

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VBP 1029 V - Hainstraße / Im Lehmbruch – gem. § 9 (8) BauGB**

Vorbemerkung

Im Rahmen des von der Stadt Wuppertal aufgestellten „Handlungsprogramms zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Stadtgebiet verschiedene Grundstücke untersucht. Unter anderem auch das diesem Verfahren zugrunde liegende Grundstück „Im Lehmbruch“.

Dieses Wiesengrundstück östlich der Hainstraße wurde als geeignet zur Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser eingestuft.

Die Vorhabenträgerin hat am 17.09.99 einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1029 V gestellt. In der anschließenden Zieldiskussion der Verwaltung am 12.10.99 wurden Voruntersuchungen zur Umweltverträglichkeit und Klima empfohlen. Auf der Grundlage der von der Vorhabenträgerin beauftragten Gutachten wurde die Machbarkeit geprüft und die Planung entsprechend modifiziert.

Am 06.08.01 wurde ein aktualisierter Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1029 V gestellt. Der Rat der Stadt hat diesem zugestimmt und am 24.09.01 den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren gefasst.

Am 19.03.2002 erfolgte der Offenlegungsbeschluss durch den Ausschuss für die verbindliche Bauleitplanung.

Die Offenlage dieses Planverfahrens erfolgte in dem Zeitraum 06.05 bis 11.06.2002.

1. Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Uellendahl / Katernberg, nördlich der Autobahnauffahrt (A 46) Wuppertal-Katernberg.

Das zur Bebauung vorgeschlagene Grundstück liegt 65,00 m östlich der Hainstraße. Der Zwischenbereich zur Hainstraße ist durch eine ein- bis zweizeilige Wohnbebauung gekennzeichnet. Nördlich wird das Grundstück eingegrenzt von dem Friedhof Am Bredtchen. Östlich grenzt an die vorgesehene Bebauung eine nach Osten abfallende ehemalige Viehweide an, die talseitig an einer offenen Sportanlage endet. Die südliche Begrenzung bildet der Kaiser-Wilhelm-Hain.

2. Grundstück / Eigentümer

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28/20, 50, 55, 56, 57 und 61, teilweise 83, der Flur 40, Gemarkung Elberfeld, in einer Größe von ca. 4,4 ha.

Die Flurstücke 55, 56, 57 und 61 sind Eigentum des Verbandes Evangelischer Kirchengemeinden in Wuppertal-Elberfeld.

Die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28/20, 50 gehören der Erbengemeinschaft Herr Werner Kremer und andere.

Der Vorhabenträger ist verfügungsberechtigt über das Erschließungsgrundstück zur Hainstraße (Flurstück 83).

Der Verband Evangelischer Kirchengemeinden in Wuppertal-Elberfeld und die Erbgemeinschaft Herr Werner Kremer und andere haben den Vorhabenträger beauftragt, das gesamte Grundstück einer Bebauung zuzuführen.
Alle erforderlichen Verträge sind bereits beurkundet.

3. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Zentrums Elberfeld in einem aufgelockert bebauten Siedlungsbereich nördlich der Autobahn A 46 (Luftlinie). Die Fläche „Im Lehmbruch“ liegt in einer nach Osten ausgerichteten Hanglage in einem Nebental der „Eschenbeek“.

Der umgebende städtische Raum des Geltungsbereiches bildet eine gründurchzogene Zone zwischen den Siedlungsflächen Katernberg und Uellendahl, die von größeren in sich oft geschlossenen Siedlungsflächen gegliedert wird.

Das Umfeld des Plangebietes hat überwiegend Gartenstadt-Charakter mit wenigen Mehrfamilienhäusern und vielen Einfamilienhäusern.

Mit dem südlich angrenzenden Naherholungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Hain und den östlich des Planungsgebietes liegenden Sportstätten handelt es sich um eine attraktive Wohnlage in verkehrsgünstiger Lage.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Hofanlage, Bauerngarten und Obstwiese liegt nach zwischenzeitlicher Vermietung und folgendem Brandschaden brach.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 250 m auf ca. 222 m ab.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahre 1999 als „Allgemeiner Siedlungsbereich / Wohnbereich“ ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind als Freiraum / Wald mit Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ darstellt. Das Bauvorhaben ist somit konform mit den Darstellungen im aktuellen GEP.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf 1996 (FNP) ist der Geltungsbereich als Grünfläche (Friedhof) dargestellt.

In der überarbeiteten Version wird die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Darstellung der Friedhofserweiterungsflächen im FNP 2001 (Stand: Entwurf des FNP vor der Offenlage) entfällt. Stattdessen sind im Flächennutzungsplanentwurf 2002 (Stand: Offenlage 15.04 bis 17.05.2002) die Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, als Wohnbaufläche und der übrige Bereich als Grünfläche dargestellt.

Da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1967 eine Grünfläche darstellt und die Neuaufstellung des gesamtstädtischen FNP frühestens in der zweiten Hälfte 2003 rechtswirksam wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Die Zustimmung der Bezirksregierung zur „Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 (1) Landesplanungsgesetz“ liegt seit dem 28.02.2002 schriftlich vor.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 24.09.01 den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung gefasst und am 19.03.02 wurde die Offenlegung beschlossen. In der Zeit vom 06.05.02 bis 11.06.02 erfolgte die Offenlage.

4.3 Landschaftsplan Nord

Der Landschaftsplan Nord befindet sich im Aufstellungsverfahren und sieht die Fläche als Landschaftsschutzgebiet vor.

Der Landschaftsplan wird vor Erlangung der Rechtskraft mit der Zielsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgestimmt. In der Zeit vom 28.10.02 bis zum 29.11.02 erfolgte die Offenlage.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes sind rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Festsetzungen von Bauflächen nicht enthalten.

