

**Ressort Bauen und Wohnen**

# **Bebauungsplan 486**

**- Sonnenblume -**

## **3. Änderung**

**Begründung**

Satzungsbeschluss

Stand: Januar 2015

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....</b>      | <b>4</b>  |
| 2.1       | Anlass der Planung .....                                   | 4         |
| 2.1       | Entwicklungsziele .....                                    | 4         |
| <b>3</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 4.1       | Landes- und Regionalplanung .....                          | 5         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan .....                                  | 5         |
| 4.3       | Landschaftsplan .....                                      | 6         |
| 4.4       | Bebauungspläne .....                                       | 6         |
| 4.5       | sonstige Fachplanungen .....                               | 6         |
| <b>5</b>  | <b>Bestandsbeschreibung / fachliche Belange .....</b>      | <b>6</b>  |
| 5.1       | städtebauliche Situation .....                             | 6         |
| 5.2       | technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...) ..... | 6         |
| 5.3       | soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...) .....     | 7         |
| 5.4       | Immissionssituation .....                                  | 7         |
| 5.5       | Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz .....          | 7         |
| <b>6</b>  | <b>Eingriff und Ausgleich .....</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Begründung der einzelnen Planinhalte .....</b>          | <b>8</b>  |
| 7.1       | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                     | 8         |
| 7.2       | Hinweise .....                                             | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>                      | <b>11</b> |
| <b>9</b>  | <b>Umweltbericht .....</b>                                 | <b>11</b> |
| <b>10</b> | <b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>       | <b>11</b> |
| <b>11</b> | <b>Kosten und Finanzierung .....</b>                       | <b>11</b> |
| <b>12</b> | <b>Grundzüge des städtebaulichen Vertrages .....</b>       | <b>11</b> |

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – erfasste Fläche befindet sich im Wuppertaler Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Das Plangebiet liegt nördlich des Westfalenweges und westlich der Straße Neuenbaumer Weg und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Gemarkung Elberfeld, Flur 477, Flurstücke 80, 82 und 83 (Grundstücke Neuenbaumer Weg 1 und 3). Die Fläche der Bebauungsplanänderung ist rund 4.200 qm groß. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Plangebietes der 3. Änderung weicht aufgrund der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie leicht von dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes 486 ab. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes kann dem folgenden Lageplan entnommen werden:

