

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1030 –Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße  
gemäß §3(2)BauGB

---

1. Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1030 ist die Einleitung der Unterschutzstellung des Hatzenbecker Bachtals durch Herausnahme der entsprechenden Flächen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105. Dieser Vorgang löst Anpassungserfordernisse in dem nicht zur Aufhebung vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes aus. Die Planunterlage und Planurkunde wurden vor 30 Jahren angefertigt. Der Siedlungsfortschritt ist im Plan nicht nachgewiesen und auch nachträglich reprototechnisch nicht einzubringen, so dass die räumliche Lage der existierenden Bestands- und Planungselemente zueinander nicht erkennbar ist. Es sind im Ergebnis redaktionelle Zwänge, die zur Durchführung eines neuen Verfahrens führen. Aber auch die eingetretenen Änderungen der anzuwendenden Gesetze und Verordnungen führen sinnvollerweise zur ganzheitlichen Umstellung, damit nur ein Berechnungssystem anzuwenden ist. Die städtebaulichen Aussagen werden im Tenor des rechtsverbindlichen Planes Nr. 105 nicht verändert.

2. Geltungsbereich

Zum Plangebiet gehören die Flächen

- zwischen der Cronenberger Straße, dem Jung-Stilling-Weg und der Carl-Schurz-Straße bis ca. 50m westlich des Wendehammers dieser Straße. Die Flächen der Cronenberger Straße und die des Jung-Stilling-Weges von der Cronenberger Straße bis zur Straße Am Wolfshahn gehören ebenfalls zum Geltungsbereich. Die Bolzplätze westlich des Fernsehturms sind ausgeschlossen.
- nördlich der Carl-Schurz-Straße von „Alt-Wolfshahn“ Hs. Nr. 13 bis zum Wendehammer,
- südlich der Straße Am Cleefkothen von Hs Nr. 20 bis 38 einschl.,
- ca. 60m nördlich der Straße Am Cleefkothen zwischen Wendehammer und Spielplatz sowie der Spielplatz selbst,
- der Hochhausgrundstücke Dürrweg Hs.Nr. 3 bis Nr. 31 einschließlich der vorgelegerten Straßenflächen des Dürrweges und der Ravensberger Straße,
- der bebauten Grundstücke Ravensberger Straße Hs.Nr. 192 bis Nr. 208,
- des faktischen Waldes zwischen dem Wendehammer der Carl-Schurz-Straße und dem Dürrweg bis 20m südöstlich des Hauses Dürrweg Nr. 41.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / bestehendes Planungsrecht

Die Baugebiete sind in ihrer räumlichen Abgrenzung aus dem Plan Nr. 105 übernommen. Lediglich eine geringfügige Bebauungsergänzung auf der Nordseite der Straße Am Cleefkothen war im Urverfahren -offensichtlich aufgrund eines Irrtums seitens der Aufsichtsbehörde- nicht genehmigt und damit gemäß §12 BBauG nicht bekannt gemacht geworden. Insoweit ist diese Fläche als „Erstausweisung“ und nicht als aus dem Bebauungsplan Nr. 105 übernommene Planung zu bewerten. Die Fläche ist aber in dem seit 1967 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem vorbereitenden Bauleitplan i.S.d. §8 BauGB ist sichergestellt. Westlich der Straße Am Wolfshahn ist im Plan Nr. 105 ein 0,5 ha großes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem sich ein Ausflugslokal (Rigi Kulm) -in diesem Sinne von quartiersübergreifender Bedeutung- befindet. Es liegt sowohl an der Peripherie des nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsgebietes als auch an der Grenze des Schwimmleisungs- und Schulzentrums, dem bezüglich der Sportnutzung eine regionale Bedeutung zukommt. Zur Förderung von möglichen Synergien soll die ausgeübte Nutzung „Gaststätte und Beherbergungsgewerbe“ durch Ausweisung eines Mischgebietes gesichert werden. Es handelt sich um eine Randfläche zwischen anderen Ausweisungen (Grünfläche, Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche), so dass eine

geringe räumliche Verschiebung der Abgrenzungen untereinander dennoch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan i.S.d. §8 BauGB angesehen wird. Diese städtebaulichen Überlegungen sind in dem im Verfahren befindlichen gesamtstädtische Flächennutzungsplan durch entsprechende Ausweisungen berücksichtigt.

#### 4. Baugebiete

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in der rechtsverbindlichen Planung wird für die Baublöcke allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Davon ausgenommen ist der 0,5 ha große Baublock am Südrand des Plangebietes, direkt gegenüber dem Schwimbleistungs- und Schulzentrum, in dem sich ein stadtbekanntes Ausflugslokal befindet (siehe vorheriger Absatz „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“). Die Grundstücke liegen an der Nahtstelle zwischen vorgenannter Sondernutzung, den im Bebauungsplan Nr. 483 ausgewiesenen Mischgebieten südlich des Jung-Stilling-Weges, dem Eingangsbereich in das nordwestlich angrenzende landschaftsorientierte Erholungsgebiet und dem Wohngebiet Carl-Schurz-Straße. Die Erschließung erfolgt durch die Nichtwohngebiete. Zur Förderung der Synergien aus Freizeit-, Leistungssport-, Gastronomie- und Hotelgewerbe, die sich aus den bereits bestehenden Nutzungen in der geschilderten Umgebung aufdrängen, wird das Mischgebiet so gegliedert, dass eine Fehlentwicklung durch Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlungen verhindert wird. Einzelhandelsbetriebe i.S.d. §6(2)3 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. §6(2)4 BauNVO, Gartenbaubetriebe i.S.d. §6(2)6 BauNVO und Tankstellen i.S.d. §6(2)7 BauNVO sind deshalb nach §1(5) BauNVO ausgeschlossen. Die Gliederung wird für zulässig gehalten, weil das in diesem Plan ausgewiesene Mischgebiet als peripherer Teil des großräumigen Mischgebietes beiderseits der Küllenhahner Straße gesehen wird, was räumlich nur durch den Großparkplatz zum Sport- und Schulzentrum unterbrochen wird. Nördlich der Straße Am Cleefkothen wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Seine kleinteilige Festsetzung lässt keinen Raum für andere Nutzungen als das Wohnen.

