

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1174

- Worderberg / Dönberger Straße -

Begründung

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
3 Formelles Planverfahren	4
4 Planungsrechtliche Situation	6
4.1 Landes- und Regionalplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Landschaftsplanung	6
4.4 Bebauungspläne	6
4.5 Sonstige Fachplanungen	6
5 Bestandsbeschreibung	7
5.1 Städtebauliche Situation	7
5.2 Technische Infrastruktur	7
5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)	7
5.4 Umweltbelange	8
5.5 Bodenbelastungen	9
5.6 Störfallbetriebe	14
6 Begründung der einzelnen Planinhalte	15
6.1 Städtebauliche Konzeption	15
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.3 Entwässerung	22
6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)	20
6.5 Festsetzungen nach § 51a Abs. 2 Satz 2 LWG (Landeswassergesetz)	
 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	21
6.6 Kennzeichnung	21
6.7 Hinweise	21
7 Städtebauliche Kenndaten	26
8 Umweltbelange	27
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	27
10 Kosten und Finanzierung	27
11 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages	28
12 Gutachten	28

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

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes grenzt im Norden an die Bebauung Worderberg 11 bis 15 sowie Dönberger Straße 169 bis 173. Im Süd-Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

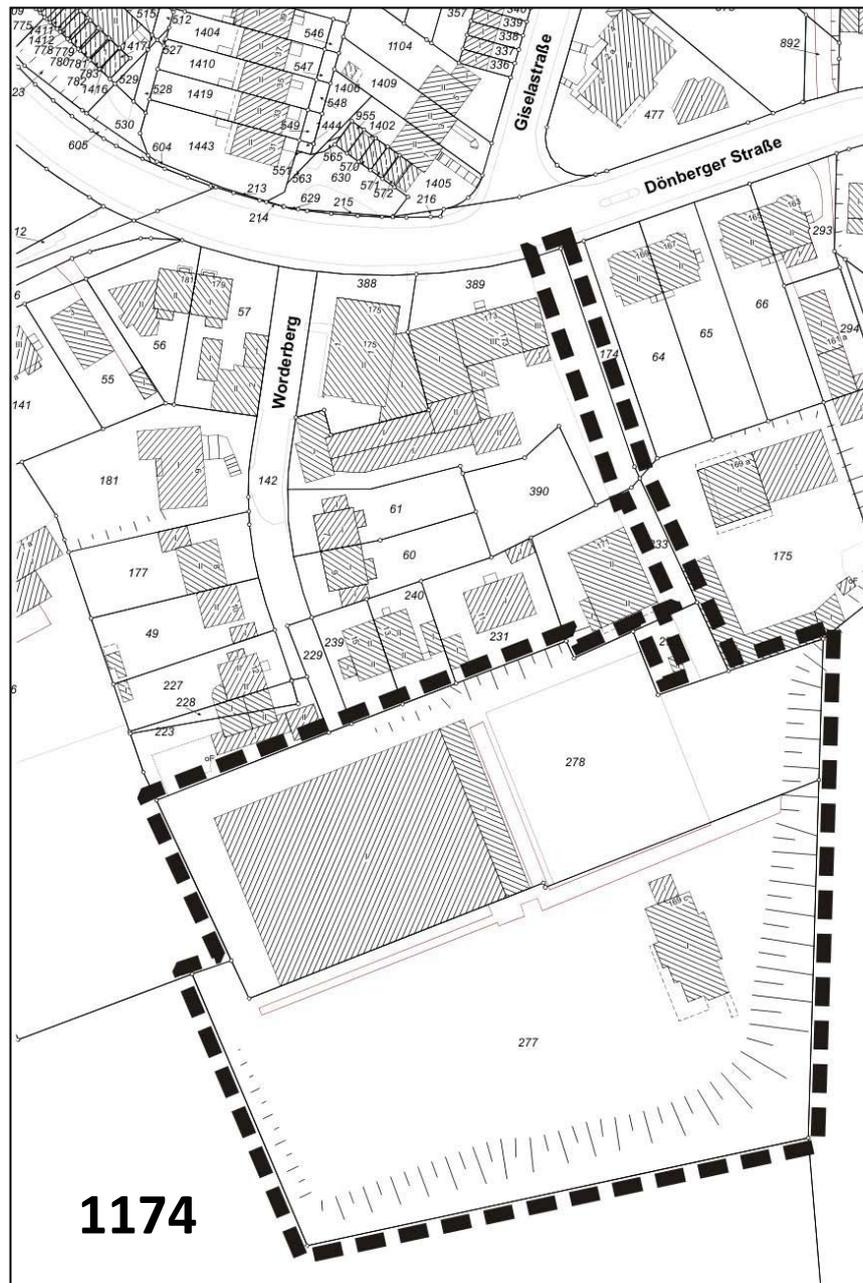


Abbildung 01: Geltungsbereich des Bauungsplanes 1174

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wurde bis Anfang 2014 als Tennisplatzanlage mit Tennishalle, mehreren Außenplätzen und einem Clubheim genutzt. Aufgrund der negativen Entwicklung der Nutzerzahlen und der stark sanierungsbedürftigen Tennishalle hat der Grundstückseigentümer und Betreiber der Tennisplatzanlage die Tennisnutzung aufgegeben. Der ehemals dort ansässige Tennisclub TC Dönberg hat sich inzwischen mit dem Tennisclub WTC zum Wuppertaler Tennisclub Dönberg (WTCD) zusammen geschlossen.

Die aufgegebenene Fläche soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Mit Blick auf die nach wie vor vorhandene Nachfrage an attraktiven Baugrundstücken im Bereich Dönberg, besteht hier die Möglichkeit im Siedlungsbereich, unter Schutz des Außenbereiches, Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser zu entwickeln. Alternative Tennisspielmöglichkeiten bestehen im Bereich Dönberg weiterhin an den Anlagen an der Horather Schanze sowie im Rainbow Park.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern im Plangebiet zu schaffen, um damit die Nachfrage an Baugrundstücken in guten Wohnlagen in der Stadt Wuppertal zu bedienen. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht dabei die Bereitstellung von 10 Grundstücken sowie die Umnutzung des ehemaligen Clubhauses zu Wohnzwecken vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 600 qm bis über 1000 qm. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über einen Stichweg von der Dönberger Straße aus, zwischen den Hausnummern 169 und 173, erfolgen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal entsprechend der geplanten Nutzungsänderung berichtigt.