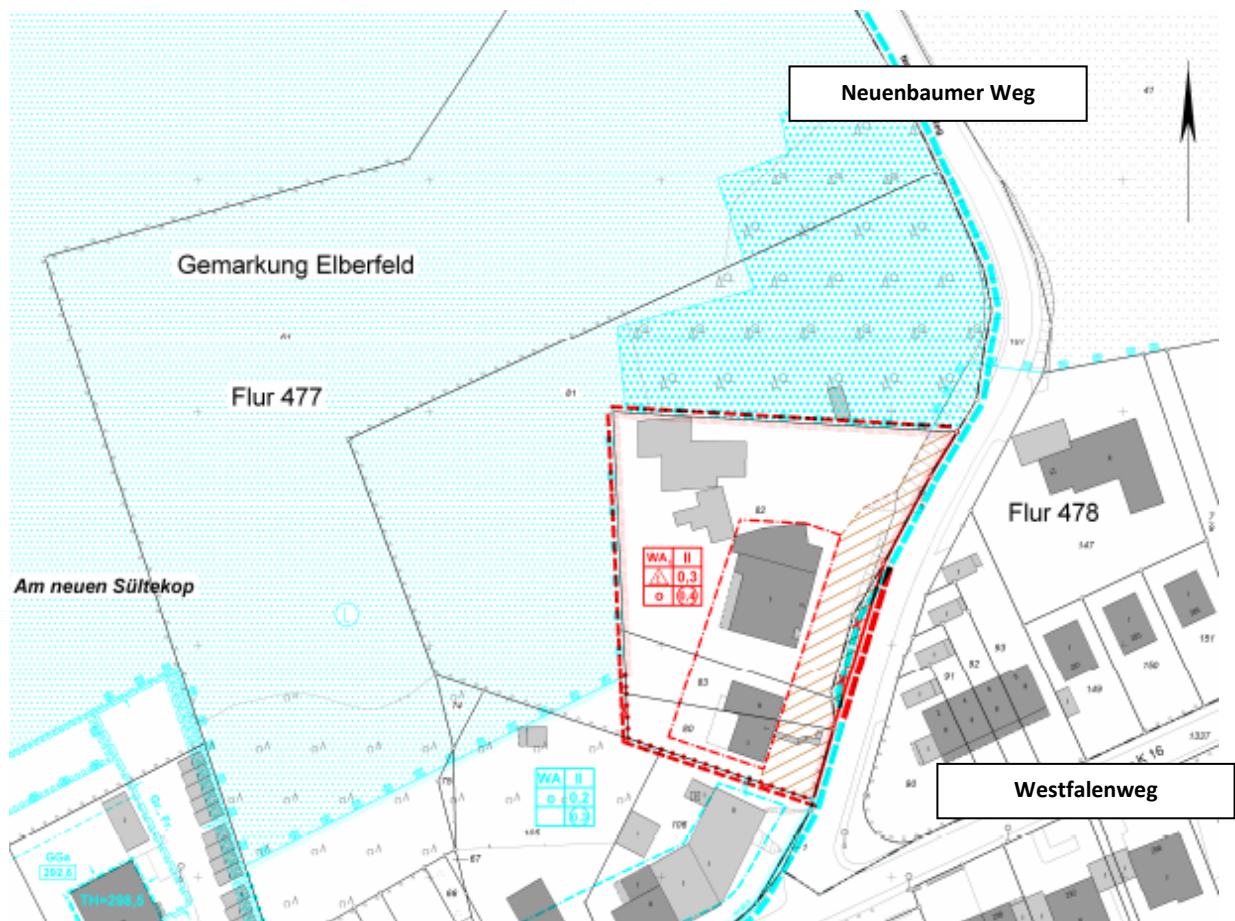


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenb-lume –

## **2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 486 - Sonnenblume – (Rechtskraft 1977), der zuletzt mit seiner 2. Änderung am 24.01.1986 rechtskräftig geworden ist, besteht für die Flurstücke 80, 82 und 83 ein planrechtlicher Regelungsbedarf.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet der 3. Änderung als ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) fest. Auf der Grundlage der Festsetzung können in einem ausgewiesenen Waldgebiet nur Flächen für bauliche Nutzungen festgesetzt werden, die mit den Funktionen des Waldes (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) verbunden sind und ihnen dienen; Wohn- und Wochenendhausnutzungen gehören nicht dazu. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – war das Plangebiet bereits mit Wohnhäusern bebaut und werden gegenwärtig weiterhin überwiegend wohnbaulich und gärtnerisch genutzt. Durch die damals getroffene Festsetzung ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) werden die Bestandsgebäude auf den bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz reduziert. Unter Umständen könnte sich die Situation ergeben, dass ein durch Naturkatastrophe oder Brand zerstörtes / geschädigtes Gebäude nicht erneut errichtet werden darf. Die Überplanung der wohnbaulich genutzten Grundstücke mit der Festsetzung Wald im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 486 – Sonnenblume - stellt aus heutiger Sicht der Bauleitplanung eine offensichtlich unangemessene Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer dar. Im Rahmen der seinerzeitigen Planaufstellung wurden die privaten Belange zur dauerhaften wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke – über den reinen Bestandsschutz hinaus – nicht hinreichend gewürdigt. Eine entsprechend belastbare Abwägung wurde nicht vorgenommen, noch ist diese unter den heutigen an die Planung zu stellenden rechtlichen Anforderungen erkennbar. Insbesondere lässt der Plan auch nicht erkennen, wie die Waldfestsetzung hätte durchgesetzt werden sollen. In diesem Sinne stellt die hier betriebene Planänderung eine Korrektur des damaligen Planungsfehlers dar.

