auf Basis der Ausnahmeregelung des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen soll nicht erfolgen. Insoweit ist eine langfristige Reduzierung der baulichen Dichte auch mit Blick auf die Verbesserung des Stadtklimas weiterhin anzustreben. Gegebenenfalls kann im Rahmen der Einzelfallentscheidung eine Abweichung von den Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren ausgesprochen werden.

Durch die beabsichtigte Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuell gültige Fassung der BauNVO 1990 ergibt sich hinsichtlich der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO folgende Änderung: In der BauNVO Fassung von 1977 waren die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Damit war theoretisch eine 100% Versiegelung eines Grundstückes möglich. Nach der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 1990 sind diese Anlagen nun grundsätzlich auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Durch die Kappungsgrenze bei Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 liegt die maximale Versiegelungsrate eines Grundstückes bei 60 %. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Auflockerung der Bebauung, als auch aus Sicht des Wasser- und Bodenhaushaltes begrüßenswert.

Für den Sonderstandort des Schulkomplexes des Gymnasiums Bayreuther Straße wird die GRZ von 0,4 in der Plankarte gestrichen, um zukünftig für den Schulbetrieb Erweiterungsoptionen zu ermöglichen. Eine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades ist dadurch aber nicht zu befürchten, da es sich nur um einen kleinen Teilbereich des Plangebietes handelt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In einigen Bereichen des Bebauungsplanes wird das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse bedingt durch die unterschiedlich bauzeitbedingten Geschosshöhen überschritten. Um alle Gebäude im Hinblick auf ihre Geschossigkeit planungsrechtlich zu sichern, sind Änderungen der maximalen Vollgeschosszahlen erforderlich. Das Höchstmaß der Vollgeschosse orientiert sich dabei im Regelfall an der Geschossigkeit der Bestandsbebauung selbst und der der umgebenden Bebauung.

In folgenden Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse im Rahmen des dritten Änderungsverfahrens angepasst:

- Für den Teilbereich der Mozartstraße, nördlich der Einmündung Richard-Wagner-Straße sollen die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse angepasst werden, um die tatsächlich vorhandene Baustruktur abbilden zu können. Im Bestand ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorhanden. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan auf maximal III festgesetzt. In diesem Bereich soll eine viergeschossige Bebauung als Höchstmaß zugelassen werden.

- Die derzeitige Bebauung im Bereich Mozartstraße 47 / 49 / 51 / 53 weist III bis IV Geschosse auf. Festgesetzt ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal III. Um den Bestand abzubilden, erfolgt für diesen Bereich eine Festsetzung auf maximal IV Vollgeschosse. Dies entspricht auch der vorhandenen Festsetzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

- Im Zuge der Änderung der Nutzungsart von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet im Bereich des Kindergartens (Mozartstraße 33) und der Michaelskirche (Beethovenstraße 12) ändert sich dort, orientiert an der umgebenden Bebauung, die Zahl der Vollgeschosse. Im Bereich des Kindergartens Mozartstraße soll eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß, im Bereich der Michaelskirche sollen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Entsprechend wird die Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – Kurrende – auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

- Südlich des Kindergartens, Mozartstraße 19 / 21 / 23, soll entsprechend der Geschossigkeit des Bestandes das Höchstmaß von II-geschossiger auf III-geschossiger Bebauung erhöht werden.

- Eine weitere Änderung der Zahl der Vollgeschosse soll im Bereich der Funckstraße, zwischen den Einmündungen der Beethoven- und der Mozartstraße erfolgen. Hier soll das Höchstmaß von II Vollgeschossen auf III Vollgeschosse erhöht werden, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Für Gebäude, die im Bestand eine größere Zahl an Vollgeschossen aufweisen, gilt für diese abweichend von der festgesetzten Zahl der Bestandsschutz.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen des Gebäudes. Die Geschossfläche ist dabei nur für das Hauptgebäude selbst und nicht für sonstige bauliche Anlagen zu ermitteln. Die Festlegung einer Geschossflächenzahl im Bebauungsplan dient der Dimensionierung der Gebäude und reguliert somit die Bebauungsdichte des Plangebietes.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen im Ursprungsplan 634 orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 01.10.1977. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 umgestellt, so dass im Zuge dessen, die Obergrenzen in einigen Teilbereichen angepasst werden (siehe dazu Anlage 06).

Trotz der Erhöhung der GFZ entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauGB für Allgemeine Wohngebiete, werden in einigen Bereichen die angepasste GFZ durch die vorhandene Bestandsbebauung überschritten. Bestandsbezogene Bebauungspläne, insbesondere in dicht bebauten Gründerzeitvierteln sind nicht an den heutigen zulässigen Werten der GFZ vorbeizuführen. Vor allem in den Straßenzügen Mozartstraße, Bayreuther Straße sowie in der Kirschbaumstraße werden die entsprechend des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzten Werte für die Geschossfläche (GFZ) von 1,2 durch vorwiegend denkmalgeschützter Bestandsbebauung überschritten. In diesen Bereichen soll von einer Festsetzung der GFZ abgesehen werden. Dennoch bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

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

Die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans variieren, lehnen sich an die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen an.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der bestehenden unterschiedlichen Bebauungsstruktur sollen wie im Ursprungsplan die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt bleiben. In den Bereichen, in denen die Nutzungsart von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet (Akademie, Michaelskirche und Kindergarten) geändert werden soll, wird entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur die offene Bauweise festgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan 634 setzt überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) fest, die durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt werden. Die sogenannte überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet werden darf.

Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind im Ursprungsplan 634 überprüft und an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst worden. Planungsziel ist es, die vorhandene Baustruktur im Plangebiet weitgehend zu erhalten und baurechtlich zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich maßgeblich an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an den Mindestabständen zu den Nachbargrenzen. Vereinzelt liegen auskragende Gebäudeteile (Erker/Balkone), insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude, nicht im Bereich der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche. Hier besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Um die heutige Struktur des Plangebietes zeitgemäß abzubilden, werden in einigen Bereichen des Bebauungsplanes die Baugrenzen bzw. Baulinien angepasst.

Der Bebauungsplan setzt vor allem im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude (Mozartstraße, Kirschbaumstraße, Bayreuther Straße) bestandsbezogene Baulinien fest. Im gesamten Planbereich sollen diese Baulinien durch Baugrenzen ersetzt werden, die sich vorwiegend an der vorgegebenen Baustruktur orientieren. Eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung von Baulinien kann unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr abgeleitet werden. Die denkmalgeschützten Gebäude selbst und deren Umgebung sind durch das Denkmalschutzgesetz abgesichert. Die Umwandlung der bestehenden Baulinien in Baugrenzen wird die aktuell vorhandene Situation vor Ort gerecht, denn einige Gebäudeteile werden teilweise nicht von den festgesetzten Baulinien erfasst. Die Umwandlung in Baugrenzen ermöglicht einen gewissen Spielraum für zeitgemäße städtebauliche Lösungen. Die Baulinien können somit ohne Einbußen in der gestalterischen Qualität des Plangebietes durch Baugrenzen ersetzt werden.

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Überdachungen, Vorbauten, Balkone, Erker, Wintergärten o.ä. können bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie Terrassen, welche an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, die Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden, um Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Durch diese Möglichkeit sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Überprüfung der festgesetzten Baumstandorte hat sich aufgrund der Streichung einiger festgesetzter Bäume für die folgenden Grundstücke bzw. Bereiche die Möglichkeit ergeben, die Baufelder so anzupassen, dass eine Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird:

Kirschbaumstraße, zwischen Hausnummer 37 und 41, Flurstück 130

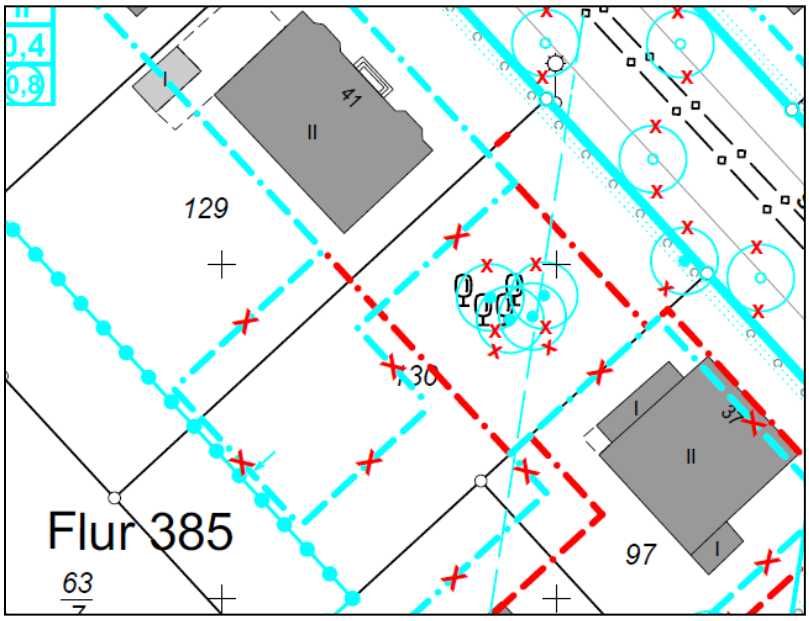

Abbildung 02: Baufeld-Anpassung Kirschbaumstraße zwischen 37 und 41 - Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf; Stadt Wuppertal

Bei den im Bebauungsplan 634 als zu erhalten festgesetzten Bäumen handelt es sich insgesamt um Bäume, die alle ein kränkliches Erscheinungsbild aufweisen. Eine weitere dauerhafte Sicherung der Bäume über eine Bebauungsplanfestsetzung ist unter den genannten Voraussetzungen wenig sinnvoll. Entsprechend des Umganges mit festgesetzten Baumstandorten, wie in Kapitel 6.1.4 erläutert, werden die festgesetzten Bäume aus dem Bebauungsplan gestrichen und im Zuge dessen ein Baufeld festgesetzt.

Die Baugrenzen sind entsprechend der Baufenster auf den angrenzenden Nachbargrundstücken angepasst worden. Das vorhandene Baurecht im hinteren Bereich des Grundstückes wird im Gegenzug zur straßenseitigen Baufenster-Anpassung zurück genommen. Die Nutzbarkeit des Grundstückes für den Eigentümer ist somit planungsrechtlich gesichert.