3 Formelles Planverfahren

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Ortskerns Dönberg und der geplanten Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Fläche wird das Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die 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 erfordern würde. Es ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter gegeben. 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 gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – wurde vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt

Wuppertal am 05.12.2012 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.05.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit zwischen dem 25.06.2014 und dem 25.07.2014 statt. Am 10.09.2014 ist vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan 1174 gefasst worden. In der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich dem 21.11.2014 lagen der Planentwurf sowie die Begründung öffentlich aus. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund von Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung (Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes) nach der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine zusätzliche Beteiligung der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Anlieger gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Infolge vorgebrachter Bedenken der betroffenen Anlieger wurde eine weitere Modifizierung der Planung im Bereich des Entwässerungskonzeptes notwendig, um mögliche Beeinträchtigungen der Angrenzer von vornherein auszuschließen. Der Planentwurf wurde in folgenden Punkten angepasst:

- Ergänzung einer hinweislichen Darstellung der zukünftig geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und des angrenzenden Böschungsbereich bis zum Anschluss in der Dönberger Straße sowie die daraus resultierende Umwandlung der Festsetzung Wald in private Grünfläche aufgrund der Flächeninanspruchnahme für die geplanten Kanäle (siehe dazu Abb. 03 und 04)
- Streichung des Leitungsrechtes (zugunsten der Versorgungsträger) im Bereich der bestehenden Versickerungsanlage östlich des vorhandenen Clubhauses
- Vergrößerung der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze östlich des bestehenden Clubheims
- Verlagerung der Feuerwehr-Aufstellfläche nördlich des Clubheims auf die gegenüberliegende Seite; Anpassungen der Baugrenzen aufgrund der Verlagerung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche
- geringfügige Anpassungen im Bereich der Legende

Die erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen sind im Wesentlichen redaktioneller Art und betreffen den Grundzug der Planung nicht. Die Anpassung des Planentwurfes nach der Offenlage erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Auslegung der Planung sowie Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 15.06.2015 bis einschließlich 29.06.2015 durchgeführt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Teilbereich Wuppertal (L4708), ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, diese Darstellungen sind in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan RPE weiterhin enthalten. Der süd-westliche Bereich des Plangebietes ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug ausgewiesen. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes 1:50.000 sind die zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes nicht parzellenscharf abgebildet. Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Planung der Regionalentwicklung nicht gänzlich widerspricht. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) sind hierzu keine Bedenken geäußert worden.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die Fläche der ehemaligen Tennisplatzanlage derzeit als Fläche für ‚Sport- und Spielanlagen‘ dargestellt. Der östliche und südliche Böschungsbereich ist als Wald ausgewiesen. Der Planbereich ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal soll die Kennzeichnung - *Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen* - auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nach dessen Berichtigung bestehen bleiben. Die Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“). Durch die vorliegenden Gutachten ist geklärt worden, dass die geplante Wohnnutzung unter Berücksichtigung von bestimmten Maßnahmen, z.B. durch Bodenabtrag / -abdeckung möglich ist. Die notwendigen Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Die Umsetzung muss dann in Verbindung mit den für die Neubaumaßnahmen notwendigen baurechtlichen Verfahren gesteuert werden. Dies ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.3 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, allerdings schließt sich östlich sowie südwestlich ein Landschaftsschutzgebiet an. Der Landschaftsplan Nord setzt für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest.

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich kein verbindliches Planungsrecht durch einen Bebauungsplan. Am 05.12.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – gefasst.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Für das Plangebiet sind keine sonstigen fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dönberg; im nördlichen Stadtgebiet Wuppertals und wurde bis Anfang 2014 als Tennissportanlage mit aufstehender Tennishalle und mehreren Außenplätzen genutzt. Das Plangebiet kann siedlungs- und landschaftsstrukturell als Ortsrandlagensituation kategorisiert werden. Im Norden grenzt unmittelbar an die Fläche verschiedenartig strukturierte Wohnbebauung an. Neben der Einfamilienhausbebauung schließt sich in Richtung der Dönberger Straße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an. Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Tennisplatzanlage liegt die Fläche auf einem nahezu ebenen Niveau. Im Bereich der südlichen Böschung ist ein Höhenversprung bis ca. 10 m zur angrenzenden freien Landschaft vorhanden.

5.2 Technische Infrastruktur

5.2.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dönberger Straße. Ausgehend von der Dönberger Straße führt eine Stichstraße, zwischen Hausnummer 169 und 173, zur Tennissportanlage. Diese Zuwegung dient auch zur Erschließung des Grundstückes Dönberger Straße 169a sowie 171 und ist über Baulasten gesichert. Die Zuwegung weist einen Straßenquerschnitt von rd. 3 bis 5 m auf. Das Plangebiet liegt, zusätzlich zur Dönberger Straße, im Nahbereich der klassifizierten Straßen ‚Neuer Weg‘, ‚Höhenstraße‘ und ‚Horather Straße‘ (Landesstraße 433). Über diese Hauptverkehrsstraßen können die zentralen Wuppertaler Stadtteile ‚Elberfeld‘ und ‚Barmen‘ erreicht werden. Der Bereich Dönberg wird des Weiteren von mehreren Buslinien angefahren, über die auch die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt wird. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Dönberger Straße.

5.2.2 Entwässerung

Die Entwässerung der Tennisplatzanlage erfolgt im Trennsystem. In der Straße Worderberg befindet sich der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird **derzeit** in die vorhandene Versickerungsanlage, östlich des Clubheimes eingeleitet und versickert. **Die Entsorgung Plangebietes wird insgesamt neu geordnet.**

5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. Im Nahbereich sind folgende sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Schulen	Kindergärten	Spielplätze
Gemeinschaftsgrundschule Am Dönberg, rd. 850 m Erzbischöfliche Tagesschule Dönberg, rd. 400 m	Dönberger Knirpse e.V. Am Dönberg, rd. 850 m Evangelischer Kindergarten Höhenstraße, rd. 600 m	Am Dönberg (Gemein- schaftsgrundschule), rd. 850 m Holunderweg, rd. 1000 m Zum Lohbusch, rd. 1400 m

Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie **kleinere** Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ festgesetzt. **Die Realisierung des Kinderspielplatzes ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer geregelt.**

5.4 Umweltbelange

5.4.1 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 Baugesetzbuches zu entscheiden. Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes, der bei dem Planverfahren berücksichtigt werden muss. Es ist geplant, den südlichen Böschungsbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Die Bereiche sollen zur gärtnerischen Nutzung der zukünftigen Eigentümer zur Verfügung stehen.