### **2.1 Entwicklungsziele**

Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans 486 – Sonnenblume – ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung der Bestandsbebauung. Dafür ist es erforderlich, die Waldfestsetzung für das gesamte Plangebiet aufzuheben und den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Darüber hinaus ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Straßenbegrenzungslinie erstmalig im Bereich des Neuenbaumer Weges festgesetzt worden.

### **3 Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Die Planung hat insoweit auch kein Vorhaben zum Inhalt, welches nach den geltenden Bestimmungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht erfordern würde. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass die Umweltbelange nicht mehr zu prüfen und zu bewerten sind. Es werden lediglich die formellen Anforderungen reduziert.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – wurde vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaft am 12.02.2014 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen dem 30.04.2013 und dem 31.05.2013 statt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 lag vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 öffentlich aus. Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Abwägung enthält die Anlage 01 zu dieser Vorlage.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99), Teilbereich Wuppertal (L4708) in der Fassung von Juni 2006, weist den Bereich des Plangebietes als ‚Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich‘ aus.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die Flurstücke 80 und 83 (Neuenbaumer Weg 1) sowie ein Teilbereich des Flurstückes 82 (Neuenbaumer Weg 3) als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrige Fläche (nördlicher Teilbereich) des Flurstückes 82 stellt eine Waldfläche dar. Für diesen Bereich werden daher die Darstellun-

gen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Nord der Stadt Wuppertal trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

#### **4.4 Bebauungspläne**

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 486 – Sonnenblume -. Der Bebauungsplan weist den Bereich der 3. Änderung als ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) aus.

#### **4.5 sonstige Fachplanungen**

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **5 Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

#### **5.1 städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Neuenbaumer Weg 1 und 3 bzw. die Flurstücke 80, 82 und 83. Die Grundstücke werden wohnbaulich sowie gärtnerisch genutzt und sind jeweils mit einem Wohnhaus und diversen Nebenanlagen bebaut. Auf dem Grundstück Neuenbaumer Weg 3 (Flurstück 82) befinden sich Gebäude bzw. Nebenanlagen, deren Zulässigkeiten in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren derzeit geprüft werden. Der ursprünglich vorhandene Baumbestand wurde durch den Eigentümer stark verringert. Nur noch einzelne Bäume und Sträucher sind vorhanden. Die gerodeten Flächen wurden durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen großflächig versiegelt.

#### **5.2 technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...)**

##### Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Neuenbaumer Weg, der südlich an die Kreisstraße Westfalenweg angebunden ist. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen ‚Am Hammerkloth‘ und ‚Röttgen‘ (Entfernung: beide ca. 10 Minuten Fußweg) an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) angebunden. Mit den Buslinien 617, 623 und 645 sind die Innenstadtzentren Elberfeld und Barmen zu erreichen. Darüber hinaus ist auch der benachbarte Ortsteil Dönberg an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Autobahn A46 ist in wenigen Fahrminuten (ca. 8 Minuten) erreichbar.

### Entwässerung

Für das Grundstück Neuenbaumer Weg 1 geht aus alten Kontrollkarten der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Wuppertal hervor, dass das dort anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über eine nicht näher bezeichnete Art entwässert und dieser Zustand bis zur Verlegung eines öffentlichen Abwasserkanals (Regen- oder Mischwasserkanal) geduldet wird.

Für das Grundstück Neuenbaumer Weg 3 liegt der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Wuppertal ein Antrag auf wasserrechtlicher Erlaubnis vor. Beantragt ist eine private Niederschlagsentwässerung über eine unterirdische Rigolenversickerungsanlage. Nach Durchsicht der Unterlagen ist die Erschließung des Grundstückes gesichert. Eine geringe Restfläche der Zufahrt wird aus topographischen Gründen wie gehabt über den Straßenseitengraben entwässert. Insgesamt wird die Entwässerungssituation verbessert. Es bestehen somit von Seiten der UWB keine Bedenken gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume –.