Die zu bebauende Fläche des VBP 1029 V ist in der Entwicklungskarte als Fläche mit der Zielsetzung „temporäre Erhaltung“ dargestellt, d.h. die Fläche wird geschützt bis zur Verwirklichung von Vorhaben über die Bauleitplanung.

4.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Vorhabenträgerin hat am 17.09.99 einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1029 V gestellt. In der anschließenden Zieldiskussion der Verwaltung am 12.10.99 wurden Voruntersuchungen zur Umweltverträglichkeit und Klima empfohlen. Auf der Grundlage der von der Vorhabenträgerin beauftragten Gutachten wurde die Machbarkeit geprüft und die Planung entsprechend modifiziert.

Am 06.08.01 wurde ein aktualisierter Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1029 V gestellt. Der Rat der Stadt hat am 24.09.01 den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren gefasst.

Die öffentliche Bürgerdiskussion hat am 11.12.01 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte seit dem 03.12.01.

Am 19.03.2002 erfolgte der Offenlegungsbeschluss durch den Ausschuss für die verbindliche Bauleitplanung.

Die Offenlage dieses Planverfahrens erfolgte in dem Zeitraum 06.05 bis 11.06.2002.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wird in der Anlage 1 und 2 dokumentiert.

Von der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde nach der Offenlage zugunsten der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes abgesehen, da

- bereits zum Offenlegungsbeschluss Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauGB ausgeschlossen waren und
- seitens der Investorin der Bau von Wohnhäusern vorgesehen ist. Wobei den aktuellen Arbeitsweisen durch die ausdrückliche Einbeziehung des § 13 BauGB Rechnung getragen wird.

Da diese Änderung lediglich in rechtlich einwandfreier Form das wiedergibt, was bereits im Offenlegungsbeschluss als Ziel dargelegt worden ist, wurde lediglich von der Investorin und den Staatliche Umweltamt die Zustimmung zur vereinfachten Änderung erbeten. Dies geschah durch die Schreiben vom 08.01.2003 (Investorin) und 09.01.2003 (STUA).

5. Planungsanlass und Ziel

Im Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfs an innerörtlichen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Fläche dieses Planverfahrens enthalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches mit der entsprechenden Infrastruktur, die sinnvoll zur Deckung

des Wohnbedarfs - ohne zusätzliche Aufwendungen seitens der Stadt - genutzt werden kann.

Um auch den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, wurde das ursprüngliche Konzept überarbeitet und der Bebauungsvorschlag von 58 Wohngebäuden auf 38 reduziert.

Ziel des Vorhabens ist die Erstellung von insgesamt 16 Doppelhaushälften und 22 freistehenden Einzelhäusern, die mit zwei Vollgeschossen, Sattel- oder Walmdach und der Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses für kinderreiche Familien geeignet sind.

Durch die Nachfrage an Häusern, gerade von jungen Familien mit mehreren Kindern, ist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Form der vorliegenden Konzeption gestiegen. Im Stadtgebiet besteht ein Mangel an geeigneten Wohnbauflächen, vor allem an Baulandflächen für freistehende Einfamilienhäuser mit größeren Grundstückszuschnitten für einkommensstärkere Familien.

Bestandteil der Abwägung ist, dass Stadtentwicklungszielen, wie z.B. Abwanderung von Familien in das Umland entgegenzuwirken, entsprochen wird, Anreize für Zuzugswillige geschaffen werden und die Sicherung der Standortqualität des Stadtteils ermöglicht wird.

6. Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die Hainstraße bindet ausgehend vom naheliegenden Autobahnanschluss der A 46 als Sammelstraße an die überörtlichen Straßen Hochstraße / Nevigeser Straße und Westfalenweg an.

ÖPNV

Die Buslinien 603 und 607 mit Haltestellen Am Bredtchen und Kaiser-Wilhelm-Hain binden zur Innenstadt und zum Fernverkehr an.

Kindergarten

Zwei Kindergärten sind in der Nachbarschaft vorhanden.

- Ecke Westfalenweg / Nevigeser Straße
- Am Bethesda / Nevigeser Straße.

Der aus dem Plangebiet ausgelöste Bedarf wird nach Aussage des zuständigen Stadtbetriebes durch die vorhandenen Kindergärten gedeckt und mit der projektierten Bebauung gestärkt.

Grundschulen

Die Gemeinschaftsgrundschule Hainstraße ist in der Nähe erreichbar.

Der aus dem Plangebiet ausgelöste Bedarf wird nach Aussage des zuständigen Stadtbetriebes durch die vorhandene Grundschule gedeckt und mit der projektierten Bebauung gestärkt.

Spielplätze

Die vorgesehenen Freiräume im Plangebiet bieten ausreichende Spielmöglichkeiten, sodass wegen der in unmittelbarer Nähe befindlichen Spielplätze ein weiteres Angebot nicht erforderlich ist.

Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist im Stadtgebiet ausreichend.

Zusätzlich wird im mittleren Bereich der projektierten Planung eine C-Spielfläche integriert in eine private Grünfläche vorgesehen.

Während der Behandlung der Anregungen wurden die Daten zur Überprüfung der ausreichenden Kapazität von Bildungs-, Sport und Freizeiteinrichtungen in den entsprechenden städtischen Ressorts aktualisiert.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass ein Baugebiet dieser Größenordnung die vorhandene Infrastruktur kurzfristig nicht belastet, sondern im Gegenteil durch die Auslastung der infrastrukturellen Einrichtungen auch in der Zukunft zur Sicherung der Wohnqualität des Stadtteils beiträgt.

7. Planungskonzeption

Das Planungskonzept für das Wohngebiet sieht eine gemischte Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf deutlich unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen 270,00 m² und 900,00 m² vor.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Vorgaben der Gutachter, die seit Planungsbeginn die Machbarkeit der verschiedenen Konzepte überprüften.