Kirschbaumstraße, zwischen Hausnummer 21 und 25, Flurstück 36

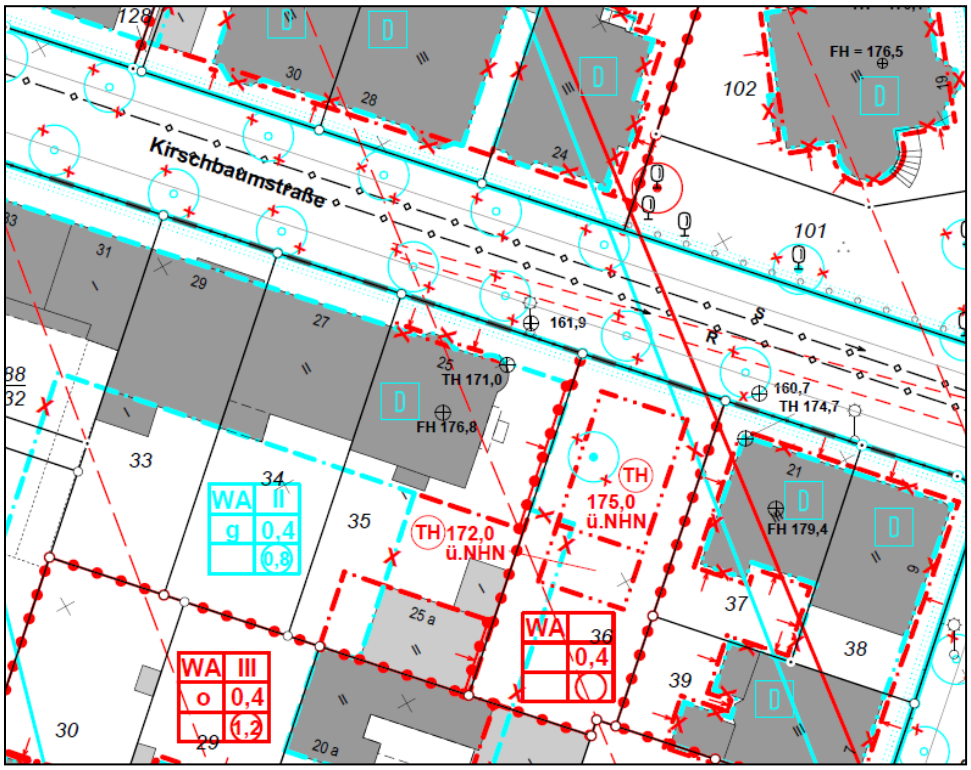

Abbildung 03: Baufeld-Anpassung Kirschbaumstraße zwischen 21 und 25 – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf; Stadt Wuppertal

Das ca. 540 qm große Flurstück 36 liegt in der Kirschbaumstraße zwischen den bebauten Grundstücken Kirschbaumstraße 21 und 25. Das Flurstück ist das letzte unbebaute Grundstück in dem Blockbereich Kirschbaumstraße / Mozartstraße / Funckstraße und Beethovenstraße. Die Baulücke ist ca. 15 m breit und 36 m tief. Die städtebauliche Bebauungsstruktur ist sehr heterogen. Im direkten Umfeld befinden sich freistehende Gründerzeitvillen sowie Häuserzeilen in geschlossener Bauweise aus den 1920er Jahren und der Nachkriegszeit. Die Bautiefen variieren stark. Die angrenzenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 634 ist für den Baublock ein Allgemeines Wohngebiet, II Geschosse in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Auf dem Flurstück 36 ist ein erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt. Baurecht besteht nicht. Das Grundstück ist derzeit mit einem rudimentären Baumbestand und niedrigem Gehölz bewachsen. Dabei handelt es sich aber nicht um den als erhaltenswert bewerteten Einzelbaum, der im Ursprungsplan von 1989 festgesetzt wurde. Dieser Baum musste inzwischen krankheitsbedingt gefällt werden. Entsprechend des Umgangs mit den festgesetzten Baumstandorten, wie in Kapitel 6.1.4 erläutert, wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan gestrichen und im Zuge dessen ein Baufeld festgesetzt.

Für das Grundstück liegt eine konkrete Projektplanung vor. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 wird der Bauwunsch des Grundstückseigentümers des Flurstückes 36 berücksichtigt.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten. Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich an der umliegenden Bebauung; bleibt aber im Gesamten unter den Höhen der angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung. Die Gebäudebreite beträgt 9 m bei einer Gebäudetiefe von 20 m und greift dabei die Flucht der seitlichen Gebäudekante der Mozartstraße 7 auf. Die Gebäudetiefe von 20 m ergibt sich aus der geringen Breite des Grundstückes sowie der Einhaltung der Mindest-Abstandsflächen von 3 m. Der dreigeschossige Baukörper wird bei einer Tiefe von 14 m auf zwei Geschosse zurückgestuft. Durch den Rücksprung von drei auf zwei Geschosse wird auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche Rücksicht genommen. Zur Straßenseite orientiert sich die Gebäudeflucht an der bestehenden Straßenfront. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden die Mindest-Abstandsflächentiefen von 3 m eingehalten. Die Nachbarbebauung – Kirschbaumstraße 25 – hält zur seitlichen Grundstückgrenze einen 6 m großen Abstand ein. Die Bebauung - Kirschbaumstraße 21 - steht auf 3 m an die Grenze und hat an dieser Giebelwand keine Fenster. Beide Baudenkmäler sind in Richtung Flurstück auf Ansichtnahme gestaltet und verfügen über repräsentative Zuwegungen und Eingangsbereiche. Eine geschlossene Bauweise, wie im Bebauungsplan vorgegeben, ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht umsetzbar. Eine beiderseitige Grenzbebauung würde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler führen. Aufgrund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten ergibt sich somit eine städtebauliche Sondersituation, die zur Realisierung der Planung zwingende Festsetzungen erfordert. Dabei ist zum Einen der Wahrung der Nachbarrechte und zum Anderen den Interessen des Grundstückseigentümers Rechnung zu tragen.