### **5.3 soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)**

Im Stadtteil bzw. in erreichbarer Nähe sind Kindertageseinrichtungen und Schulen vorhanden: Kindertageseinrichtung Am Dönberg 44-46 (ca. 1,6 km); Städtischer Kindergarten und Familienzentrum Am Deckershäuschen 63 (ca. 2,2 km); Tagesschule (Grund-, Haupt- und Realschule) Höhenstraße 56 (ca. 1 km); Gemeinschaftsgrundschule Am Dönberg 44-46 (ca. 1,6 km); Städtische Gemeinschaftshauptschule Röttgen 110 (ca. 1,8 km); Städtische Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schuhmacher-Straße 130 (ca. 1,9 km). Öffentliche Spielplätze sind im Quartier in fußläufiger Entfernung südwestlich (Spielplatz In den Siepen) sowie südöstlich (Spielplatz Hans-Böckler-Straße) des Plangebietes vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Stadtteil an der Uellendahler Straße und Am Raukamp sowie im benachbarten Ortsteil Dönberg.

### **5.4 Immissionssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird im Norden und Westen durch Wald und freie Landschaft begrenzt. Im Osten und Süden ist das Plangebiet hauptsächlich von wohnbaulichen Nutzungen umgeben, so dass keine nennenswerten Störungen zu erwarten sind. Die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gehen von der Verkehrsbelastung des Neuenbaumer Weges und des Westfalenweges aus. Für den Neuenbaumer Weg sowie für den Westfalenweg ist von einer durchschnittlichen Tagesverkehrsstärke (DTV) von ca. 1.000 bis 2.500 Fahrzeugen pro Tag auszugehen.

### **5.5 Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz**

Die Festsetzung ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) im Bebauungsplan sowie die Darstellung ‚Waldfläche‘ im Flächennutzungsplan stimmen nicht mehr mit den tatsächlichen örtlichen

Gegebenheiten bzw. der realen Ausdehnung des Waldes überein. Die Gebäude sind bereits vor der Festsetzung ‚Wald‘ vorhanden gewesen. Der Baumbestand wurde in den letzten 15 Jahren durch den Eigentümer des Flurstückes 82 stark dezimiert, so dass nur noch vereinzelt Bäume sowie Strauch- und Heckenstrukturen auf dem Grundstück vorhanden sind. Die gerodeten Flächen wurden durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen großflächig versiegelt. Durch die Planänderung findet somit kein faktischer Eingriff in den Wald statt. Der Flächenverlust an Wald, hervorgerufen durch die Reduzierung des Baumbestandes durch den Grundstückseigentümer, ist dennoch durch eine forstliche Kompensationsmaßnahme auszugleichen (siehe Punkt 6). Da die Grundstücke im Änderungsbereich bereits seit mehreren Jahrzehnten bebaut sind, somit wohnbaulich und gärtnerisch genutzt werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, Natur und Landschaft durch die geplanten Festsetzungen zu erwarten.

## **6 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Für den Eingriff in die Waldfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes [entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche] ist jedoch eine Kompensation gemäß Landesforstgesetz NW erforderlich. Der Waldeingriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.380 qm. Dieser Flächenverlust an Wald ist nach dem Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 21.10.2013 durch eine ökologische Aufwertung einer bereits existierenden Waldfläche im Verhältnis 1:2 (Verlust:Ersatz) auszugleichen. Für den forstlichen Ausgleich wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 2.760 qm auf dem Grundstück Gemarkung Langerfeld, Flur 519, Flurstück 30 festgelegt. Zur Regelung der Kompensationsmaßnahme ist zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 82 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