Die Ausrichtung der Bebauung erfolgt mit der Zielsetzung, die wünschenswerte Durchlüftung Richtung Osten zu erhalten. Die West nach Ost ausgerichteten Gebäudezeilen sind dementsprechend ausschließlich nach Süden orientiert und überwiegend von Norden erschlossen.

Die Festlegungen der Hauptfischrichtungen von West nach Ost als Sattel- oder Walm-dach gibt bei möglicher „Individualisierung“ der Einfamilienhäuser den „Wohnstraßen“ eine „räumliche“ Prägung und stärkt damit eine Identifikation der Bewohner mit „ihrer“ Straße.

Mit dieser Ausrichtung ergibt sich für die Bebauung die Möglichkeit der Brauchwasser- nutzung, Erdwärmeversorgung usw. spezifisch eine Chance zur Solarnutzung.

Das Konzept sieht folgende Häuserarten vor:

- 16 Doppelhaushälften
- 22 freistehende Einzelhäuser

Die vergleichsweise großen Einfamilienhausgrundstücke (270 bis 904 m²) erhalten begrenzte einzelne Baufenster um bei hoher Geschossflächenzahl relativ kompakte, geschossige Gebäude zu bewirken.

Die ausschließlich als Einfamilienhäuser geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind auf eine Wohneinheit zuzüglich einer Einliegerwohnung begrenzt. Eine Einliegerwohnung definiert sich hier entsprechend § 11 Wohnungsbauförderungsgesetz als eine Wohneinheit mit „untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptwohnung“.

8. Begründung zu den Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für das Satzungsgebiet wird Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit offener Bauweise festgesetzt.

Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen für kinderreiche Familien, auch z. B. als Generationenhaus (Einliegerwohnung). Um den Tendenzen auf dem Arbeitsmarkt Rechnung zu tragen, werden Gebäude und Räume für freie Berufe ausdrücklich erwünscht (§ 13 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 bzw. 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen beschränkt.

Die Geländemodellierung sowohl für die Verkehrsflächen als auch für die Höhenlage der Gebäude orientiert sich an dem hängigen Gelände. Mit der festgesetzten Firsthöhe (min. 9 m und max. 10,5 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) sowie der Traufhöhe (min. 5 m und max. 7 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) wird eine angepasste Höhenentwicklung der Baukörper erreicht (siehe auch Anlage 5 zu dieser Drucksache, Textl. Festsetzung Nr. 2.1).

Um eine individuelle und anpassbare Gestaltung zu ermöglichen, sind Abweichungen von dem vorhandenen Gelände bis zu 0,50 m zulässig. Geländeversprünge an den Grundstücksgrenzen sind wegen der Hanglagen und der möglichen Gebäudeversätze ebenfalls bis zu 0,50 m zulässig. Technisch erforderliche Gründungsmaßnahmen sind hiervon nicht berührt.

8.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so angeordnet, dass möglichst große und durchgängige Grün- und Freiräume auf den privaten Grundstücken verbleiben. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Daher sind Nebenanlagen über 15,00 m³ umbautem Raum im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. (Sh. textliche Festsetzung).

Offene Stellplätze sind zulässig in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der durch die hintere Baugrenze definierten Grundstückstiefe.

Die notwendigen Arrondierungen und Umsetzungen von Nebengebäuden im Friedhofsbereich sind mit der zuständigen Kirchenverwaltung abgestimmt.

8.3. Erschließung (Verkehr)

Straßen

- Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes Hainstraße / Im Lehmbruch erfolgt mit dem Anschluss an das öffentliche Straßennetz an der Hainstraße zwischen den Häusern Hainstraße 80 und 86.

Zur Verkehrssicherheit der Einfahrt der „Kleinen Hainstraße“ in die Hainstraße führt das Ressort 104 - Straßenraum und Verkehr - aus:

Die Zufahrt südlich des Hauses 86 bietet sich wegen der vorhandenen günstigen baulichen Situation als Gebietszufahrt an. Zudem ist hier die Einsehbarkeit der Hainstraße gegeben. Straßenneigungen wie hier an der Hainstraße entsprechen üblichen städtischen Situationen.

Die Anbindung der Wohnsammelstraße an die Hainstraße wird wie eine Straßeneinmündung gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen *Erschließung* (RAS- E) ausgebaut und mit entsprechender Beschilderung gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) ausgestattet. Entsprechende Auflagen formuliert das Ressort 104 - Straßenraum und Verkehr - für den Erschließungsvertrag, der wiederum Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

- Innere Erschließung

Von dem Anschlusspunkt an die Hainstraße führt eine neu zu bauende öffentliche Straße, angelehnt an den Verlauf der vorhandenen Stichstraße, in das Wohngebiet. Diese Anschlussstraße wird im Separationsprinzip mit einem Straßenprofil von 2,00 m Gehweg zu beiden Seiten und einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ausgeführt. Die anschließende öffentliche Nordsüderschließung (Wohnsammelstraße) erfolgt ebenfalls im Separationsprinzip. Allerdings verjüngt sich die Fahrbahnbreite im Kurvenbereich auf 5,50 m und der Gehweg wird an der östlichen Straßenseite durch einen 0,50 m breiten Schrammbord ersetzt. Von der Nordsüderschließung gehen drei öffentliche Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) mit einer Straßenbreite von 5,50 m in östliche Richtung ab. Der Ausbau der Nordsüderschließungsstraße im Separationsprinzip endet im Anschlussbereich der nördlichen Mischverkehrsfläche. Ab hier ist eine öffentliche Mischverkehrsfläche als Stichstraße bis zum Anschluss an den ausgebauten Fußweg zum Friedhofgelände geplant. Die Befahrbarkeit ist durch Feuerwehrposten zu unterbinden. Die drei Mischverkehrsflächen werden im östlichen Teil des bebauten Plangebietes durch eine öffentliche Mischverkehrsfläche, mit einer Straßenbreite von 4,50 m, zu einer Ringstraße miteinander verbunden.