Für die geplante Waldinanspruchnahme im südlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch eine Kompensation gemäß Landesforstgesetz NW erforderlich. Der Waldeingriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.100 qm. Dieser Flächenverlust an Wald ist nach dem Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 30.07.2014 durch einen Waldausgleich (Ersatzaufforstung) im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Der Wald am östlichen Rand des Plangebietes soll nicht überplant werden. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Wald festgesetzt. Im Zuge der Änderung des Entwässerungskonzeptes nach der formellen Beteiligung wird die im östlichen Plangebiet festgesetzte Waldfläche für die Unterbringung der geplanten Entwässerungsleitungen geringfügig (ca. 51 qm) in Anspruch genommen und somit die Waldfläche reduziert. Eine Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ergab, dass der Waldeingriff durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

Für den forstlichen Ausgleich wird eine Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 festgelegt. Diese Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 267 – Falkenberg –, dessen Zielsetzung es ist, vorhandene Waldgebiete planrechtlich zur Bereitstellung von Ersatzflächen für Waldeingriffe, die an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgenommen werden sollen, zu sichern.

Die Kompensationsfläche ist auf dem Bebauungsplan auf der Nebenzeichnung A dargestellt. Zur Regelung der Kompensation ist zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

5.4.2 Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurden insgesamt zwei Artenschutzprüfungen (ASP) erarbeitet (Kuhlmann & Stucht GbR., Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren 1174 Worderberg / Dönberger Straße, Bochum, **August 2014** sowie **Juli 2015**). Eine Artenschutzprüfung prüft und dokumentiert, ob das Vorhaben Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) für planungsrelevante Arten auslöst. Bei Begehungen am 28.08.2014 und 21.07.2015 wurde der nicht zum Erhalt festgesetzte Baumbestand und die Gehölze im Bereich der geplanten Leitungstrasse für die Entwässerung auf Horste von Raubvögeln und auf Baumhöhlen als potentielle Quartiere von Eulen und Spechten, aber auch Fledermäusen überprüft. Die Prüfungen kommen zu folgendem Ergebnis:

Es fanden sich weder Höhlenbäume, noch Horste.

Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten sind aufgrund der speziellen Habitatansprüche, der Plangebietsausstattung und der durchgeführten Begehung mit Sicherheit auszuschließen.

Vorkommen gebäudebewohnender und gehölzbewohnender Fledermausarten wie der häufigen Zwergfledermaus wurden geprüft. Ein Nachweis wurde nicht erbracht, so dass Betroffenheiten von Quartieren auszuschließen sind. Gehölze mit Baumhöhlen sind in dem Böschungsbereich, für den eine Gehölzfällung zulässig ist und im Bereich der geplanten Leitungstrasse, nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist aufgrund der baulichen Nutzung keine Eignung als Lebensraum der potentiell im Raum zu erwartenden Amphibien- und Reptilienarten auf.

Zur Restrisikominderung für Vögel und Fledermäuse sind zu rodende Böschungsgehölze in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte Februar zu entfernen. Des Weiteren empfiehlt das Gutachten zur Minderung weiterer Restrisiken, den Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus (Mitte Juni und Mitte August). Die Abrisszeiten sind Bestandteil der zu erteilenden Abrissgenehmigung und werden mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal abgestimmt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens 1174 im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg lässt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Risikominderung keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten.

Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.5 Bodenbelastungen

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass für den Bereich des Bebauungsplanes (Abgrenzung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2012 mit etwas verkleinertem Geltungsbereich im Bereich der Erschließung) folgender Hinweis auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (§ 3 Abs. 1 BBodSchV²) bekannt ist:

Fläche / Grundstück	Erhebungsfläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Kartengrundlage aus dem ISBA
Sportanlage Worderberg (Dönberger Str. 169a, 169c)	8184F002	mächtige Hanganschüttung für eine Tennisanlage	1953 – 1967

Zum Bereich der ehem. Sportanlage (Tennisplätze/ -halle) liegen verschiedene vom Grundstückseigentümer bzw. Architekturbüro beauftragte Bodengutachten vor:

- Geotechnischer Bericht über Untergrunderkundungen, chem. Analysen und Gründungsberatung für das Grundstück Dönberger Str. 171 in Wuppertal-Dönberg, Ing. Büro IGW, 16.04.2013
- 1. Ergänzung zum Geotechn. Bericht vom 16.04.2013, Ing.büro IGW, 17.10.2013
- 2. Ergänzung zum Geotechn. Bericht vom 16.04.2013, Ing.büro IGW, 05.03.2014

Bei den Gutachten wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad) nicht unmittelbar geprüft, da wenn überhaupt nur in den Böschungsbereichen, die mit Bäumen und Strauchwerk bestanden sind, ein Direktkontakt gegeben sein könnte. Zusätzlich wird die vorhandene Oberfläche der Tennisanlage (Tennishalle, 6 Aschetennisplätze, Clubhaus) sowie der Zuwegung/Parkplätze aufgrund der Überprägung durch die bauvorbereitenden Maßnahmen nicht die zukünftige Oberfläche darstellen (siehe dazu auch der 2. Ergänzungsbericht mit der Darstellung des notwendigen Bodenauftrag / -abtrags). Vielmehr stand im Vordergrund zu prüfen, ob von der Auffüllung grundsätzlich eine Gefährdung von Schutzgütern ausgeht bzw. diese zu erwarten ist, insbesondere ist da der Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu nennen. Neben den bodenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde im Rahmen des Gutachtens auch eine erste abfalltechnische Einschätzung der erbohrten Auffüllung vorgenommen, da durch die umfangreiche Neugestaltung des Geländes etliche belastete Auffüllungsmassen vom Grundstück entfernt und dann ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden müssen. Die weitere Konkretisierung folgt im Baugenehmigungsverfahren.

Im Rahmen der drei Gutachten wurden zur Erkundung der Bodenverhältnisse insgesamt 26 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. Des Weiteren wurde am südlichen Böschungs-

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagungs-/Altstandorterrfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

fuß ein Schürfgraben (15 m lang und 2,5 m tief) zur Sickerwasserfassung erstellt. An 6 Bodenmischproben wurden LAGA³-Analysen durchgeführt und zur Klärung der möglichen Schadstoffmobilisierung über den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ zusätzlich an 5 Bodenmischproben aus dem südlichen Bereich die Parameter Schwermetalle und Arsen, PAK⁴ (nach EPA), Mineralölkohlenwasserstoffe, Phenolindex, Cyanide, PCB⁵, BTEX⁶-Aromaten und LHKW⁷ chemisch analysiert.