<u>Im Rahmen der 3. Änderung sind somit folgende Festsetzungen vorgesehen:</u>

- Allgemeines Wohngebiet WA
  Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bereits vorhandenen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan 634.

- Baulinien in Verbindung mit zwingenden Traufhöhen
  Aus denkmalpflegerischer Betrachtung muss sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhe an den Höhen der umgebenden Baudenkmäler orientieren. Im Bebauungsplan sind dementsprechend zwingende Traufhöhen festgesetzt. Daraus resultiert, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, ein Konflikt mit den erforderlichen Abstandsflächen[9]. Eine Reduzierung der Abstandsfläche ist dort möglich, wo die örtliche Situation dies erfordert und sichergestellt ist, dass die öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechte nicht eingeschränkt werden. Mit der verbindlichen Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Traufhöhe wird eine Mindestabstandsflächentiefe von 3 m gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Durchlüftung und Besonnung bleiben hierdurch gewahrt. Da es sich dabei um besondere örtliche Verhältnisse handelt und auch in der direkten Umgebung teilweise nur die Mindestabstandsflä-

[9] Abstandsflächen sind Flächen zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Diese Abstandsflächen dienen neben städtebaulichen Gründen insbesondere der Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen, aber auch dem Brandschutz sowie der Privatsphäre. Die Tiefe der freizuhaltenden Flächen wird nach der jeweiligen Höhe und Länge der betroffenen Außenwand ermittelt (vgl. § 6 BauO NRW).

chentiefe von 3 m eingehalten oder auch unterschritten wird, sind die beabsichtigten Festsetzungen verhältnismäßig.

- sowie eine GRZ von 0,4
  Die Festlegung der GRZ von 0,4 resultiert aus den bereits bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes 634.

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist es, unter Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmäler sowie der Wahrung der Nachbarrechte eine angemessene Nutzung für den Grundstückseigentümer zu ermöglichen.

Im Bereich des Baublockes Beethovenstraße 2 / 4, Kirschbaumstraße 21 / 25 / 27 / 29 / 31 / 33, Mozartstraße 7 / 9 und Funckstraße 16 / 18 / 20 / 22 / 24

Im Bereich des oben genannten Baublockes befinden sich zwei Wohngebäude mit Anbauten in dem Blockinnenbereich der gewachsenen Bebauungsstruktur. Die Bebauung ist zum Teil von Baugrenzen erfasst. Aus heutiger Sicht stellt wird die vorhandene Bebauung im Blockinnenbereich als eine Fehlentwicklung im Plangebiet angesehen. Der über Jahre gewachsene, gärtnerisch genutzte Blockinnenbereich stellt ein wertvolles Freiflächenpotential dar. Zum Erhalt und Stärkung der Grünstrukturen wird im Rahmen des Änderungsverfahrens das derzeitig vorhandene Baurecht enger an die Bestandsbebauung angepasst. Die bestehenden Gebäude sind somit in ihrer jetzigen Ausgestaltung gesichert. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt gewahrt.

6.1.4 Natur und Landschaft

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

Wie bereits in Kapitel 5.4.1 darauf hingewiesen, enthielt der ursprüngliche Bebauungsplan 634 zahlreiche festgesetzte und neu anzupflanzende Baumstandorte im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche) sowie auf Privatgrundstücken. Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 634 wurden die festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich ihrer Existenz, Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung und der Freistellung der Baudenkmäler von den zuständigen Fachressorts überprüft.

Gegenüber den ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplanes werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht weiter festgesetzt. Darüber hinaus werden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen, wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel-sowie Astwerk) nicht mehr mit einer Festsetzung im Bebauungsplan versehen. Aufgrund der geringen Abstände zu angrenzenden Gebäuden sowie zu bestehenden Gehölzen, ist eine Nachpflanzung in den meisten Fällen nicht empfehlenswert.

Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 634 nicht mehr festgesetzten Baumstandorte gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundstückeigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte.

Auch die Maßgabe von neu anzupflanzenden Bäumen stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar, der einerseits im Widerspruch zum liberaleren Umgang mit dem Thema nach der Auflösung der Baumschutzsatzung steht und andererseits zu einer eventuellen Ungleichbehandlung der Gebietsbewohner führen würde.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Gärten als solche genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt ist. Eine konkrete Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, soll im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erfolgen, denn eine Überprüfung dieser Regelung ist nicht leistbar. Nur in Einzelfällen sollen konkrete Baumstandorte als erhaltenswert festgesetzt werden, wenn dafür die städtebauliche Begründung der Stadtbildprägung vorliegt. Ansonsten würde es zu einer eventuellen Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern führen. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen- und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten, auch wenn der Baum nicht als erhaltenswert im Bebauungsplan durch eine Festsetzung geschützt ist.