Sämtliche Trassierungselemente werden für die Schleppkurve eines 3achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE) werden berücksichtigt.

Der Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt nach den Standardvorgaben der Stadt Wuppertal. Hiernach sind die Gehwege und der Schrammbord mit Kleinpflaster 20/10/8, die Straßenoberfläche im Separationsprinzip mit Asphalt und die Mischverkehrsflächen mit einer Pflasterung mit Großpflaster von 16/16/14 zu befestigen.

Im Sinne der Anregungen wird der Sicherheit von spielenden Kindern in einem erklärmaßen familienfreundlich gestalteten Baugebiet mit den erforderlichen Regelungen Rechnung getragen.

Der Ausbau der Wohnsammelstraße im Separationssystem begründet sich wie folgt: Nach Aussagen des Ressorts 104 hat die Erfahrung mit gleichgelagerten Baugebieten gezeigt, dass bei einer Ausbaulänge von mehr als 100,00 m die Bedingungen für eine Mischfläche von den Verkehrsteilnehmern nicht erfüllt werden und der Sicherheitsraum für die Fußgänger (Schulkinder) fehlt.

Diese Erkenntnis macht es erforderlich, dass aus Verkehrssicherheitsgründen die Wohnsammelstraße bei einer geplanten Ausbaulänge von 240,0 m im Separationssystem ausgebaut werden muss und die hiervon abzweigenden Wohnstraßen, bei einer geplanten Ausbaulänge von < 90 m als Mischfläche ausgebaut werden können. Zur weiteren Verkehrsberuhigung werden vom Ressort 104 Tempobeschränkungen gefordert (Tempo 30 generell und Tempo 7 im Bereich der Mischverkehrsfläche).

Stellplätze

Insgesamt werden 24 öffentliche Stellplätze im Plangebiet vorgesehen.

Als verkehrsberuhigende Elemente sind in den drei Mischverkehrsflächen 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Weitere öffentliche Stellplätze sind an der zentralen

Mischverkehrsfläche entlang des Spielgrüns als Längsparkplätze (2 Stück), in der nordsüdlichen Erschließungsstraße im Separationsprinzip, ebenfalls an der Seite des Spielgrüns, als Parkplätze in Senkrechstellung (10 Stück) sowie an der nördlichen Stichstraße zum Friedhofsgelände als Senkrechtparkplätze (4 Stück) angeordnet. Die Anordnung der privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Einzelgrundstücken. Garagen sind jeweils so weit auf dem Grundstück zurückgesetzt, dass ein weiterer Stellplatz vor den Garagen möglich ist.

Die Parkplatzsituation für die jetzigen Anwohner der „Kleinern Hainstraße“ wird durch die Erschließung des neuen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Die „Kleine Hainstraße“ war bisher in Privatbesitz. Für den Ausbau der Erschließungsstraße wird das Grundstück mit einer Breite von 10,0 m erworben. Ein fünf Meter breiter Streifen nördlich der Ausbaustraße verbleibt im Besitz des Verkäufers. Dort werden die an der jetzigen „Kleinen Hainstraße“ liegenden Einstellplätze von der Vorhabenträgerin neu angelegt. Dieses Vorgehen ist notariell abgesichert. Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten für private Parkplätze bleiben somit bestehen. Weitere Geh-, Fahr- und Wegerechte werden durch Übertragung in eine öffentliche Erschließungsfläche überflüssig.

Für Einfamilienhausgebiete sind außer den erforderlichen Stellplätzen auf den Grundstücken keine weiteren Besucherparkplätze gesetzlich vorgeschrieben (Richtzahlen für Stellplatzbedarf lt. RdErl. d. Innenministers 19.19.72/27.2.82). Die 24 öffentlichen Stellplätze sind also für Besucher zusätzlich zu betrachten.

Fußweg

Unmittelbar östlich der geplanten Bebauung erfolgt ein Anschluss des Kaiser-Wilhelm-Hains an das Wohngebiet über einen, für Unterhaltungszwecke des Regenrückhaltebeckens und der Schmutzwasserpumpstation, z. T. befahrbaren Fahr-/Gehweg.

Der Rechtscharakter des Fußweges zu Kaiser-Wilhelm-Hain wird vertraglich im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Kosten für die Erstellung des Weges trägt die Vorhabenträgerin, eine spätere Übernahme erfolgt durch die Stadt Wuppertal.

Im Bebauungsplan wird der Fußweg über den Hinweis „öffentliches Wegerecht“ gesichert.

Im Rahmen der UVP wurde angeregt, das Baugebiet fußläufig entweder an die bisherige Erschließung des alten Gehöftes (Flurstück 52) an die Hainstraße anzuschließen oder im nördlichen Plangebiet entlang der nördlichen Plangebietsgrenze einen Weg zur Hainstraße festzusetzen, um insbesondere den Weg für Grundschüler zur Schule zu verkürzen.

Eine zusätzliche fußläufige Anbindung über den Friedhof an die Hainstraße soll ermöglicht werden, ansonsten muss der Weg über die „Kleine Hainstraße“ genommen werden, da das Flurstück 52 nicht zur Verfügung steht.

Anbindung Friedhof

Im südwestlichen Eckbereich des Friedhofes an der Hainstraße befinden sich die Versorgungs- und Dienstgebäude zur Friedhofsbewirtschaftung. In Abstimmung mit dem Verband Evangelischer Kirchengemeinden werden diese Gebäude entfernt und eine Teilfläche zur Entlastung des für Besucher vorgesehenen Haupteingangs als zweiter Zugang ausschließlich fußläufig an die Nordsüderschließung des Plangebietes angeschlossen.

8.4 Erschließung (Entwässerung)

Die Entwässerung der Bebauung und der versiegelten Flächen im Baubereich erfolgt über die getrennte Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser.