Bodenaufbau und Analyseergebnisse

Im nordwestlichen Bereich wurde unter der Bodenplatte der Tennishalle nur eine geringmächtige Anschüttung mit Ziegelschutt (vermutl. Ausgleichsschicht unter der Bodenplatte) von ca. 0,2 – 0,5 m über dem verwitterten Felshorizont erbohrt. Insgesamt wurde im nördlichen Bereich nur eine Anschüttungsmächtigkeit von meist unter 1 m festgestellt. Die Mächtigkeit der Anschüttung insgesamt nimmt nach Südosten bis auf etwa 9,3 m zu. Die angeschütteten Böden setzen sich aus Sand, Steine, aber auch Lehm sowie reinen Bauschutt zusammen. Als technogene Beimengungen in unterschiedlichen großen Mengenanteilen wurden Mörtel-, Ziegel-, Schlacke-, Glas-, Glasfaser-, Fliesen-, Keramik-, Bitumenpappe-, Metall- und Stahldrahtstücke festgestellt. Die Oberfläche der Außen-Tennisplätze ist mit einer ca. 0,1 – 0,2 m dicken roten Tennisplatz-„Ascheschicht“ befestigt.

Feststoffanalysen

Die abfalltechnischen Analysen zeigten vielfach erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere von Blei und PAK auf. Eine bodenschutzrechtliche Bewertung dieser Analyseergebnisse ist zwar nicht direkt möglich, da dazu eine andere Probenahme sowie -vorbereitung notwendig wäre. Der orientierende Vergleich der Bodenschichten, die nach dem umfangreichen Bodenmanagement voraussichtlich auf dem Grundstück verbleiben werden, zeigt eine potentielle Gefährdung bei den Parametern Blei (bis 1.370 mg/kg) und Benzo(a)pyren⁸ (bis 8,9 mg/kg) auf.

Löslichkeitsanalysen

Die Löslichkeitsuntersuchungen der Bodenmischproben, die nach der vorgesehenen Planung auf der Fläche verbleiben zeigen stark erhöhte Gehalte an PAK (bis 1,66 µg/l ohne Naphthalin, Prüfwert liegt bei 0,2 µg/l) auf. Dieses zeigt ein grundsätzlich hohes Löslichkeitspotential der in der Aufschüttung vorhandenen Schadstoffe auf. Eine besondere Zuordnung dieser auffälligen Schadstoffe an die vorgefundenen technogenen Beimengungen der Anschüttung oder eine Lokalisierung eines Schadstoffherdes ist vor dem Hintergrund der Bodenansprache der RKS nicht möglich. Dies wird untermauert durch die ergänzenden Untersuchungen des zweiten Gutachtenberichts, in dem gleichartige Bodenmischungen ein stark unterschiedliches Lö-

³ Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

⁴ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

⁵ Polychlorierte Biphenyle

⁶ Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol

⁷ Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

⁸ Benzo(a)pyren – Leitsubstanz für die Bewertung der Schadstoffgruppe PAK im Bodenschutzrecht

sungsverhalten zeigen. Es kann aber festgehalten werden, dass bei den gesamten Analysen keine Hinweise auf Lösungsvermittler wie CKW's oder BTEX-Aromaten festgestellt wurden.

Sickerwasserprognose

Die hydrogeologischen Verhältnisse zeigen einen sehr gering wasserdurchlässigen Felsuntergrund, der von einer ca. 1-2 m starken Verwitterungslehmschicht überlagert wird. Lösungsvermittler sind nicht vorhanden. Insgesamt ist nur von einer geringen bis mittleren Mobilität der Schadstoffe (siehe Verteilungsmuster der PAK) und einer hohen Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone auszugehen, daher ist trotz der PAK-Prüfwertüberschreitung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser am Ort der Probenahme eine Überschreitung der Gehalte am Ort der Beurteilung nicht zu erwarten.

Bodenschutzgesetzliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Im nördlichen Planbereich steht der gewachsene Boden schon in geringer Tiefe an. In diesem Bereich wird im Zuge der Erdarbeiten für die Neunutzung ein vollständiger Abtrag der darüber lagernden Anschüttung erfolgen (siehe 2. Ergänzungsbericht vom 05.03.2014). Im südlichen Planbereich werden nur Teile der Anschüttung entfernt, daher ist dort neben der abfallrechtlichen Beurteilung auch das Gefährdungspotential bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu bewerten (siehe dazu die Ausführungen , Löslichkeitsanalysen' sowie , Sickerwasserprognose'. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die zukünftige Bebauung eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation auftritt, da durch das teilweise auskoffern der mit Schadstoffen belasteten Anschüttung das vorhandene Schadstoffpotential verringert wird. Zusätzlich werden Teile der belasteten Flächen zukünftig durch die Bebauung und Verkehrswege versiegelt, wodurch der Niederschlagseintrag und damit das Lösungspotenzial der Schadstoffe verringert werden. Letztlich trägt auch die Abdeckung der Freiflächen mit unbelasteten Boden und die Begrünung der Grundstücke zur Verringerung des Lösungspotenzials der Schadstoffe zu einer Verbesserung bei, weil diese Abdeckung zum einen Wasser zurückhält und zum anderen die Verdunstungsrate erhöht. Die Versiegelung im Bereich des aktuellen Clubhaus sollte erhalten bleiben, ansonsten ist dort eine Neubewertung der Situation notwendig.

Gemäß der Berechnungen der 2. Ergänzung des geotechnischen Berichts vom 05.03.2014 ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Planung das Volumen des Anschüttungskörpers um ca. 26 % verringert und durch die Flächenversiegelung der mögliche Eintrag von Sickerwasser in den Untergrund um insgesamt mehr als 50% gesenkt wird.

Kennzeichnung und Hinweise

In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt (insbesondere im südlichen Bereich) sollte eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ zu unterbinden. Aus diesem Grund wird eine Kennzeichnung der gesamten Baufläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen. Die Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen („Warnfunktion“). Des Weiteren wird im nordöstlichen Flächenbereich ein neuer Kinderspielplatz errichtet, bei dem aufgrund der sensibelsten Nutzergruppe eine besondere Vorsorge Rechnung getragen werden muss.

Zusätzlich wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist, um die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der umfangreichen Bodenbewegungen zu beachten sind, berücksichtigt werden.