Die Ausweisungen der realisierten Wohngebiete am Dürrweg und an der Ravensberger Straße werden aus dem rechtskräftigen Plan bei geringfügiger Anpassung an den erfolgten Ausbau übernommen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wurde im Plan Nr. 105 durch die Festsetzung von unterschreitbaren Höchstgrenzen bestimmt. Von der Unterschreitungsmöglichkeit wurde tlw. bei der Umsetzung des Planes Nr. 105 Gebrauch gemacht. Im Eingangsbereich der Carl-Schurz-Straße wird das Festsetzungselement „Vollgeschoss“ für eine höhenmäßige Gliederung von Baumassen genutzt. Im Einzugsbereich der Quelle des Hatzenbecker Baches sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unterirdische Geschosse (z.B. auch Tiefgaragen) gemäß §16(6) BauNVO nicht zulässig. Im Übrigen werden die entstandenen bzw. früher festgesetzten Vollgeschosswerte übernommen. Eine für die Atriumbauweise westlich der Straße Am Wolfshahn vorgesehene Fläche wurde entgegen dieser Festsetzung und der Beschränkung der Vollgeschosszahl (Z=1) zweigeschossig ausgeführt. Die Werte der Umgebung werden auch hier eingeführt. Am Ende der Erschließungsanlage Am Wolfshahn ist eine verdichtete Bebauung entstanden, auf welche die unterschiedlichen Berechnungen der BauNVO-Fassungen Auswirkungen haben, so dass dort die Werte um 0,1 erhöht werden.

##### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden erneut durch Baugrenzen bestimmt, wobei ausgeführte oder genehmigte, zusammenhängende Baukörperfigurationen in ihrer Form bestätigt werden. Gegenüber der ursprünglichen Planung (BPL.105) werden folgende Abweichungen festgesetzt, die zu veränderten oder erweiterten Ausnutzungen führen können. Auf der Nordseite und dort 100m westlich des Ein-

mündungsbereiches der Carl-Schurz-Straße in die Cronenberger Straße werden in Grundriss und Höhe gegliederte Baufelder angeboten, welche die bisherigen vier- und sechsgeschossigen kompakten Baublöcke ersetzen sollen. Es wird erwartet, dass sich der Übergang vom schützenswerten Talraum in den baulich vollendeten Siedlungsraum Carl-Schurz-Straße dadurch harmonisieren lässt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind hier Keller nicht zulässig, um die Funktionen der wasserführenden Schichten nicht zu gefährden. Entlang den Straßen Am Wolfshahn und Jung-Stilling-Weg werden die Baufelder geringfügig vergrößert. Dadurch sind Gebäudeerweiterungen - auch aus Gründen des Schallschutzes- möglich. Eine Veränderung der Siedlungsstruktur wird dadurch nicht ausgelöst, es stehen nur noch wenige Baulücken für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Geringfügig neues Baurecht wird nördlich der Straße Am Cleefkothen geschaffen. Unter Würdigung stadtkonomischer Aspekte (vorhandene Erschließung), ökologischer Zusammenhänge und zur Erhaltung der Aussicht nach Norden, werden nur in geringer Tiefe, gemessen vom Straßenrand, kleine Baufelder ausgewiesen.

#### 4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf restriktive Festsetzungen zur Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird weitgehend verzichtet. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind im Baugebiet nördlich gegenüber der Kindertagesstätte Nebenanlagen eingeschränkt zulässig und teilweise sogar ausgeschlossen. Um eine besondere Warnfunktion im Plan zu installieren, wird der unmittelbare Quellbereich in Ergänzung nach §9(1)10 BauGB freigehalten. Parallel zum Jung-Stilling-Weg wird ein 3m breiter Streifen auch von untergeordneten Gebäuden (Nebenanlagen, Garagen) freigehalten, um die Promenadenwirkung der eigentlichen Straße zu unterstützen.

#### 4.5 Bauweise

Entsprechend der zur Ausführung gebrachten Bebauung wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung von Sonderformen, wie Atriumbauweise (siehe Plan 105), wird verzichtet.

### 5. Schallschutzgrundsätze

Gemäß DIN 18005 sind in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzustreben. Die einschlägigen DIN-Normen gehen von außen liegenden Orientierungswerten aus. Insbesondere in Wohngebieten ist der Aufenthalt im Freien wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität. Alle Außenrichtwerte sind auch unter dem Gesichtspunkt zu betrachten, welche Geräuschimmissionen innerhalb von Aufenthaltsräumen daraus resultieren (Wohnen, Schlafen, konzentrierte Tätigkeit, Kommunikation). Gemäß Nr. 6.2 der TA Lärm 98 und der DIN 4109 betragen z.B. die Immissionsrichtwerte für Immissionspunkte in Gebäuden 35 dB(A) tags / 25 dB(A) nachts. Bei gekippt geöffnetem Fenster beträgt die Außen-Innen-Differenz 15dB(A). Untersuchungen haben ergeben, dass der Zwang, Fenster dauernd geschlossen zu lassen, den Wohnwert erheblich dämpfen (psychohygienischer Aspekt)<sup>1)</sup>. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis des gesunden Wohnens zu erbringen.