Entwässerungskonzept Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Gebäude wird über die Hausanschlussleitungen einem Schmutzwasserkanal DN 250 zugeführt und im Freigefälle zu der am örtlichen Tiefpunkt geplanten Pumpenanlage zugeführt. Diese Anlage ist im geplanten Gehweg zum Kaiser-Wilhelm-Hain vorgesehen. Über eine Druckrohrleitung wird das Schmutzwasser in den neu zu bauenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der geplanten Anschlussstraße zur Hainstraße gepumpt. Von dort fließt das Schmutzwasser im Freigefälle in den vorhandenen städtischen Kanal der Hainstraße.

Die Zugänglichkeit zur Pumpenanlage für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten ist sicherzustellen.

Sämtliche in dem Vertragsgebiet des Durchführungsvertrages zu verlegenden Kanalanlagen gehen nach Abnahme in das Eigentum der Stadt über.

Entwässerungskonzept Oberflächenwasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß dem Gutachten der Ing.-Gesellschaft für Geotechnik mbH vom November 2001 im Baugebiet nicht möglich ist, ist dies ortsnah in den Lehmbrucher Bach einzuleiten.

Insofern wird das gesamte Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen über Leitungen einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Ausnahme hiervon bildet der Oberflächenabfluss der Anschlussstraße zur Hainstraße nebst der anliegenden Bebauung.

Das Regenrückhaltebecken wird im östlichen Randgebiet der geplanten Bebauung angeordnet. Es wird als offenes Becken in Erdbauweise erstellt, mit geeignetem Feuchtrasen eingesät und wird eingezäunt werden.

Über Rasenmuldenkaskaden, die südöstlich des bebauten Planungsgebietes entlang der Höhenlinien ausgebildet werden, wird sowohl der Drosselabfluss als auch der Notüberlauf als eine diffuse, breitflächige Einleitung dem Gewässer zugeführt. Die Hydraulik des kanalisiertes Baches im Bereich der Tennisanlage und des weiteren Bachverlaufs sollte im Rahmen der Antragstellung zur wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers nachgewiesen werden. Die Überprüfung der hydraulischen Auswirkungen auf das betroffene Vorflutsystem Lehmbrucher Bach und Eschenbecker Bach des Ingenieurbüro b-Plan (07.10.02) hat inzwischen ergeben, dass die gedrosselte Einleitung aus dem geplanten Baugebiet auf keinen Fall zu einer Verschlechterung der Abflussverhältnisse führt.

Im Rahmen der Anregungen werden wiederholt Bedenken gegen die Lage des Regenrückhaltebeckens geäußert. Mit der Konkretisierung der Planung erweist sich die projektierte Lösung bzgl. Lage und Dimensionierung als sinnvoll.

Im Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis wird die Ausführung des Regenrückhaltebeckens näher erläutert. Demnach soll die Sohle des Beckens 1.0 Meter über der potentiell wasserführenden Schicht (gemäß Bodenerkundungen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens der Ingenieurgesellschaft IGW, Wuppertal) liegen, um zu verhindern, dass durch den Bau des Beckens wasserführende Schichten angeschnitten werden. Über Rasenmulden-Kaskaden, welche südöstlich des bebauten Gebietes

entlang der Höhenlinien ausgebildet werden, wird sowohl der Drosselabfluss, als auch der Notüberlauf als diffuse, breitflächige Einleitung dem Gewässer zugeführt. Durch die Bebauung und Versiegelung wird sich das Wasserregime im Quellgebiet verändern. Die vorgesehenen Maßnahmen (wasserdichte Kellerwannen bzw. ohne Unterkellerung sowie das Regenrückhaltesystem) sollen die heutige Gewässersituation simulieren und erhalten.

Um den Abfluss des Schichtenwasser in die temporären Quellen möglichst wenig zu beeinträchtigen, sind entweder Kellerbauten zu verbieten oder wasserdichte Kellerwannen vorzuschreiben (so die sich aus der UVP ergebende Forderung). In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen wurde deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Gebäude sind so auszubilden, dass alle Bauteile oberhalb des Grundwassers liegen. Ausnahmen für Gründungsmaßnahmen können zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Grundwasser nicht zu erwarten ist.“

Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde wird der Begriff Grundwasser ergänzend zum o.g. Hinweis mit dem Satz „Der Begriff Grundwasser umfasst das gesamte unterirdische Wasser, einschließlich des Stau- und Schichtenwassers.“ näher definiert.

8.5 Regelungen für die Außenanlagen

Die privaten Gärten sollen naturnah bepflanzt werden, auf nicht standortgerechte Pflanzen soll weitgehendst verzichtet werden. Die privaten Erschließungsflächen sollen offenfugig mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Die Dachflächen der Garagen sollen extensiv begrünt werden.

Im Straßenraum werden punktuell Straßenbäume festgesetzt. Die Arten sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und in die Regelungen des Durchführungsvertrages aufgenommen.

Der mittlere private Grünbereich soll im wesentlichen als Spiel- und Rasenfläche ausgebildet werden. Lediglich einzelne Bäume an den Rändern sollen pointiert wirken.

8.6 Bodenbelastungen, Altlasten

Im November 2001 hat die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Wuppertal, einen Bericht über chemische Analysen an Bodenproben aus der Oberfläche des Geltungsbereiches entsprechend Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgelegt.

Es wurden an insgesamt zehn Teilflächen aus dem Oberboden Einzelproben bis ca. 35 cm Tiefe entnommen, zu Mischproben zusammengestellt und das darin enthaltene Feinkorn < 2 mm Korngröße auf die maßgebenden Parameter für die Beurteilung des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ untersucht.

Ein Vergleich mit den zugehörigen Prüfwerten für die Nutzung „Wohngebiete“ zeigt, dass trotz geringer organoleptischer Auffälligkeiten in den Oberböden keiner der angegebenen Prüfwerte überschritten wird.