Die einzeln festgesetzten Baumstandorte im Bereich des Kinderspielplatzes in der Mozartstraße, Ecke Kirschbaumstraße werden aus dem Bebauungsplan gestrichen, da die vorhandenen Bäume über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert sind.

Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan 634 setzt nicht nur auf Privatgrundstücken erhaltenswerte Einzelbäume fest, sondern auch eine Vielzahl an Baumstandorten in den öffentlichen Verkehrsflächen, die zu erhalten oder neu anzupflanzen sind. Bei der Überprüfung der festgesetzten Straßenbäume ist festgestellt worden, dass die vorhandenen Bäume häufig einen zu geringen Abstand zu den angrenzenden Fassaden der Gebäude aufweisen. Teilweise mussten bereits Bäume zurückgeschnitten werden. Auch Bordsteine wurden bereits vom Wurzelwerk der Bäume angehoben und mussten somit neu eingebaut werden. Da sowohl der oberirdische als auch der unterirdische Wuchsbereich für die vorhandenen Straßenbäume nicht ausreichend ist, konnten sich viele der Bäume nicht entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform entwickeln. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und des hohen Pflegeaufwandes sollen in Abstimmung mit dem Fachressort 105.25 – Denkmalschutz und Denkmalpflege –, die als erhaltenswert festgesetzten Straßenbäume in der Mozartstraße sowie in der Bayreuther Straße (Teilbereich von Hausnummer 63 bis 75) aufgrund des Zusammenwirkens mit den denkmalgeschützten Einzelobjekten erhalten bleiben. Durch das Zusammenspiel der Straßenbäume mit den alten und denkmalgeschützten Gebäuden entstehen häufig besondere Blickbeziehungen. Das historische Stadtviertel erhält durch das Miteinander einen eigenen Reiz.

Die Straßenräume der Mozartstraße, der Bayreuther Straße und der Richard-Wagner-Straße werden durch die vorhandenen Straßenbäume erheblich geprägt. Die straßenbegleitenden Bäume verleihen dem Gebiet einen aufgelockerten Charakter. Aufgrund der charakteristischen Prägung des Straßenraumes sollen alle vorhandenen festgesetzten Straßenbäume erhalten bleiben und bei einem Abgang ersetzt werden. Um bei einer Nachpflanzung auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren zu können, soll zukünftig die Lage der Bäume nicht mehr festgesetzt werden. Die im Ursprungsplan 634 festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden gestrichen.

Insgesamt entfallen somit die Festsetzungen für Baumstandorte im Plangebiet,

- die nicht mehr existieren,
- in einem schlechten Zustand sind,
- zu nah an angrenzenden Gebäuden sowie bestehenden Gehölzen stehen oder
- auf Privatgrundstücken, die nicht stadtbildprägend sind
- sowie die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Baumstandorte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Darüber hinaus sind festgesetzte Baumstandorte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf privaten Grundstücken vorhanden, die aus stadtbildwirksamer sowie kleinklimatischer Sicht erhalten bleiben und weiterhin festgesetzt werden sollen. Zu diesen Baumstandorten gehören:

Mozartstraße 7, Flurstück 26

Abbildung 04: Baumstandort – Mozartstraße 7; Foto: Stadt Wuppertal

In diesem Abschnitt der Mozartstraße ist der festgesetzte Baum – Hemlocktanne – als stadtbildwirksamer Baum einzustufen. Seine Lage am Straßenrand ohne weitere Straßenbäume oder markante Bäume auf den angrenzenden privaten Grundstücken hebt diesen Baum besonders hervor. Bei einem Abgang des Baumes ist an diesem Standort eine Nachpflanzung zu erfolgen. Aufgrund der geringen Breite der Bürgersteige ist eine Pflanzung von Straßenbäumen hier nicht möglich. Die Einschränkungen des Grundstückes sind als Folgewirkung hinzunehmen. Ein Schutz des Gebäudes vor Beschädigungen durch das Astwerk kann durch einen moderaten Rückschnitt gewährleistet werden.

Kirschbaumstraße neben Hausnummer 24, Flurstück 101

Abbildung 05: Baumstandort – Kirschbaumstraße neben HS 24; Foto: Stadt Wuppertal

Die Hängebuche wird als stadtbildwirksamer Baum bewertet. Die Ausprägung der Baumkrone und die Wuchsart des Baumes als Hängeform in Verbindung mit dem angrenzenden Baudenkmal sind in diesem Straßenzug einmalig. Da die anderen Gehölze auf dem Grundstück durch das Hochasten bzw. durch Stammschäden in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt sind, ist die Hängebuche in diesem Gehölzbestand der prägnanteste Baum.

Die Einschränkungen des Grundstückes sind als Folgewirkung hinzunehmen. Ein Schutz des Gebäudes vor Beschädigungen durch das Astwerk kann durch einen moderaten Rückschnitt gewährleistet werden.