<sup>1)</sup> Belastbarkeit von Menschen durch Geräusche (BM Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Reihe 03.031)

#### 5.1 Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WA<sub>1</sub>)

##### 5.1.1 **Örtliche Verhältnisse**

Der Baublock westlich der Cronenberger Straße ist in offener Bauweise an allen, den Block umgebenden Straßen im Wesentlichen straßenbegleitend bebaut. Im Bereich der Häuser Cronenberger Straße Hs. Nrn. 300 bis 314 sind zwei Gebäudezeilen senkrecht zur Cronenberger Straße in die Blocktiefe hinein errichtet. Die offene Bebauung und die Bebauung entlang der Stichstraße bilden Schallschleusen, die zur Beschallung des Blockinneren führen. Ein Aufweiten der Schallschleusen ist nicht zu erwarten, eine bauliche Verdichtung ist wahrscheinlicher. Sie führt zu einer Verbesserung der Verhältnisse. Die Cronenberger Straße wird täglich von ca.

13.500 Fahrzeugen befahren (DTV-Wert).

5.1.2 **Lärmverhältnisse (Straße)**

An den Straßenseiten der Cronenberger Straße, dem Einmündungsbereich des Jung-Stilling-Weges, der Carl-Schurz-Straße und in der Stichstraße (Hs. Nrn. 306 bis 314) ist mit Pegeln bis zu 70 dB(A) entsprechend einer Ermittlung auf der Grundlage der RLS-90 vom 12.12.2002 zu rechnen. An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude, die in aller Regel zum Aufenthalt im Freien dienen, liegen die Werte um die 45 dB(A) tagsüber und sind insoweit zum Aufenthalt im Freien geeignet. Lediglich in den vorhandenen Bereichen der Schallfenster werden kleine Flächen bis zu 60 dB(A) tagsüber beschallt.

5.1.3 **Maßnahmen**

Eine schallschutztechnisch wünschenswerte geschlossene Bebauung an der Cronenberger Straße ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Gebäudeorientierungen zur Lärmquelle im Nachhinein nicht mehr zu erwarten oder durchsetzbar. Insofern wird auf die Anwendung entsprechender Festsetzungselemente -wie geschlossene Bauweise- verzichtet. Aus den faktischen Verhältnissen heraus ist anzunehmen, dass im Hintergelände der Beurteilungspegel von 55dB(A) auch dann nicht überschritten wird, wenn vorhandene einzelne Schallbarrieren wegfallen sollten. Die Freiflächen der in die Tiefe reichenden Häuser Nr. 306 bis Nr. 314 werden teilweise mit über 60 dB(A) beschallt. Zur Schaffung schallarmer „Aufenthaltsinseln“ im Freien sind bei Anbau- und Neubauvorhaben bauliche Vorkehrungen zu treffen, so dass Freiflächen in Richtung zur Schallquelle abgeschirmt werden (§9(1)24 BauGB). Dies kann durch Schaffung von Mauern oder entsprechend figurierter Baukörper erfolgen. Damit sollen mindestens als Terrassen anzunehmende Flächen schallgeschützt werden. Ausreichende Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechende Ausbauanreize bieten. Das Gebiet wird als durch Lärm vorbelastet gekennzeichnet.

Straßenseitig ist Schalldämm- und Lüftungstechnik erforderlich. An den straßenabgewandten Seiten sind die wünschenswerten Innenpegel tags- und nachtsüber bei teilweise geöffneten Fenstern erzielbar.

5.2 **Lärmverhältnisse in den übrigen Baugebieten**

In den Baugebieten an der Ravensberger Straße und am Dürrweg werden die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr als hinnehmbar angesehen. Auf der Grundlage eines DTV-Wertes von 2500 ist an den gartenseitigen Gebäudefassaden tagsüber von ca. 50 dB(A) Belastung auszugehen (lt. DIN 18005 sind im WA 55 dB(A) zulässig), so dass auf Regelungen verzichtet werden kann.

6. **Verkehrsinfrastruktur**

6.1 **ÖPNV**

Das Baugebiet ist im Osten über die Haltestelle „Jung-Stilling-Weg“ in der Cronenberger Straße, im Süden über die Haltestelle „Schulzentrum-Süd“ in der Küllenhahner Straße, im Nordwesten über die Haltestelle „Am Cleefkothen“ in der Ravensberger Straße an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch die Realisierung der Planung wird ein Anschluss an die Haltestelle „Schwarzwaldhaus“ im Dürrweg angestrebt. Nach Vollendung des öffentlich benutzbaren Wegenetzes sind Haltestellen von jedem Standort innerhalb der Siedlung in einer Entfernung von unter 300m zu erreichen, so dass die Zielgröße (300m) für die Netzdichte des ÖPNV eingehalten wird.