Auf Grund der anthropogenen Beimengen in durchweg allen Bodenmischproben ist allerdings davon auszugehen, dass partiell auf dem Grundstück Bauschutt abgelagert

und flächig untergepflügt wurde. Dies beinhaltet, dass auf dem Grundstück an einigen Stellen lokal noch „Nester“ mit Bodenverunreinigungen vorhanden sein können, sodass beim Abschieben des Oberbodens für die vorgesehene Baumaßnahme eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten empfohlen wird, um ggf. organoleptisch auffälliges Material sofort separieren zu können.

Dieses Material sollte dann seitlich gelagert und im Hinblick auf eine evtl. Verwertung bzw. Entsorgung untersucht werden.

Ein Altlastenverdacht in den im Altlastenkataster der Stadt Wuppertal eingetragenen Altlast-Verdachtsflächen am östlichen Grundstücksrand hat sich nicht bestätigt. Die hier mittels Baggerschürfen erkundeten Böden wiesen bis in 1,00 m Tiefe keinerlei organoleptische Auffälligkeit auf.

Die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt im Rahmen der Offenlage, dass keine relevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Festgehalten wird, dass frühere Bedenken ausgeräumt sind (TÖB-Stellungnahme vom 15.01.02), eine Nutzungsverträglichkeit deshalb gegeben sei. Angeregt wird, im Durchführungsvertrag auf die Qualität des Oberbodens (durchwurzelbare Bodenschicht) nach Bundesbodenschutzgesetz und den Nachweis einer ordnungsgemäßen Ausführung einzugehen. In der Anlage 6 Durchführungsvertrag Anlage D werden die ausführlichen Regelungen von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen beschrieben.

Obwohl die Luftbildauswertung negativ ist, kann nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund wird der Anregung gefolgt, in den textlichen Festsetzungen folgenden Hinweis aufzunehmen:

B. Hinweise, Punkt 10.

„Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen“.

8.7 Schall

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Inhalte des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Vorbelastung des Bebauungsgebietes durch Schallimmissionen des Verkehrs an der Hainstraße und durch die Nutzung der Sportplätze wurde gutachterlich untersucht und mit einschlägigen Regelwerken (DIN 18005 und 18. BImSchV) abgeglichen.

Verkehr:

Die nach der Din 18005 für ein „Reines Wohngebiet“ (WR) zugrunde zu legenden Orientierungswerte von 50 dB(A) Tags und 40 dB(A) Nachts werden lediglich an einem Messpunkt, betreffend die zwei nord-westlichsten Grundstücke, geringfügig um 1,7 dB(A) Tags und 1,6 dB(A) Nachts überschritten. Da aber sogar eine Lärmzunahme um 2 dB(A) für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (BVerwG 19.02.1992) und die betroffenen Grundstücke unmittelbar südlich des Friedhofs zwi-

schen der bereits existierenden Wohnbebauung entlang der Hainstraße und der übrigen geplanten Wohnbebauung liegen, wird für den vergleichsweise kleinen Teil des Plangebietes die Festsetzung eines WR als berechtigt angesehen.

Sport:

Die Untersuchung der durch die vorhandenen Sportstätten bedingten Lärmsituation berücksichtigt eine mögliche Erweiterung durch eine Beschallungsanlage und die Wiederinbetriebnahme der Tennisplätze. Auf der Grundlage von Angaben des Resort 209 - Sport und Bäder- werden verschiedene Lastfälle mit unterschiedlichen Besucherzahlen und mit dem maßgeblichen Beurteilungspegel für den ungünstigsten Fall (Sonntags zur Ruhezeit 13-15 Uhr) betrachtet. Die 18. BImSchV sieht für ein WR in den Ruhezeiten 45 dB(A) als Immissionsrichtwert vor.

Dieser wird im Normalbetrieb (60 Zuschauer) eingehalten. Eine Belastung von 45,1 dB - also eine minimale Überschreitung von 0,1 dB(A) - am ungünstigsten Standort der Messpunkte kann toleriert werden, da diese Überschreitung nicht hörbar ist. Der maximale Normalfall mit 200 Zuschauern würde eine Überschreitung an dem selben Standort von 3,5 dB verursachen.

Dennoch ist hier nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse auszugehen. Laut Urteil des BVerwG vom 23.09.99 (4C6.98) ist es bei der Beurteilung von Sportlärm bedeutsam, ob die Wohnnutzung oder der Sportbetrieb eher vorhanden waren. Wird die Konfliktsituation wie hier erst durch die spätere Wohnbebauung ausgelöst, ist es von den zukünftigen Eigentümern als schutzmindernd hinzunehmen, dass die Grundstücke infolge der emissionsträchtigen Sportanlage einer Situationsbelastung unterliegen. Das begründet eine gesteigerte Duldungspflicht. Zudem ist abzustellen auf die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse. Im Idealfall ist gesundes Wohnen bei Innenpegeln von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts gewährleistet. Bei um 15 dB(A) höheren Außenpegeln von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind auch bei leicht geöffneten Fenstern noch vergleichbare ideale Innenpegel gewährleistet. Eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen ist somit auch bei Außenpegeln um 55 dB(A) tags in der Regel noch gegeben.

Der für den Geltungsbereich des VBP 1029 V ermittelte Außenpegel überschreitet nicht die Empfehlung von 55 dB für die Nutzung von Außenbereichen.

Als sogenanntes „seltenes Ereignis“ wird eine Besucherzahl von 350 Zuschauern bewertet. Dieser Fall ist ca. 4 mal im Jahr bei der Veranstaltung von Fußballturnieren gegeben. Hierfür ist laut 18. BImSchV eine Überschreitung der Schallschutzwerte von bis zu 10 dB tolerierbar. Die errechnete Überschreitung beträgt hier lediglich 4,3 dB(A).