Schlussbetrachtung

Durch die vorliegenden Gutachten ist geklärt worden, dass die zukünftige Wohnnutzung unter Berücksichtigung von Maßnahmen (bspw. Abtrag oder Überdeckung des Bodens) möglich ist. Im Zuge der baurechtlichen Genehmigungsverfahren werden dazu von der Unteren Bodenschutzbehörde Maßnahmen formuliert, damit auch zukünftig die Nutzungsverträglichkeit mit der zukünftig sensibler genutzten Fläche (Wohnen und Kinderspielplatz) gegeben ist. Die Flächenanteile, auf denen die belastete Aufschüttung komplett nachweislich entfernt wird, werden zukünftig nachrichtlich⁹ mit dem Flächenstatus „Sanierte Fläche ohne Überwachung“¹⁰ und alle anderen nachrichtlich mit dem Flächenstatus „Sanierte Fläche mit Überwachung“ im Altlastenkataster eingetragen. Grundsätzlich erfolgt diese Einstufung nur auf der Grundlage einer Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen.

Gegen den Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich der Bodenbelastungen keine Bedenken, wenn die vorgenannten Ausführungen beachtet werden.

5.6 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

⁹ Flächen bleiben „nachrichtlich“ im Altlastenkataster, damit auch in Zukunft gewährleistet ist, dass die Information über den ausgeräumten Altlastenverdacht nicht verloren geht.

¹⁰ „mit Überwachung“ bedeutet hier, dass auf der Fläche Belastungen verblieben sind, von denen keine Gefahren ausgehen, gleichwohl müssen bei zukünftigen Bodeneingriffen und sensibleren Nutzungen eine Prüfung und Bewertung durch die Fachbehörde erfolgen.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die dem Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht neben der wohnbaulichen Umnutzung des bestehenden Clubhauses 10 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vor. Die Anzahl der Baugrundstücke kann aber mit Blick auf den tatsächlichen Vermarktungsverlauf noch leicht variieren. Die Grundstücksgrößen liegen für die Neubebauung zwischen ca. 600 bis über 1000 qm. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über den vorhandenen Stich, ausgehend von der Dönberger Straße. Die innere Erschließung ist als Ringerschließung mit Einbahnstraßenverkehr geplant. Die innere Erschließung besteht aus einer privaten Mischverkehrsfläche mit einer Breite von rd. 4,5 m. Der Einfahrtsbereich wird eine Breite von rd. 6,0 m aufweisen, der direkt an die Dönberger Straße über eine nahezu senkrecht verlaufende Zufahrt angebunden wird. Im Straßenverlauf sind 11 Besucherparkplätze vorgesehen; d.h. je Hauseinheit kann ein öffentlich nutzbarer Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Den einzelnen Grundstücken sind jeweils zwei Garagen und zwei Stellplätze zugeordnet.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen. In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes wird das geplante Baugebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und sind durch eine breitere Palette zulässiger Nutzungen geprägt. Dominierende Nutzungsart im WA-Gebiet muss jedoch das Wohnen sein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll, betreffend der zukünftigen Nutzungen, ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass in den großzügig angelegten Gebäuden auch Nutzungen zulässig sein sollen, die die vorwiegende Wohnnutzung ergänzen (z.B. Büros).

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Ergänzend zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Hierdurch wird geregelt, dass eine für den Standort und die Umgebung angemessene Bebauung und Nutzung erfolgt. Die festgesetzten Baugrenzen bieten theoretisch die Möglichkeit Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur und der Aufnahmefähigkeit der privaten Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude erforderlich. Im Plangebiet sind deswegen höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auf diese Weise wird die Möglichkeit geboten, in den einzelnen Wohnge-

bäuden noch eine weitere Einliegerwohnung zu errichten. Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform erreichen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr, die ursprünglich nördlich des ehemaligen Clubheims gesichert worden ist, ist auf Wunsch des Grundstückseigentümers auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt worden. Dadurch ist es möglich, die nördliche Baugrenze (Baufeld im Bereich des ehemaligen Clubheims) an die bestehende Bebauung anzupassen und somit den Anbau über die Einbeziehung in das Baufeld zu sichern. Im Bereich der verlagerten Aufstellfläche ist das großzügige Baufeld entsprechend der Aufstellfläche verkleinert worden.

Um die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr zu sichern, wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nördlichen Baugrenze eine Fläche festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung jeglicher Art freizuhalten ist (siehe dazu Abb. 02).

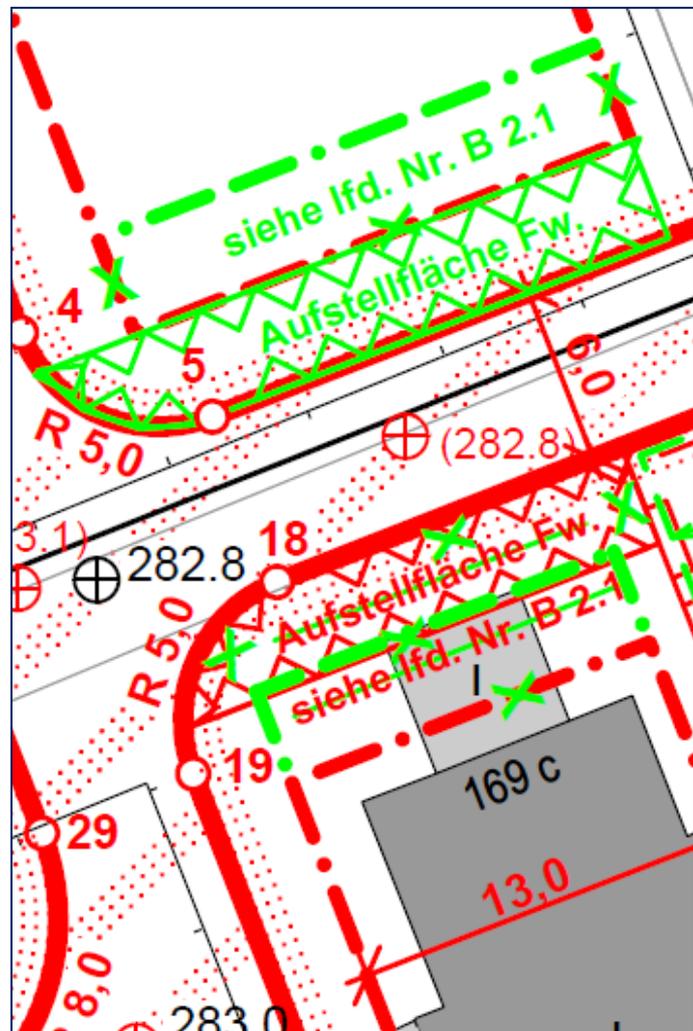


Abbildung 02: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf 1174

~~Um die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr nördlich des ehemaligen Clubheims zu sichern, wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nördlichen Baugrenze eine Fläche festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung jeglicher Art freizuhalten ist.~~