6.2 **Individualverkehr/Fußwege**

Gemäß Beschluss des Rates vom 14.12.92 (Drs.Nr. 2647/92) war die Freihaltung des Hatzenbecker Bachtals zum städtebaulichen Ziel erklärt worden und damit die Entscheidung zur Aufhebung der Querverbindung zwischen Dürrweg und Cronen-

berger Straße im Grundsatz gefallen. In der Sitzung der Bezirksvertretung Elberfeld am 24.01.1993 i.V.m. dem Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 10.02.1993 (Drs. Nr. 2502/93), in Ergänzung mit dem Beschluss der Bezirksvertretung Elberfeld vom 26.05.1999 (Drs. Nr. 15/99), die auch von der Bezirksvertretung Cronenberg mitgetragen wurde, kommt es im Ergebnis dazu, dass der Siedlungsraum durch drei unabhängige Erschließungsäste erschlossen wird. Der Nordteil der Siedlung im Bereich Am Cleefkothen wird über die Ravensberger Straße, die Carl-Schutz-Straße über die Cronenberger Straße und der südliche Siedlungsraum Am Wolfshahn über die noch auszubauende Verlängerung von der Küllenhahner Straße erschlossen. Der Jung-Stilling-Weg soll nach der Entlassung aus der heutigen Erschließungsfunktion zur Promenade entwickelt werden.

Innerhalb dieses Planverfahrens wurde -in Ergänzung zur bestehenden Beschlusslage- die Schaffung von ausreichenden *Fußwegeverbindungen* in Nordsüdrichtung erörtert. Die einzige bereits bestehende Wegeverbindung am Ende der Carl-Schurz-Straße ist wegen ihres starken Gefälles problematisch und soll durch eine weitere Nordsüdverbindung ergänzt werden. Es bietet sich am Ende der Straße Am Cleefkothen die Nutzung einer städtischen Parzelle an, auf der ein Fußweg zur Carl-Schurz-Straße - ohne Überwindung bedeutender Höhenunterschiede- eingerichtet werden kann. Über eine vorhandene Feuerwehrezufahrt zu den Häusern südlich der Carl-Schurz-Straße ist die Grünfläche unterhalb des Fernsehturms zu erreichen, durch die heute unorganisierte Wegeverbindungen (Pfade) führen. Es soll ein Ausbau als Parkweg erfolgen. Die Einrichtung eines Fußweges als Anbindung der Carl-Schurz-Straße an den Dürrweg wurde von Bürgern in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ebenso wie vom BUND abgelehnt, obwohl er ohne nennenswerte Höhenversätze –auch als Rettungsweg- eingerichtet werden könnte. Die Feuerwehr fordert keinen zusätzlichen Rettungsweg. Im Ergebnis wird nur ein Forstwirtschaftsweg geplant, um den zu erwartenden Bedarf in geringster Ausbauqualität zu decken.

In den Bereichen der Ravensberger Straße, in denen Steigungs- und Kurvensituationen zu unübersichtlichen Verkehrsverhältnissen führen, werden Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken nicht zugelassen.

## 7. Soziale Infrastruktur

### 7.1 Kindergarten

Die 1999 errichtete Kindertagesstätte bietet Raum für eine viergruppige Betreuung und hat damit eine Bedeutung über das Quartier hinaus.

### 7.2 Schule

Carl-Schurz-Straße und Am Cleefkothen gehören zum Einzugsbereich der Grundschule Küllenhahner Straße 145, der Bereich Am Wolfshahn zur Gemeinschaftsgrundschule Cronenberger Straße 375 (Stand :30.12.2002).

### 7.3 Spielplätze

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Einmündungsbereich der Straße Am Cleefkothen in die Ravensberger Straße hat gemäß Typisierung des Spielflächenerlasses i.V.m. dem Spielflächensystem der Stadt die Wertigkeit „B-Platz“, d. h., er ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder in einem Umkreis von ca. 500 m vorgesehen. Anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet wurde für das Quartier ein Spielplatzdefizit ermittelt, was durch den Standort am Ende der Carl-Schurz-Straße durch Ausweisung eines 2400m<sup>2</sup> großen „B-Platzes“ abgebaut werden soll.

Die „Hausspielplätze“ gemäß §9 BauONW i.V.m.d. städtischen Spielplatzsatzung vom 26.03.1973 dienen der Versorgung von Kleinkindern und wurden bzw. sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Fixierung im Bebauungsplan ist hier entbehrlich. Sie haben auch keinen Einfluss auf den infrastrukturellen Nach-

weis der Spielplatzversorgung.

8. Versorgungsinfrastruktur

Das Umfeld des Kreuzungsbereichs Küllenhahner / Cronenberger Straße hat die Qualität eines Nahversorgungszentrums. Hier werden sowohl Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Obst, Getränke) als auch Dienstleistungen (Bank, Arzt, Apotheke) angeboten.

9. Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinden haben aufgrund des §53 LWG NW die Pflicht, das Abwasser zu beseitigen. Weitere Regelungen ergeben sich aus der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal.

In den öffentlichen Verkehrsflächen Am Jung-Stilling-Weg und Am Wolfshahn bestehen keine Schmutzwasserkanäle. Die Entwässerungsleitungen wurden über Privatgrundstücke geführt, um an den öffentlichen Kanal in der Cronenberger Straße Nr. 312 angeschlossen zu werden. Über eine grundsätzliche Erweiterung des öffentlichen Netzes muss im Rahmen der o.g. Satzung entschieden werden. Die Erweiterung des Abwassernetzes ist hier grundsätzlich möglich. Das übrige Plangebiet ist an das getrennte Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt angeschlossen.