Die im Rahmen der vereinfachten Änderung vom Staatlichen Umweltamt angeregte Kennzeichnung des Gebietes als durch Sportlärm vorbelastet erfolgt nicht, da dies auf grund der Geringfügigkeit der Überschreitung gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen würde.

Fazit:

In Anbetracht der oben geschilderten schutzmindernden Wirkung durch die Situation einer heranrückenden Wohnbebauung an eine bereits vorhandene Sportplatzanlage, kann die Überschreitung der empfohlenen Immissionsrichtwerte für WR-Gebiete vertreten werden, da die Belange des Gesunden Wohnens bewahrt bleiben.

Der Gutachter führt in diesem Zusammenhang aus: „Alle prognostizierten Beurteilungspegel liegen im Lärmpegelbereich I nach Din 4109 (Schallschutz im Hochbau). Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, wenn Fenster der Schallschutzklasse

2 eingebaut werden“. Diese Fenster entsprechen den z. Z. als Standard im Wohnungsbau gebräuchlichen Fenstern.

9. Klima

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Laut dem bereits vorliegenden Klimagutachten bestehen aus fachlicher Sicht gegen das geplante Bauvorhaben aber keine Bedenken, da

- die kaltluftproduzierenden und –transportierenden Flächen (zu berücksichtigen 94 ha) insgesamt um weit weniger als 5 % verkleinert werden. Der 5 % Wert der Fläche bezogen auf das Einflussgebiet liegt bei 4,7 ha. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich umfasst 2,3 ha.
- vom Neubaugebiet die kaltluftproduzierenden und –transportierenden Flächen weder zerschnitten, zerstückelt noch eingeeignet werden,
- das Neubaugebiet an bestehende bebaute Gebiete (hier Hainstraße) anschließt und die neu auszuweisende Bebauung parallel zum Gefälle der Talsohle liegt und im Bereich der Kuppenlage liegt.

Trotz der hohen klimatischen Wertigkeit des Plangebietes erreicht das Ausmaß der klimatischen Beeinträchtigungen kein relevantes Ausmaß, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu verursachen.

In den eingegangenen Anregungen wird das Klimagutachten unterschiedlich bewertet.

Von Seiten des Ressorts Umwelt, Grünflächen und Forsten wurde das Gutachten geprüft und als schlüssig und fachlich richtig akzeptiert.

In weiteren Schreiben wird das Verfahren der Untersuchung sowie die Auswertung und Schlussfolgerung des Gutachters als richtig angezweifelt.

Eine Stellungnahme des Gutachters Bangert & Haider, Paderborn vom 14.08.02 zu den benannten Vorwürfen kommt zu dem Schluss:

„Die fachliche Aussage, dass gegen das geplante Bauvorhaben aus klimatischer Sicht keinerlei Bedenken bestehen, wird von dem Gutachter in vollem Umfang beibehalten.“

Eine vom BUND beauftragte „Kritische Bewertung der Aussagen zum Bereich Klima“ der GefaG vom 12.09.02, enthält nach Aussage des Ressort 103.10 keine neuen Erkenntnisse, so dass sich daraus keine Konsequenzen ergeben.

(siehe dazu: ausführliche Aussagen in der Anlage 2 Anregung Nr. 10 zu dieser Drucksache)

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

10.1 Naturhaushalt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Februar 2002 wurde der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum VBP 1029 V durch das Büro Froelich + Sporbeck für Landschaftsplanung, Ortsplanung, Umweltplanung vorgelegt. In Vorbereitung des intensiven Untersuchungsprogramms fanden seit Sept./Okt. 2000 Voruntersuchungen statt.

Nach der rechtlichen Grundlage unterliegt das Vorhaben den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Landschaftsgesetzes NRW (LG).

Die Eingriffsregelung steht im Zusammenhang mit den im Landschaftsgesetz und Bundesnaturschutzgesetz dargelegten Zielen (§ 1) und Grundsätzen (§ 2) des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Rahmen des LFB (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) gilt es, u. a. aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz und §§ 4 und 5 LG NW, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben entstehen, zu erfassen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen .

Für die vergleichende Bewertung der faunistischen und floristischen Verhältnisse sowie der zugehörigen Wechselbeziehungen (Biotopverbund) war die Betrachtung eines größeren Untersuchungsraumes notwendig. Aus diesem Grunde wurden der Kaiser-Wilhelm-Hain, die angrenzenden Friedhofsflächen, die Sportplätze und das nordöstlich liegende Tal der Eschenbeek in die Betrachtung mit einbezogen. Im Norden wurde das Umfeld des „Totenteichs“ am Rande des Mirker Hains mit berücksichtigt, da das Gewässer als Amphibienlaichplatz der Erdkröte bekannt ist. Diese Art hat einen großen Aktionsradius und eignet sich gut für die Beurteilungen von Wechselbeziehungen.

Die UVP weist darauf hin, dass der temporäre Bachlauf und die begleitende Uferzone in dem nicht überplanten Gelände eine sehr hohe ökologische Bedeutung hat und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW als geschützter Biotop anzusehen ist. Er ist etwas vorbelastet, da Weidevieh aufgrund einer fehlenden Abzäunung die Fläche ungehindert betreten kann.

Das Untersuchungsgebiet hat mit fünf vorkommenden Amphibienarten (Bergmolch, Teichmolch, Fadenmolch, Erdkröte, Grasfrosch) eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Amphibienfauna. Alle Arten gelten nach der Roten Liste NRW als ungefährdet, nur der Grasfrosch wird bundesweit als Art der Vorwarnliste geführt.

Die Behandlung der Anregungen geht im einzelnen auf die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Belange ein.