Neue Festsetzungen für erhaltenswerte Baumstandorte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 634 befinden sich Bäume, die ortsbildprägend sind und an deren Existenz an ihrem Standort ein ortbildbewahrendes Interesse besteht. Sie werden daher mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und demzufolge mit einer Bindung für ihren Erhalt versehen. Die Bindung besteht in der dauerhaften Unterhaltung des Baumstandortes und der Ersatzpflanzung für den Fall, dass der Baum abgängig ist. Die Bäume dürfen somit nicht einfach beseitigt werden. Sie sind im Sinne der Verkehrssicherheit zu pflegen. Der Pflegeaufwand obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Beethovenstraße 16, Flurstück 94

Auf dem Grundstück Beethovenstraße 16 soll die vorhandene Buche als zu erhaltender Baum festgesetzt werden. Auf diesem und dem angrenzenden Grundstück sind in den letzten Jahren Bäume entfernt bzw. sehr stark zurück geschnitten worden, so dass die vorhandene Buche im nordwestlichen Bereich des Grundstückes eine besondere Funktion für das Straßenbild erfüllt. Die beiden angrenzenden Birken haben aufgrund ihres Alters höchstwahrscheinlich keine lange Lebensdauer mehr, so dass die zurzeit mittelalte Buche ohne die Konkurrenz der Birken eine arttypische ausladende Baumkrone entwickeln und somit in dem Kurvenbereich der Beethovenstraße einen markanten Blickpunkt darstellen kann. Da keine weiteren Straßenbäume in der Beethovenstraße vorhanden sind, wird die Buche in diesem Bereich als stadtbildwirksam bewertet.

Abbildung 06: Baumstandort – Beethovenstraße 16
Foto: Stadt Wuppertal

Abbildung 07: Baumstandort – Beethovenstraße 16
Foto: Stadt Wuppertal

Verkehrsinsel Bayreuther Straße / Richard-Wagner-Straße / Kirschbaumstraße

Der vorhandene Baum (Silberlinde) in der Verkehrsinsel Bayreuther Straße / Richard-Wagner-Straße / Kirschbaumstraße wird als stadtbildwirksamer Baum bewertet, da die Verkehrsinsel mit der Linde von allen angrenzenden Straßen einsehbar ist. Aufgrund der großen Grünfläche und der fehlenden Konkurrenz durch andere Bäume konnte die Silberlinde einen arttypischen Wuchs entwickeln.

Abbildung 08: Baumstandort – Verkehrsinsel; Foto: Stadt Wuppertal; Foto: Stadt Wuppertal

6.1.5 Immissionsschutz

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

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.5 Immissionssituation liegt im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Straßenrandbebauung der Briller Straße eine erhöhte Belastung durch den Verkehrslärm seitens der Briller Straße vor. Eine nähere Betrachtung des Autobahnlärms ist aufgrund der Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn und der Entfernung zum Plangebiet nicht erforderlich.

Belastend für das Plangebiet, insbesondere für die Straßenrandbebauung (83 / 79 / 77) und die direkt angrenzenden Grundstücke (Kirschbaumstraße 1 / 5 / 6 / 7) ist der Verkehrslärm seitens der Briller Straße. Die Briller Straße wird täglich (Prognosewert) von ca. 22.929 Fahrzeugen befahren. Die Berechnungen der Stadt Wuppertal zur freien Schallausbreitung in einem unbebauten Zustand zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Besondere Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden (vgl. dazu die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereich in der Plankarte). Danach liegen die Belastungswerte insbesondere an den der Briller Straße zugewandten Grundstücks- und Gebäudefassaden bei über 70 dB(A) tags und bei über 60 dB(A) nachts.

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

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind somit im Rahmen des Planverfahrens Regelungen zum Lärmschutz erforderlich. Auf einen so genannten aktiven Lärmschutz in Form von zum Beispiel einer Lärmschutzwand oder –wall wird verzichtet, da es sich im gesamten Plangebiet um bestehende Gebäude, teilweise denkmalgeschützt, in einer gewachsenen Siedlungsstruktur handelt. Eine nachträgliche Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme ist einerseits, insbesondere bei der vorhandenen Straßenrandbebauung nicht umsetzbar und würde andererseits als städtebaulicher Fremdkörper wirken. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden durchzuführen. Dementsprechend sind passive Schallschutz-Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Diese beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dachflächen), sofern es sich um Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 handelt. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

6.2 Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (aus dem 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes) für die Fläche Kirschbaumstraße 11 – Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44 – kann aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde UBB aufgrund vorgelegter Nachweise entfallen (vgl. dazu Kapitel 5.4.3 – Bodenschutz –). Die Kennzeichnung wird somit im Rahmen des Änderungsverfahrens gestrichen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht

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

6.4 Hinweise

Bodenverunreinigungen (vgl. dazu Kapitel 5.4.3)

Mozartstraße 28
Auf der Grundstücksfläche befindet sich östlich des zurzeit vorhandenen Wohngebäudes eine Auffüllung des ehemaligen Weihers und Schwimmbades. Es ist davon auszugehen, dass von der Auffüllung keine Gefährdung für die vorhandene Nutzung ausgeht.

Mozartstraße 33, 35 und 47
Im Bereich der zurzeit unbebauten Fläche können noch alte Fundamentreste oder verfüllte alte Kellerräume im Untergrund vorhanden sein. Von diesen Verfüllmaterialien ist aus Erfahrungen der UBB keine Gefährdung abzuleiten. Es sind dabei vielmehr abfalltechnische Fragstellungen im Vordergrund.

Kirschbaumstraße 1, 5, 6, 7, 9, 11 und Spielplatz (Flurstück 168)
Im näheren Umfeld der Grundstücke befindet sich der ehemalige verfüllte Bachlauf bzw. Seitenarm des Briller Baches. Über die Qualität bzw. Quantität des Verfüllungsmaterials liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus Bodenuntersuchungen aus dem Umfeld des verfüllten Bachtales ist von keiner besonderen Gefährdung auszugehen.