10. Regenwasserbeseitigung

10.1 **Baublock Am Wolfshahn / Jung-Stilling-Weg**

Im südlichen Abschnitt der Straße Am Wolfshahn sowie im Jung-Stilling –Weg befinden sich keine Regenwasserkanäle. Die Grundstücke sind bereits vor dem 01.01.1996 bebaut worden und können entsprechend §51a(1) LWG NW behandelt werden, d.h. Untersuchungen sind gegenwärtig nicht erforderlich. Werden neue „wirtschaftliche Einheiten“ -i.S.d. §2 Ziffer 2 der Satzung über die Abwasserbeseitigung- entwickelt, ist zu prüfen, ob eine dezentrale Versickerung möglich ist. Ggf. ist der bestehende Kanal im Nordabschnitt der Straße Am Wolfshahn zu verlängern.

10.2 **Nordöstlicher Bereich Carl-Schurz-Straße, Bereich nördlich Am Cleefkothen**

Das Niederschlagswasser zukünftiger Versiegelungen innerhalb des bisher noch nicht ausgeschöpften Baurechts nördlich der Carl-Schurz-Straße und des neu ausgewiesenen Baugebietes nördlich der Straße Am Cleefkothen soll dezentral eingeleitet werden, um dem schützenswerten Hatzenbecker Bach Einzugswasser zu erhalten. Gemäß §3(3) der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal i.V.m. §51a(1) LWG NW ist davon auszugehen, dass hier Kraft Gesetzes eine Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Gemäß §9(1)14 BauGB sind entsprechende Flächen im Plan ausgewiesen. Es kann hier davon ausgegangen werden, dass eine schadlose dezentrale Lösung möglich ist, weil unterhalb der Flächen keine, dem entgegen stehenden Nutzungen bestehen oder vorgesehen sind. Die Einleitung in das Regenwasserkanalnetz ist zwar nicht zu präferieren, aber ebenfalls möglich. Insofern kann die Suche nach einer technisch sinnvollen Methode auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

11. Versorgungsanlagen von übergeordneter Bedeutung (Fernsehturm)

Die Fläche, auf dem sich der Fernsehturm einschließlich seiner Nebenanlagen befindet, ist und wird als Fläche für Versorgungsanlagen in geringfügig korrigierter Abgrenzung gemäß §9(1)12 BauGB festgesetzt. Die baulichen Anlagen haben insgesamt die Wirkung einer Gewerbeanlage und fügen sich in das hier vorhandene Nutzungsgefüge insoweit nicht ein. Der Standort begründet sich vielmehr aus fernmeldetechnischen, überregionalen Zwängen (exponierte Höhenlage), der sich städtebauliche Betrachtungen unterzuordnen haben. Aus der Privilegierung der An-

lage an diesem Standort darf aber nicht der gewerbliche Charakter der Anlage zum Anlass genommen werden, für Gewerbe übliche Werbeanlagen etc. anbringen zu dürfen, wie dies an anderer Stelle von Betreibern begehrt wurde. Vielmehr muss vom Betreiber eine besondere Rücksichtnahme auf die Umgebung abverlangt werden, d.h., alles was dazu geeignet ist, das Stadt- und Landschaftsbild noch mehr zu stören, ist zu unterlassen. Von Werbungen gehen in aller Regel bewusst Reize aus, die darauf angelegt sind, Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Sie würden die Ruhe des Wohnsiedlungs- und Landschaftsbildes stören und sind deshalb unerwünscht (Ausschluss nach §§9(4) BauGB i.V.m. 86(4) und 86(1)1 BauO NW).

12. Wald

Innerhalb des im südwestlichen Plangebietes befindlichen Waldes waren im Bebauungsplan Nr. 105 mehrere öffentliche Verkehrsflächen als Straßen oder Wege rechtsverbindlich ausgewiesen. Sie werden im parallel geführten Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 105 aufgegeben. Innerhalb der zuvor genannten Flächen ist nach Ansicht der Forstbehörden die Einrichtung eines Forstwirtschaftsweges sinnvoll. Dieser Weg kann nebenbei auch die Funktion eines Fuß- und Rettungsweges in ausreichendem Maß erfüllen. Auf eine Wegeausweisung in Straßenausbaugüte wird verzichtet. Der Weg ist als Bestandteil der Waldfestsetzung nicht gesondert ausgewiesen, seine Eintragung hat hinweisliche Bedeutung. Die Ausweisung der Waldfläche dient zur Verdeutlichung der definitiven Abgrenzung des Siedlungsraums und zur Verdeutlichung der Lage des zuvor genannten Weges.

13. Grünflächen, Pflanzstreifen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bestehende, der Sukzession weitgehend überlassene Wiese unterhalb des Fernsehturms wird als öffentliche Parkanlage i.S.d. §9(1)15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche soll ein aus ökologisch verträglichem Material (z.B. wassergebundene Decke) befestigter Fußweg - i.S. eines Parkweges- ausgebaut werden, der das Schulzentrum mit der Carl-Schurz-Straße verbindet. Südlich des Kindergartens mündet der Parkweg auf einen inzwischen ausgebauten Rettungsweg zur Siedlung. Unter Beibehaltung dieser Funktion (Fahrrechte (§9(1)21 BauGB)) wird dieser Weg als Fußweg durch Ausweisung nach §9(1)11 BauGB übernommen. Damit kann auf den Ausbau weiterer im Plan Nr. 105 noch vorgesehenen Wege in Nord-Südrichtung verzichtet werden.