Der südliche Böschungsbereich ist gemäß der Festsetzung ebenfalls von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass der südliche Böschungsbereich zu erhalten ist, um einen angemessenen Übergang von bebauter Fläche zur freien Landschaft beizubehalten. Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist ausschließlich eine Gartennutzung zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax.) und über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Plangebiet ist nahezu eben, so dass auch mittels Aufschüttungen bzw. Abgrabungen kein Geländeunterschied ausgeglichen werden muss. Um eine Einfügung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, wird eine Beschränkung der Gebäudehöhe vorgenommen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 290,2 bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Solaranlagen und Schornsteinen wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von maximal 1,5 m für technische Aufbauten zugelassen.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung (um 50%) der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. grundsätzlich zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Rahmen der zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die GRZ wird an dieser Stelle bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum die angestrebte aufgelockerte Bebauung zu sichern. Aufgrund der festgesetzten GRZ sowie der nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässigen Überschreitung (um 50%) der festgesetzten Grundfläche, müssen im Bebauungsplan jedoch keine weiteren Spielräume eingeräumt werden.

6.2.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Da das Plangebiet mit einer aufgelockerten Bebauung als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft bebaut werden soll, wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit integriert sich das geplante Wohnquartier in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, welches durch den Übergang vom Siedlungsbereich zum Freiraum gekennzeichnet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen der Neubebauung und der privaten Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von in der Regel mindestens 3 m. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so großzügig bemessen, dass ausreichend Spielraum zur Verwirklichung einer architektonisch hochwertigen Bebauung vorhanden ist.

Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Gewährleistung der geplanten städtebaulichen Konzeption, die durch großzügige Grundstücksflächen geprägt ist, wird festgesetzt, dass die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen müssen. Gleichzeitig wird damit eine unerwünschte Verdichtung des Gebietes unterbunden.

6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um die Gartenbereiche von Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sollen im gesamten Plangebiet Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden. Damit soll zudem gewährleistet werden, dass eine geordnete Einbindung der Garagen und Stellplätze in das geplante Siedlungsbild erfolgt. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Anordnung von Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur einseitig (im Osten) zulässig. Dies gilt entsprechend für die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist mit Begrünung zu versehen und von baulichen Anlagen frei zu halten. Die Regelung der östlichen Anordnung von Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) gilt nicht für die Baufelder die nordöstlich, südöstlich, westlich und innerhalb der geplanten Erschließungsstraße liegen. Zur Erreichung des Planungsziels einer aufgelockerten Einzelhausbebauung soll damit eine optisch geschlossene Bebauung durch Aneinanderreihung von Wohn- und Garagenbauten / Nebenanlagen entlang des jeweiligen Baufeldes ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zur üblichen Ausstattung eines Grundstück in der Regel zu erwarten sind (Mülltonnenunterstände, Wege, Freisitze, Gartengerätehäuser, Pergolen, etc.), sollen in der Lage und Umfang nicht näher reglementiert werden.

6.2.5 Verkehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Dönberger Straße gesichert. Die im Plangebiet vorgesehene neue Verkehrsfläche in Form einer Ringerschließung mit Anbindung an die Dönberger Straße, wird mit Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan eingetragen und basiert auf dem Straßentwurf der städtebaulichen Konzeption. Im Einfahrtsbereich weist die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche eine Breite von 5,0 m auf, verkleinert sich dann auf Höhe des Gebäudes Dönberger Straße 171 auf 3,5 m und weitet sich schließlich wieder auf 5,0 m auf. Die unterschiedlichen Straßenquerschnitte begründen sich darin, dass die Zuwegung zur ehemaligen Tennissportanlage über dementsprechend dimensionierte Baulasten gesichert ist und diese nun die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien widerspiegeln. Der Einfahrtsbereich ist aufgrund seiner Geradlinigkeit gut einzusehen, so dass in den schmaleren Abschnitten Begegnungsverkehr abgewickelt werden kann. Die zu erwartende Verkehrsmenge wird wahrscheinlich geringer sein, als zurzeit des Tennisbetriebes, so dass keine Erhöhung sondern eine Verbesserung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die innere Erschließung der Baugrundstücke weist im Bereich des ehemaligen Clubheims einen Straßenquerschnitt von 6,0 m auf. Im Bereich der Ringerschließung verkleinert sich die Verkehrsfläche auf 4,5 m. Die private Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip errichtet werden und erhält daher die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Aufgrund des voraussichtlich nur geringen Verkehrsaufkommens durch den Ziel- und Quellverkehr (Anwohner und Besucher) kann auf den kostenintensiven Ausbau im Trennprinzip mit Bürgersteigen verzichtet werden. Im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes sind Parkplatzflächen sowie innerhalb der Ringerschließung vorgesehen. Die dargestellten Positionen der jeweiligen Parkplätze sollen entsprechend der realisierten Bebauung angepasst werden. Regelungen zur Herstellung der Erschließung (Straßenausbauplanung, Parkplätze, Straßenbegleitgrün) sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer festgelegt worden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche Lr. (zug. der Ver- und Entsorgungstr.) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten. **Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.** Die abschließende Regelung der Belastungsfläche erfolgt durch eine entsprechende Grundbucheintragung.

6.2.6 Natur und Landschaft

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Eingangsbereich des neuen Wohnquartieres wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kategorie B/C) festgesetzt. Ein Spielplatz der Kategorie B bzw. C übernimmt die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich, Wohnblock oder eine Hausgruppe. Die Umsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird um eine ca. 51 qm große Fläche erweitert (siehe Abb. 03). Diese Fläche, ursprünglich als Wald festgesetzt, wird im Zuge der Änderung des Entwässerungskonzeptes für die Unterbringung der geplanten Entwässerungskanäle beansprucht und verliert damit ihre Waldfunktionen. Der Waldverlust wird durch die planungsrechtliche Sicherung von Ersatzflächen in anderen Bebauungsplangebieten gesichert (vgl. 5.4.1).