Bei Bodeneingriffen im Bereich der oben genannten künstlichen Anschüttungen ist davon auszugehen, dass diese Massen nur bedingt vor Ort wiederverwertet werden können, sondern vielmehr ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind. Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen und –technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der Bodenmassen, ist im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Altlastenkataster fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bzw. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind.

Ortsbildsatzung (vgl. dazu Kapitel 4.5)

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

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, im Rahmen der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Streichung folgender Hinweise auf der Plankarte

~~19.0 Den Planbereich beeinflussende Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bzw. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Natur und Freiraum R 103.23 zu benachrichtigen.~~

Begründung: Der Hinweis unter der Ziffer 19.0 kann entfallen, da während der 3. Planänderung eine einzelfallbezogene Prüfung aller vorhandenen Hinweise auf Bodenbelastungen im gesamten Bebauungsplangebiet stattgefunden hat. Die neuen Hinweise auf Bodenbelastungen sind in der Begründung unter Kapitel 6.4 bzw. auf der Plankarte unter HINWEISE zu finden.

~~28.0 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Abs. 1 LWG zu versickern, verrieseln oder ortsnah einzuleiten. Die Einleitung Niederschlagwasser in das Grundwasser oder ortsnah in en Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist vor Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal, Ressort 106.20 einzuholen. Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Nachweis vorzulegen, dass eine Versickerung erfolgen kann. Anderenfalls 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.~~

~~31.0 Vor Anschluss des anfallenden Niederschlagswassers an den öffentlichen Regenwasserkanal sollte gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NW (LWG NW) die Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung überprüft werden. 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.~~

Begründung:
Der § 51 a LWG hat sich seit 2004 inhaltlich geändert. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal ist der Versickerung und ortsnahen Einleitung mittlerweile gleichgestellt worden und nicht mehr nachrangig zu behandeln.
Auch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wuppertal hat mittlerweile eine andere Zielrichtung als im Jahre 2004. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Anschlusspflicht (Niederschlagswasser) an die öffentlichen Abwasserkanäle geprüft und durchgesetzt. Im Falle der Versickerung oder Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer wird auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht hingewiesen. Unabhängig von den Hinweisen im Bebauungsplan besteht somit eine lückenlose Regelung, die eine ordnungsgemäße Erschließung im Plangebiet des Bebauungsplanes 634 sicherstellt. Die WSW hatte seinerzeit in der Stellungnahme vom 11.05.2004 grundsätzlich die Anschlussfähigkeit an die öffentlichen Abwasserkanäle bestätigt. Eine Sonderregelung für dieses Gebiet hinsichtlich der Abwasserbeseitigung des anfallenden Niederschlagswasser ist nicht erforderlich, da es sich hier ausschließlich um Lückenbebauungen handelt und kein zusammenhängendes Gebiet neu erschlossen werden soll. Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

7 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebietes	rd. 126.985 qm
Wohngebiete	rd. 75.474 qm
Gemeinbedarfsflächen	rd. 16.026 qm
Verkehrsfläche	rd. 31.180 qm
Grünfläche	rd. 4.305 qm

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den größten Teil der Fläche als Wohnbaufläche aus. Des Weiteren befinden sich einige Gemeinbedarfsflächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' im Plangebiet (siehe 3.2). Dort wo die festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen entfallen und nicht wieder aufleben werden, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als Baugebietstyp vorgesehen. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung unter der Nummer 72 B gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Mit Schreiben vom 10.12.2015 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass ihrerseits gegen den gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG (Landesplanungsgesetz) vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Rechtswirksame Darstellung

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist ein Großteil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bereich des städtischen Gymnasiums an der Bayreuther Straße stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule' dar.

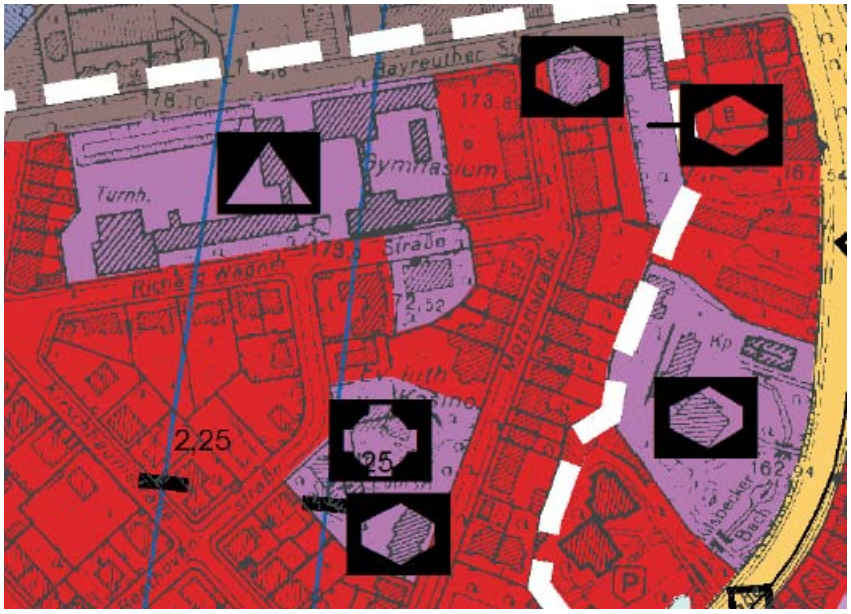

Abbildung 09a: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Wuppertal – rechtsgültige Fassung; Stadt Wuppertal