Der zwischen den morphologisch unterschiedlichen Ebenen des Bereichs Am Wolfshahn und der Carl-Schurz-Straße entstandene Geländeversatz wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als Pflanzstreifen gemäß §9(1)25a BauGB ausgewiesen. Mit ihm wird die in der öffentlichen Diskussion vielfach erwähnte, ökologisch wichtige Vogelschutzhecke nördlich der Wiese am Fernsehturm nach Osten verlängert. Die ehemalige, durch bauliche Aktivitäten stark beeinträchtigte Hecke wird bis zum westlich angrenzenden Wald in einer Breite vom 10m auf der Grundlage des §9(1)25a und b BauGB festgesetzt. Der Hecke wird eine ökologische Vernetzungsfunktion zugesprochen und soll entsprechend dicht ausgebildet werden. Sie befindet sich sowohl innerhalb von Grün- als auch in Baulandflächen. Nördlich der Bolzplätze ist die Hecke in der zuvor genannten Breite als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vernetzungspflanzung“ festgesetzt, da die Grünfläche keiner anderen Nutzung zuzuweisen ist.

14. Umweltbericht

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 20 ha und wurde vor 30 Jahren städtebaulich entwickelt und danach ausgebaut. Innerhalb des aktuellen Planverfahrens werden planerische Details neu geregelt. Der wesentliche Teil der Urplanung ist inzwischen umgesetzt. Die Plangröße (20 ha) kann hier nicht als Entscheidungsgrundlage dienen, ob Prüfungsvorgänge i.S.d. UVPG vorgenommen werden müssen. Dabei ist beachtlich, dass parallel zu diesem Verfahren im Aufhebungsverfahren

ren zum Plan Nr. 105 u. a. südöstlich des Wendehammers Am Cleefkothen auf umfangreiche Baurechte (zwei- bis viergeschossig) verzichtet wird. Im Verfahren Nr. 1030 wird geringfügig hinzukommendes Baurecht ausgewiesen (1350m<sup>2</sup>). Beide Verfahren sind inhaltlich miteinander verknüpft und werden nur aus formellen Gründen getrennt betrieben. Aus den besonderen Verhältnissen wird geschlossen, dass hier die Prüfpflichten gemäß UVPG nicht zur Anwendung kommen.

15. Eingriff / Ausgleich

In §1a(3) Satz 4 BauGB wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Die geplanten Eingriffe sind nicht ausgleichspflichtig, wenn die bestehenden Rechte noch nicht ausgenutzt wurden oder vom Grundsatz her nur fortgeschrieben werden. Aus dem Tenor der Ausführungen ist zu entnehmen, dass unter Fortschreibung auch die Verschiebung von Ausweisungen in vertretbarem Rahmen gesehen werden kann, wenn dadurch keine ökologisch wertvolleren Flächen betroffen sind oder eine den Eingriff in der Summe mindernde Änderung vorgenommen wird. Ausgleichspflicht entsteht hingegen, wenn die bauliche Ausnutzbarkeit in „beachtlichem Umfang“ erweitert wird<sup>1)</sup> Wie aus der Anlage „Auf Flächengrößen bezogene Eingriffs-/Ausgleichsanalyse“ zu erkennen ist, weist die Neuplanung ca. 0,8 ha weniger eingriffsrelevante Festsetzungen aus, als die bisherige rechtsverbindliche Fassung. Die Gesamtplanung (Plan Nr. 1030) umfasst eine Fläche von 20 ha. Die Veränderungen sind –soweit sie den gleichen räumlichen Bereich betreffen- gegenüber der Altplanung insgesamt gesehen geringfügig, tendenziell ist aber eine Verbesserung nachzuweisen. In Ergänzung werden bisher ausgewiesene, einen Eingriff verursachende Flächen (Spielplatz), die vom Außenbereich umgeben sind, an den Siedlungsraum angegliedert. So können auf den Außenbereich ausstrahlende Störeffekte durch Abbau von Nahtstellen reduziert werden.

<sup>1)</sup>(Quelle: Kuschnerus- Der sachgerechte Bebauungsplan 2. Auflage S 148).

Ob die geringfügige Erweiterung der Bauflächen um 1350m<sup>2</sup> nördlich der Straße Am Cleefkothen bei einer Plangröße von 20 ha „beachtlich“ im Sinne der vorherigen Ausführung ist, kann dahingestellt bleiben. Im Sinne der ökologischen Vorsorge wird auf die Anwendung des §1a(3) Satz 4 BauGB verzichtet und stattdessen eine Analyse i.S.d. §1a(2) Ziffer 2 BauGB durchgeführt.

Für die Ausweisung als Bauland sprechen die städtebaulichen Vorgaben und entstandenen Fakten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, diese Ausweisung wurde in den Bebauungsplan Nr.105 übernommen. Wegen der formal irrigen Annahme, die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche sei insgesamt nicht aus dem Flächennutzungsplan von 1967 entwickelt, ist seinerzeit die Genehmigung dieses Planteiles verweigert worden. Auf der Grundlage des Planes Nr. 105 erfolgte ein überdimensionierter Straßenausbau, denn dessen ursprüngliche Funktion war weitreichender, als er sich heute und zukünftig darstellt. Insofern besteht ein stadtökonomisches Interesse, die geschaffene Infrastruktur –unter angemessener Würdigung anderer Belange- so optimal wie möglich auszunutzen. Dies hat auch zur Folge, dass eine Bedarfsdeckung an einer anderen –möglicherweise weniger vorbelasteten Stelle- unterbleiben kann oder reduzierbar ist.