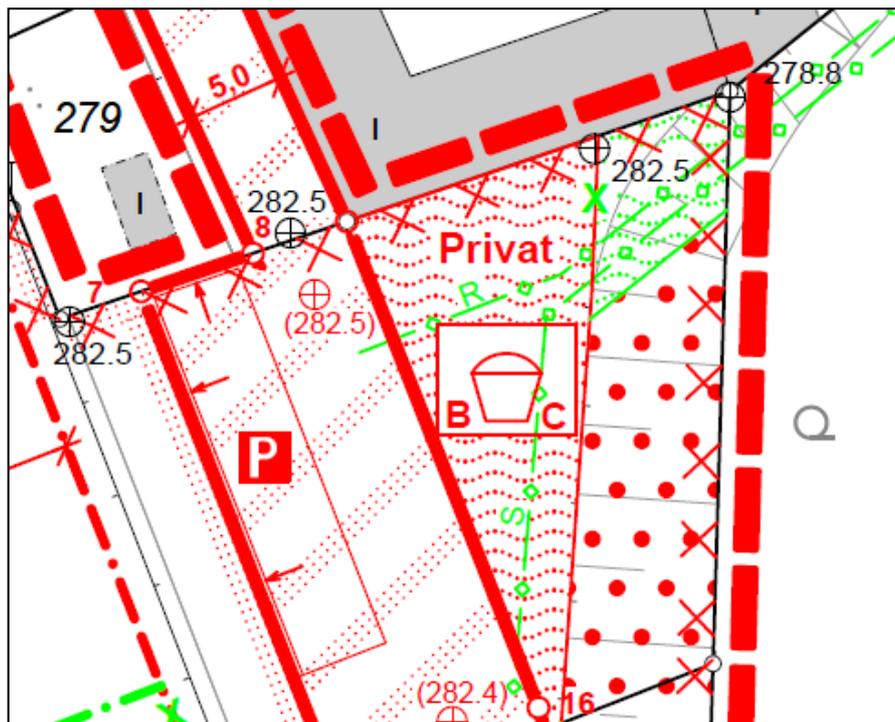


Abbildung 03: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf 1174

Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Der östlich im Plangebiet gelegene Böschungsbereich wird aufgrund seines Baumbewuchses und entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Wald festgesetzt.

Wie bereits in Kapitel 6.2.6 ausgeführt, ist aufgrund einer Änderung des Entwässerungskonzeptes, die im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Waldfläche geringfügig betroffen (siehe dazu auch Kapitel 5.4.1 Eingriff und Ausgleich sowie Kapitel 6.3 Entwässerung). Für die zukünftige Entwässerungstrasse, die vom östlichen Rand des Plangebietes in östlicher Richtung zur Dönberger Straße verläuft, wird eine ca. 51 qm große Fläche in Anspruch genommen und somit die festgesetzte und tatsächliche Waldfläche reduziert. Der Waldeingriff ist durch eine Ersatzaufforstung einer planrechtlich gesicherten Waldfläche auszugleichen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes geregelt (siehe Kapitel 11 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages) worden.

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

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen.

6.3 Entwässerung

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen während der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist das ursprünglich geplante Entwässerungskonzept für das Plangebiet überarbeitet worden.

Die geplante Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die getrennte Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser. Entgegen der Planung zum Offenlegungsbeschluss wird das anfallende Niederschlagswasser nicht wie zuvor geplant der vorhandenen Versickerungsanlage zugeführt, sondern über einen zu erstellenden Regenwasserkanal in das öffentliche Kanalnetz in die Dönberger Straße eingeleitet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über einen Kanal an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und nicht in den Freigefällekanal der Straße Worderberg gepumpt. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in der Dönberger Straße ist



Abbildung 04: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf 1174

nach Prüfung der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) durchführbar. Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Entwässerung ist somit gesichert.

Die zukünftige Entwässerungstrasse für den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal verläuft vom östlichen Rand des Plangebietes in östlicher Richtung zur Dönberger Straße über private Flurstücke, die außerhalb des Plangebietes liegen und sich nun im Besitz des Projektentwicklers befinden (siehe Abbildung 04, Grüneintragung). Die geplante Leitungstrasse in einer Breite von 3 Meter liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, die erforderliche landschaftsrechtliche Genehmigung zum Bau der Leitung ist in Aussicht

gestellt. Der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde stimmt der landschaftsrechtlichen Befreiung zu. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke ist vorgesehen.

Die festgelegte extensive Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Niederschlagswasserentwässerung im Plangebiet. Niederschläge werden auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten und durch Verdunstung direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Das restliche Niederschlagswasser wird erst mit zeitlicher Verzögerung von den Dachflächen abgeleitet. Dadurch wird die Überschwemmungsgefahr gemindert und gleichzeitig der Regenwasserkanal entlastet. Insgesamt wird durch die Versiegelung der Fläche und das Ableiten des Regenwassers in die Kanalisation erheblich weniger Regenwasser durch die belastete Aufschüttung fließen. Die Dachbegrünung sorgt durch die Verdunstung für geringere bzw. verzögerte Abflüsse.

Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Wuppertal besteht für die zukünftigen Grundstückseigentümer ein Anschluss- und Benutzungszwang. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung soll möglichst wenig Niederschlagswasser durch die Aufschüttung sickern. Darum ist das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen gesammelt wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten und so dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Einen entsprechenden Hinweis enthält der Bebauungsplan.

~~Die Entwässerung des Plangebietes wird über die getrennte Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung soll möglichst wenig Niederschlagswasser durch die Auffüllung sickern. Darum ist das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen gesammelt wird, in den Regenkanal einzuleiten und so der zentralen, bestehenden Versickerungsanlage neben dem ehemaligen Clubheim zuzuführen. Hier wird das Wasser über eine Absetz- und Filteranlage gereinigt. Von dort gelangt es in die bestehenden Sickerschächte, die das Regenwasser unterhalb der belasteten Auffüllung zur Versickerung bringen. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Niederschlagswasserentwässerung im Plangebiet. Niederschläge werden auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten und durch Verdunstung direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Das restliche Niederschlagswasser wird erst mit zeitlicher Verzögerung von der Dachfläche abgeleitet. Dadurch wird die Überschwemmungsgefahr gemindert und gleichzeitig der Regenkanal entlastet. Darüber hinaus weist der geplante Regenwasserkanal aufgrund seiner Dimensionierung zusätzliches Rückstaupotential auf. Ein weiterer Puffer für mögliche Niederschlagsspitzen liegt in der vorgeschalteten Filteranlage. Des Weiteren ist ein Notüberlauf für Starkregenereignisse vorgesehen. Die geplante Lage des Notüberlaufes ist abschließend noch zu klären.~~