Weitere Flächen für den Gemeinbedarf sind im Bereich der Bayreuther Straße 15, 17 und 21 ausgewiesen. Diese sind als sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen näher bestimmt. Die Fläche auf der sich das ehemalige Akademiegebäude befindet (Richard-Wagner-Straße) ist ebenfalls einer Gemeinbedarfsnutzung zugewiesen. Die Bereiche um die Kurrende sowie Michaelskirche in der Beethovenstraße sind als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen' festgelegt. Im Eckbereich der Kirschbaumstraße / Mozartstraße ist eine Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz', Kategorie B/C ausgewiesen. Die Darstellungen der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen, die entfallen oder nicht wieder aufleben werden, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung anzupassen.

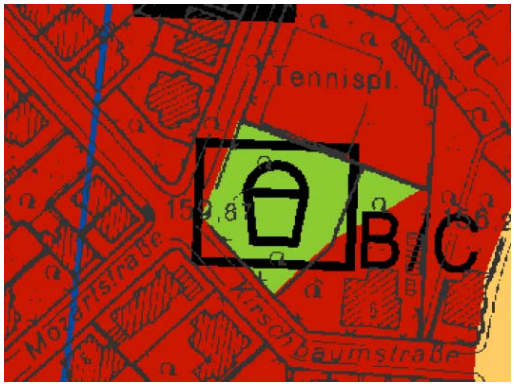

Abbildung 09b: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Wuppertal – rechtsgültige Fassung; Stadt Wuppertal

Geplante Darstellungen

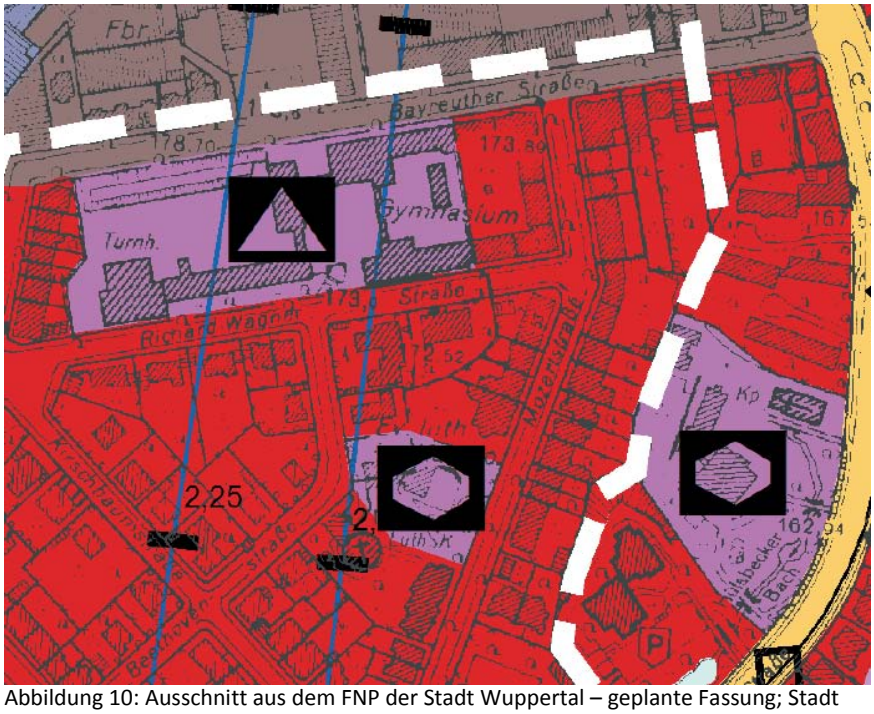

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Wuppertal – geplante Fassung; Stadt Wuppertal

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – sieht in den Bereichen der Akademie (Richard-Wagner-Straße), Michaelskirche (Beethovenstraße) sowie Kindergarten (Mozartstraße) die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO als Baugebietstyp vor. In den Bereichen Bayreuther Straße 15, 17 und 21, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind, ist der Flächennutzungsplan ebenfalls anzupassen. Analog dazu soll in der anstehenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes unter der Nummer 72 B die Darstellung ‚Wohnbaufläche' gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO getroffen werden (vgl. dazu Anlage 05 zur VO/0360/16).

9 Eingriff und Ausgleich

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

Aufgrund der gegebenen Plangebietsgröße wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größenordnung von rd. 60.500 qm erreichen. Entsprechend ist nach den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Aus der erfolgten Vorprüfung sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass durch das Planverfahren erhebliche Umweltauswirkungen befürchtet werden müssten. Das Änderungserfahren dient im Wesentlichen der Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlagen sowie der Konkretisierung einzelner Festsetzungen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bedarfsorientiert aus der vorhandenen Siedlungsstruktur abgeleitet. Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Vergleich zur geltenden BauNVO des Ursprungplans die Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei

der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Insgesamt werden somit keine neuen Ressourcen in Anspruch genommen, da eine Bestandsüberplanung erfolgt. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, der Eingriff hat bereits stattgefunden. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

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

10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.