## **7 Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes, der gegenwärtigen Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung des Planverfahrens setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Werte zielen darauf ab, eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung sowie der Größe der Grundstücksflächen angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lage (Siedlungsrand) angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden an dieser Stelle bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum eine aufgelockerte Bebauung zu sichern. Die Festlegung der GRZ auf 0,3 berücksichtigt, dass in der für diese Planaufstellung maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen. Aufgrund der geltenden Regelungen zu dem Ursprungsplan, war dies bislang nicht der Fall. Für den Ursprungsplan galt und gilt weiterhin die BauNVO aus dem Jahr 1968. Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind demnach Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht zu beachten. Die Festsetzung der zwei Vollgeschosse als Höchstmaß orientiert sich an der vorhandenen Geschossigkeit der umgebenden Bebauung sowie an den Bestandsgebäuden im Plangebiet.

#### **7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Einzelhäusern fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen den Bestandsgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie eine Vorgartenzone von in der Regel mindestens 10 Metern. Um einen angemessenen Abstand zwischen der Bestandsbebauung des Flurstückes 82 und dem angrenzenden Wald zu gewährleisten sowie ein Heranrücken der Bebauung auszuschließen, werden Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem Bestand orientieren. Der Abstand zwischen nördlicher Baugrenze und dem anschließenden Waldstück beträgt ungefähr 21 Meter.

#### **7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Um zu verhindern, dass Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen, Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze der Straßenbegrenzungslinie untergebracht und somit als Erweiterung des Straßenraumes wahrgenommen werden, wird daher festgesetzt, dass Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der in der Planzeichnung schraffierten Fläche, unzulässig sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zur üblichen Ausstattung eines Grundstückes in der Regel zu erwarten sind (Zuwegungen, Mülltonnenunterstände, Gartengerätehäuser, Pergolen, etc.) sollen in der Lage und im Umfang nicht näher reglementiert werden.

#### **7.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang des Neuenbaumer Weges ist erstmalig eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese schließt an die bereits vorhandene Straßenbegrenzungslinie, die südlich des Geltungsbereiches des Plangebietes endet, an und wird bis an die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches verlängert. Die Straßenbegrenzungslinie orientiert sich dabei hauptsächlich an den Eigentumsverhältnissen und verläuft deswegen auf den Grundstücksgrenzen. Im Bereich des Neuenbaumer Weges 3 weicht sie von der Grundstücksgrenze ab. Infolgedessen erweitert sich der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 486 um einen Teilbereich von rund 80 qm.

## **7.2 Hinweise**

### Altlasten

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen bezüglich möglicher Bodenbelastungen keine Bedenken. Hinweise für das Vorliegen von Altlasten konnten im Verfahren ausgeräumt werden.

### Entwässerung

Ein öffentlicher Regen- und Schmutzwasserkanal befindet sich südlich des Plangebietes vor dem Grundstück Westfalenweg 284. Ein Kanalanschluss der Grundstücke Neuenbaumer Weg 1 und 3 ist gegenwärtig nicht geplant. Die ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist im Rahmen nachfolgender wasserrechtlicher Verfahren zu klären.

## **8 Städtebauliche Kenndaten**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Verfahrensgebiet                    | ca. 4.204 qm |
| davon                               |              |
| überbaubare Grundstücksfläche       | ca. 1.127 qm |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche | ca. 3.077 qm |

## **9 Umweltbericht**

Gemäß den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind in der Begründung dargelegt.

## **10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der derzeit im Flächennutzungsplan als Wald dargestellte Planbereich soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen werden. Die geplante Änderung erfolgt im Rahmen einer Flächennutzungsplanberichtigung. Die positive Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans liegt vor.

## **11 Kosten und Finanzierung**

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten. Die Kosten für die erforderliche Kompensationsmaßnahme der Waldfläche trägt der Grundstückseigentümer der Gemarkung Elberfeld, Flur 477, Flurstück 82. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **12 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages**

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans 486 – Sonnenblume - erfolgt in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der Kostenübernahme der erforderlichen Kompensationsmaßnahme.