Gemäß §19(1) BNatSchG ist zu prüfen, ob die Beeinträchtigung der Natur zu unterlassen ist. Unter dem Aspekt „Vermeidung“ geht es bei der Eingriffsregelung weniger darum, das als Eingriff zu wertende Vorhaben selbst zu vermeiden, sondern seine konkrete Ausgestaltung den natürlichen Gegebenheiten so anzupassen, dass relevante Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden (Kuschnerus „die Bewertung von Eingriffen und ihres Ausgleichs“ S 3 (1996)). „Tabuqualitäten“ wurden für die Fläche nicht erkannt. Formaler Natur- und Landschaftsschutz besteht nicht.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP), erarbeitet von dem renomierten Büro Froelich & Sporbeck im November 2000 und im Rahmen der darauf aufsetzenden Umplanungen sowie aufgrund der Folgerungen des o.g. Büros wurde der Eingriff so gemindert, dass die ökologische Beeinträchtigung vertretbar wird.

Der Gutachter hat in seiner letzten Bewertung vom 05.11.2002 zusammenfassend festgestellt, dass es sich aus Sicht der Flora- / Biotoptypenbetrachtung um eine Fläche mit mittlerer Wertigkeit handelt. Magergrünland wird zwar immer seltener, weswegen der Biotoptypenwert relativ hoch sei. Durch gezielte Kompensationsmaßnahmen kann diese aber nachhaltiger, als durch Sukzession, erhalten werden.

Aus faunistischer Sicht ergeben sich zwei grundsätzliche Wertansätze, nämlich die direkte Lebensraumfunktion der Fläche selbst und die Vernetzungsfunktion der benachbarten ökologischen Räume, die über einen Korridor miteinander verbunden sind.

Die direkte Lebensraumfunktion ist lediglich für die Heuschrecken bedeutsam. Für die anderen Tierarten hat sie nur mittlere Wertigkeit. Die Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion der Heuschrecken ist eine flächenbezogene Aussage. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Bedeutung der Fläche für diese Tiergruppe von höherem Wert, als die der anderen Grünlandflächen, weil Sie eine höhere Artenvielfalt und Individuenzahl aufweist. Auch im stadtweiten Vergleich weist die Fläche eine überdurchschnittliche Artenzahl auf, sie gehört aber weder aufgrund der Artenvielfalt noch aufgrund der lokalen Seltenheit der vorgefundenen Arten zu den Flächen mit gesamtstädtischer Bedeutung. Bei den nachgewiesenen Heuschreckenarten handelt es sich ausschließlich um häufige, allgemein verbreitete Arten. Die Beeinträchtigung der Funktion für diese Tiergruppen ist erheblich im Sinne des Landschaftsgesetzes, aber objektiv nicht schwerwiegend bei großräumigeren Vergleichen (Stadtgebiet, Landschaftsraum, landesweit). Eine Funktion innerhalb der Nahrungskette ist gegeben, eine ausschließliche Abhängigkeit kann jedoch nicht abgeleitet werden. Es wird keine Tiergruppe wegen direkter Abhängigkeit von den Heuschrecken im Gebiet aussterben, weil der -durch die schrittweise, im Ergebnis stark reduzierte Baugebietsausweisung- entstehende Flächenverlust kompensierbar ist.

Der Vernetzungsfunktion der Fläche zwischen Hatzenbecker Tal und den westlich des Baugebietes anschließenden Freiflächen kommt eine höhere Bedeutung zu, als der Lebensraumfunktion für Tiere auf der Fläche selbst. Somit hat die langfristige Erhaltung dieser Funktion ein schwereres Gewicht, als der reine konservierende Schutz der Fläche, zumal die Gefahr besteht, dass die Funktionen mittelfristig aufgrund der natürlichen, bereits eingesetzten Entwicklung (Verbuschung) verloren geht. Anlässlich des Bauleitplanverfahrens wurden diese Zusammenhänge erstmalig transparent. Im iterativen Verfahren wurde eine „sichere Abgrenzung“ zwischen Korridor und Bauland entwickelt, von der fachlich begründet anzunehmen ist, dass die wesentlichen Teile der Vernetzungsfunktion langfristig gesichert sind. Darüber hinaus wird vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Pflege der Fläche und die Abriegelung zum Schutz gegen Verschmutzung und andere Störeinflüsse sichergestellt. Es ist dabei festzustellen, dass in den Jahrzehnte lang geführten Diskussionen, in deren Folge die Sukzession eingesetzt hatte, diese fachlichen Zusammenhänge offensichtlich verkannt wurden.

Die Geringfügigkeit der Bebauung in Verbindung mit der Bestrebung, dezentral zu versickern, lassen keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung erwarten. Ebenso ist eine Klimabeeinflussung nicht anzunehmen. Die Einflüsse auf das Landschaftsbild wirken sich allenfalls lokal aus. Nach zu erwartender Eingrünung der Grundstücke ist auch dieser Einfluss zu vernachlässigen.

Als Ausgleich für den Eingriff (Fläche 1350m<sup>2</sup>) wird ein rechtskräftig festgesetztes Baugebiet östlich des Wendehammers zur Straße Am Cleefkothen (5500m<sup>2</sup>) aufgegeben. Laut OVG RP vom 14.01.2000 (B I C 12946/98 B) ist es zwar unzulässig, eine bereits vorhandene Landschaftseinheit- hier ein Feuchtgebiet- durch Sicherung als Ausgleich für einen Eingriff vorzusehen, wenn dieses ökologisch nicht aufgewertet wird. Im hier vorliegenden Fall wäre der Eingriff in die hier existierende Landschaftseinheit nach §1a(3) Satz 4 BauGB jedoch zunächst ohne Ausgleich zulässig, weil das Baurecht verbindlich besteht und höherwertige Biotopqualitäten nicht reklamiert wurden. Daraus muss folgen, dass durch Verzicht auf Ausnutzung des Baurechtes eine Ausgleichsfunktion erfüllt werden kann.