~~Das Schmutzwasser wird im Freigefälle zum tiefsten Punkt in einen Übergabeschacht geleitet und von dort aus in den Freigefällekanal der Straße Worderberg gepumpt. Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, ob die geplanten Kanäle, bis auf den Zulauf, Filterschacht und der Versickerungsanlage privat bleiben oder auf die Stadt Wuppertal übergehen. Geht das Kanalnetz nicht auf die Stadt Wuppertal über, sind die Eigentümer selbst für die Reinigung und Instandhaltung der Kanalisation zuständig.~~

6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Generell soll im Planungsgebiet die Realisierung von individuellen Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Zur Wahrung eines in angemessener Weise einheitlichen Siedlungsbildes, welches eine zeitgemäße moderne Bauweise beinhaltet, sollen folgende Regelungen zur möglichen Bebauung getroffen werden.

6.4.1 Dachform

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bei den Dachlandschaften wird festgesetzt, dass als Dachform im Plangebiet nur Flachdächer zulässig sind. Dies entspricht auch dem Wunsch des Grundstückseigentümers.

6.4.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune und Mauern) von Baugrundstücken zur privaten Straßenverkehrsfläche zur Erhaltung eines aus visueller Sicht durchlässigen Straßenraums darf maximal 1,2 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche betragen. Mauern sind aus Natursteinen oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen offenen Straßenraum zu gewährleisten, der dem Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhaus-Gebietes entspricht.

6.4.3 Vorgartenbereiche

Ansprechend geplante und begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Die Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z. Bsp. als Rasenfläche). Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenabstellplätzen sind im Bereich der Vorgartenzone nicht zulässig, um einen durchgrünten Vorgartenbereich zu erhalten.

~~6.5 Festsetzungen nach § 51a Abs. 2 Satz 2 LWG (Landeswassergesetz) i.V.m. § 9 Abs. 4~~

~~BauGB~~

~~Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in die vorhandene Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern.~~

Aufgrund der Änderung des Entwässerungskonzeptes wird die oben aufgeführte Festsetzung gestrichen. Das zukünftig auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird nicht wie geplant in die vorhandene Versickerungsanlage eingeleitet, sondern dem Regenwasserkanal in der Dönberger Straße zugeleitet. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen soll möglichst wenig Niederschlagswasser durch die Auffüllung versickern. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist zu sammeln und dem Regenwasserkanal zuzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.7 Hinweise).

6.6 Kennzeichnung

In dem gekennzeichneten Bereich liegt eine relevante Belastung des Bodens mit Schadstoffen vor. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen, in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt, hat eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) zu erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu unterbinden. Die notwendigen Maßnahmen sind in den einzelnen baurechtlichen Verfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodenbelastungen

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Zuge der Planung und Errichtung des Kinderspielplatzes sind die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Verträglichkeit der sensiblen Nutzung mit den Bodenbelastungen zu berücksichtigen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen. Innerhalb des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages sind hierzu Regelungen getroffen worden.

6.7.2 Niederschlagsentwässerung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der Belastung des Bodens der Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

6.7.3 Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um eine hinweisliche Darstellung.

6.7.4 Waldausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Waldeingriff im ~~südlichen~~ Böschungsbereich durch eine Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Stadtgebiet Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 auszugleichen (siehe Nebenzeichnung ~~A~~ im Bebauungsplan).

6.7.5 Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind ~~abweichend von den gesetzlichen Fällzeiträumen~~ (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar durchzuführen.

6.7.6 Gebäudedarstellung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf die Einfärbung der Tennishalle verzichtet.

7 Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	ca. 13.258 qm
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche	ca. 4.839 qm 4.821 qm
• Ga/St-Flächen	ca. 118 qm 162 qm
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 4.845 qm 4.819 qm
• Verkehrsfläche	ca. 2.061 qm
• Kinderspielplatz (private Grünfläche)	ca. 200 qm 251 qm
• Wald	ca. 1.195 qm 1.144 qm

8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich; umweltrelevante Aspekte sind im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bestehende Darstellung

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die Fläche der Tennisplatzanlage derzeit als Fläche für ‚Sport- und Spielanlagen‘ dargestellt. Der östliche und südliche Böschungsbereich ist als Wald ausgewiesen. Der Planbereich ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Geplante Darstellung

Die Planung sieht entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes für die derzeitige Fläche ‚Sport- und Spielanlage‘ – die Darstellung ‚Wohnbaufläche‘ vor. Der östlich und südlich angrenzende, im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesener Böschungsbereich, soll im südlichen Bereich zu ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat gegen die Überplanung des südlich im Plangebiet stockenden Waldes grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Für die Überplanung wird ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 gefordert. Die Walddarstellung des östlich angrenzenden Böschungsbereiches soll im Flächennutzungsplan erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung unter der Nummer 73B angepasst. Mit dem Schreiben vom 04.08.2014 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

10 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und die mit dessen Umsetzung erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung trägt der heutige Grundstückseigentümer. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

11 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele sind folgende Inhalte auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vereinbart worden:

- Regelungen zur Herstellung der Erschließung, (Straßenausbauplanung, Parkplätze, Pflanzmaßnahmen im Straßenraum)
- Regelungen zur Kostenübernahme und Realisierung des Kinderspielplatzes,
- Kostenübernahme des erforderlichen Waldausgleiches,
- sowie die Eintragungen der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche ins Grundbuch.

Die zum Offenlegungsbeschluss angedachte Regelung zur Festlegung von Standorten zur Errichtung von Nistkästen entfällt, da das Artenschutzgutachten keine Betroffenheiten von Fledermäusen oder Vögeln im Baumbestand nachweisen konnte. In der direkten Umgebung des Plangebietes ist ausreichender Baumbestand vorhanden, der zum Nisten genutzt werden kann.

12 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

Geotechnischer Bericht – Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Schütz, Walz, Pulsfort, Dreng - Wuppertal	April 2013
Geotechnischer Bericht – 1. Ergänzung (Sickerwasserprognose)	Oktober 2013
Geotechnischer Bericht – 2. Ergänzung (Massenermittlung)	März 2014
Artenschutzprüfung (ASP) Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum	August 2014
Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Dönberger Straße 171 Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Pulsfort, Waldhoff und Partner	März 2015
Artenschutzprüfung (ASP) – (Ergänzung) Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum	Juli 2015