Zu Art und Umfang der Gutachten hat das Ressort 103 – Umwelt, Grünflächen und Forsten- wiederholt darauf verwiesen, dass die Vergabe der Gutachten und die Untersuchungsumfänge mit den Fachdienststellen abgestimmt wurden. Sie entsprechen denen vergleichbarer Planungen. Es können seitens der Unteren Landschaftsbehörde nur solche Untersuchungen empfohlen werden, die für das Planverfahren aussagekräftige Ergebnisse liefern. Der Untersuchungsumfang wird für die Bewertung des Planvorhabens als vollkommen ausreichend angesehen.

In einer überarbeiteten Beschreibung der Quellsituation vom 13.08.02 wird vom Gutachter Büro Froelich und Sporbeck zusammenfassend festgestellt, dass auch nach einer erneuten Prüfung die Einschätzung bestehen bleibt, dass die geplanten Maßnahmen für den Erhalt des Quellgebiets unkritisch sind.

10.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffsermittlung beschränkte sich auf die eigentlichen Bauflächen zwischen den bestehenden Häusern an der Hainstraße und einer in Nordsüdrichtung verlaufenden Linie auf der Höhe der alten Hoflage „Im Lehmbruch“. Die übrigen Bauungsplanflächen erstrecken sich zusätzlich auf die das Gebiet erschließende Zufahrt und die Grünlandflächen bis zu den Sportplätzen.

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass auch die Flächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden, einen ökologischen Wert besitzen.

Daher kann nur der durch die Maßnahme bedingte Qualitätsgewinn einer Fläche als Kompensation für einen Eingriff betrachtet werden.

Ein Ausgleich der im Gebiet des VBP Nr. 1029 V verursachten Eingriffe ist innerhalb der Bauflächen nicht umsetzbar, weil auch die wiederbegrünter Teilflächen (Gärten, Spielgrün) nicht den Biotopwert der ehemaligen Biotoptypen erreichen.

Insofern werden weitere Kompensationsmaßnahmen ortsnahe angeboten.

Ausgleichsmaßnahme 1

Innerhalb des Gebietes des VBP 1029 V liegt noch eine große Freifläche östlich der geplanten Maßnahme, die nicht überbaut wird. Auf dieser Fläche können aber nur Kompensationsmaßnahmen in eingeschränktem Umfang durchgeführt werden, weil folgende Bedingungen erfüllt werden müssen:

- Die gegenwärtig festgestellten Funktionen sollen erhalten oder verbessert werden.
- Es dürfen keine Barrieren für den Kaltluftabfluss errichtet werden.
- Der offene Charakter des Talraumes soll erhalten bleiben.
- Zu dem wird eine Teilfläche noch zur Ableitung des Regenwassers über ein Muldensystem in den Bach benötigt und steht daher nicht als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Als funktionaler Ausgleich des Eingriffs ist eine Extensivierung der Nutzung des Grünlandes vorgesehen. Die Biotop- und Habitatfunktion des Grünlandes sowie des Quellbaches werden durch diese Maßnahmen gestärkt. Gleichzeitig ergeben sich multifunktional positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Eine Nutzung in Form von zum Beispiel einer einschürigen Mahd ist aber weiterhin erforderlich, damit der heutige Offenlandcharakter und die Klimafunktion nachhaltig erhalten bleiben.

Der Nachweis der im LFB detailliert beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass im Untersuchungsbereich die Eingriffe nicht vollständig zu kompensieren sind.

Der Eingriff in den Naturhaushalt des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 199.220 ÖVE, Verfahren Ludwig. Ausgeglichen werden im Bebauungsgebiet ca. 90.600 ÖVE. Insofern werden die weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt (s.u.).

Ausgleichsmaßnahme 2

Auf der städtischen Fläche „Eschenbeek“, Gemarkung Elberfeld, Flur 38, Flurstück 67/17 und andere, soll in räumlicher Nähe ein zusätzlicher funktionaler Ausgleich für das Bauvorhaben durchgeführt werden. Die Fläche von ca. 10.000 m² ist aufgrund des landschaftsräumlichen Zusammenhangs und der Ähnlichkeit der standörtlichen Voraussetzungen (Grünland in Bachnähe und Nachbarschaft zum Wald) besonders gut geeignet, beeinträchtigte Funktionen innerhalb des Landschaftsraumes teilweise zu kompensieren.

Das Ziel der Ausgleichsmaßnahme besteht darin, auf der ehemaligen Garten- und Grünlandfläche im Talbereich der Eschenbeek, bis auf weiteres eine Bewaldung zu verhindern, da diese die Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet beeinträchtigen würde. Die geplanten Maßnahmen sollen sich auch positiv auf

die Vegetationsentwicklung und die Fauna auswirken und als Trittsteinbiotop für durchziehende Offenland- Vogelarten dienen. (Aufwertung in ÖWE 26.800)

Da auch hier durch die Beschränkung auf vornehmlich klimarelevante Ausgleichmaßnahmen (Erhalt der Grünlandbrache, niedrige Gehölze) sowie Erhalt des Offenlandes keine erhöhte Wertsteigerung erzielt werden kann, sind weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Ersatzmaßnahmen

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht vollständig in räumlicher Nähe ausgeglichen werden können, werden Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken durchgeführt. Sie werden in Form von Waldüberführungen im Bereich Mirker Hain, Eskesberg und im Bereich Ehrenberg vereinbart.(82.653 ÖWE)

Die Regelungen zu den Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der Anlage C zum Durchführungsvertrag.

In den textlichen Festsetzungen wird auf die Berücksichtigung der Regelungen des Durchführungsvertrags unter Punkt 11 hingewiesen.

11. Kostenübernahme

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund der Satzung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 1029 V - Hainstraße / Im Lehmbruch - die Verpflichtung zur Herstellung und Durchführung sämtlicher Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme aller erforderlichen Gutachten und Untersuchungen.

Detaillierte Regelungen enthält der Durchführungsvertrag und seine Anlagen.