16. Ausgleichsfläche (§9(1) 20 BauGB)

Es wird nördlich der Straße Am Cleefkothen eine Ausgleichsfläche für einen noch an anderer Stelle –außerhalb dieses Planverfahrens- zu bestimmenden Eingriff vorgehalten. Aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ergibt sich nämlich, dass zur Sicherstellung der ökologischen Funktionen dieser Fläche Handlungsbedarf besteht, ganz unabhängig davon, ob im Plangebiet selbst ein Eingriff auszugleichen ist oder nicht. Auf Anraten der Unteren Landschaftsbehörde wird der Schutz der Fläche vor anderweitiger Nutzung durch Pflanzungen und Zäune unterstützend gesichert.

In Ergänzung zum Bauleitplanverfahren werden auch außerhalb des Rechtsinstrumentes die festgesetzten Vorkehrungen zur Wahrung der ökologischen Ziele durch Verträge mit einem noch unbekanntem Investor, der einen Eingriff auszugleichen hat, gesichert. Es wird unterstellt, dass dies vor Satzungsbeschluss dieses Verfahrens Nr. 1030 sein wird.

17. Landschafts- und Naturschutz

Im westlichen Bereich des Planes steht die als Wald festgesetzte Fläche gemäß gültiger LandschaftsschutzVO unter Landschaftsschutz. Ein Teil der Waldfläche ist auch im Landschaftsplan Wuppertal-West enthalten.

18. Bodenbelastungen

Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist im nachfolgenden Absatz dargestellt. Entsprechend werden die aufgezeigten Belastungsflächen im Plan gekennzeichnet. Die Fläche im Einmündungsbereich der Carl-Schurz-Straße in die Cronenberger Straße ist versiegelt, Bodenaushübe sind nicht zu erwarten, Gefährdungspfade werden nicht aktiviert. Die UBB setzt für die Prüfung der Belastungen in der faktischen Waldfläche die Parameter für „Park- und Freizeitanlagen“ an, die nicht überschritten werden, wohl aber die für Kinderspielflächen. Gemäß Nr. 1.1c des Anhangs 2 zum BBodSchV schließt die zuvor genannte Nutzungsdefinition eine allgemeine Zugänglichkeit der Flächen –die auch faktisch möglich ist- ausdrücklich mit ein. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die „harte Abgrenzung“ des Spielplatzes (Heckenpflanzungen) gegen die Waldfläche ausreicht, um die notwendige Vorsorge sicherzustellen. Die Realnutzung Wald und die Ausweisung sind identisch; die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keiner sensibleren Nutzung, weitere Bodenuntersuchungen werden durch die Festsetzung Wald nicht erschwert. Insofern können die von der UBB angemahnten Untersuchungen des Grundwasserpfades unabhängig und außerhalb des Bauleitplanverfahrens betrieben werden.

19. Kosten

Der Bebauungsplan Nr. 1030 ersetzt den Plan Nr. 105. Es werden überwiegend noch nicht ausgeführte, öffentliche Ausbauten formal aufgegeben und damit Kosten reduziert. Städtebaulich auch weiterhin für erforderlich werden folgende, noch auszubauende Planungselemente angesehen:

1. Forstwirtschaftsweg von der Carl-Schurz-Straße zum Dürrweg 40€ / lfd.m x 200m.....	8000€
2. Fußweg durch die Grünfläche östlich des Fernsehturms 160mx3m Breite x 15€/m <sup>2</sup> .....	7200€
3. Fußweges von den Bolzplätzen zum Wendehammer Carl-Schurz- Straße 100m x 3m Breite x15€/m <sup>2</sup> .....	4500€
4. Fußweg vom Wendehammer Am Cleefkothen zur Carl-Schurz-Straße 95m x 3m Breite x 100€/m <sup>2</sup> .....	28.500€
5. Beleuchtung 4 x 2500 €.....	10.000€
6. Ergänzungspflanzung Hecke (ohne GWG-Anteil) 160m x 10m x 10€... Zwischensumme	16.000€ 74.200€
Der ausgewiesene Spielplatz ersetzt den an anderer Stelle im Plan 105 festgesetzten und hat über den Siedlungsraum hinaus Bedeu- tung, d.h., seine Kosten werden keine plangebundenen Folgekosten .....	
Spielplatz 2500m <sup>2</sup> x 75€.....	187.500€
<b>Summe</b>	<b>262.000€</b>

Keine der Maßnahmen ist im Investitionsprogramm aufgeführt. Keine der Anlagen ist erschließungsbeitragspflichtig, d.h., die Maßnahmen sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Es besteht keine zeitliche Bindung zur Durchführung der Maßnahmen. Mit der abschließenden Bestätigung der Planung wird klargestellt, welche städtischen Flächen auch weiterhin vorzuhalten sind bzw. welche abgestoßen werden können.

Aus der Planung des Verfahrens Nr. 105 ist der Ausbau der Straße Am Wolfshahn übernommen, die Straße Jung-Stillung-Weg soll jetzt nicht mehr in einer Breite von 16m ausgebaut werden, sondern als Promenade in der bestehenden Breite. Angaben zu den Kosten liegen zurzeit nicht vor.