

Begründung zum Nr. 1051 - Wilhelm-Raabe-Weg – gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1051 - Wilhelm-Raabe-Weg - erfasst ein Gebiet nördlich des Wilhelm-Raabe-Weges zwischen den Häusern Wilhelm-Raabe-Weg Nr. 21 und Nr. 35 -die Straßenfläche miterfassend- in einer Tiefe bis zu ca. 210m.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl - Katernberg im Planungsraum Mirker Hain. Bei der zur Disposition stehenden Fläche handelt es sich um ein bislang als Gartenmarkt genutztes Grundstück nördlich des Wilhelm-Raabe-Weges am südwestlichen Rande des Siedlungsbereiches „Am Bredtchen“ und der Einfamilienhausbebauung an der Girardetstraße. Östlich des Plangebietes schließen sich umfangreichere private Grünflächen und der Mirker Hain an. Der südlich angrenzende Bereich wird vornehmlich durch den Friedhof an der Hainstraße bestimmt. Verkehrstechnisch wird das Gebiet ausschließlich durch den Wilhelm-Raabe-Weg angedient, eine Durchfahrtsmöglichkeit durch den Mirker Hain in Richtung Vogelsangstraße besteht nicht. Bushaltestellen der Linien 603, 607 und NE2 befinden sich an der Hainstraße in Höhe der Straße Am Bredtchen, so dass eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben ist. Im näheren Umfeld des Planbereiches befindet sich u.a. die Grundschule an der Hainstraße.

3. Ziel des Bebauungsplanes

Ursprünglich als Gärtnereibetrieb errichtet, hat sich innerhalb der Wohnsiedlung „Am Bredtchen“ sukzessiv der Gartenmarkt Amoflor entwickelt. Diese Entwicklung ging einher mit einem stetigen Zuwachs des Besucherverkehrs und den daraus resultierenden negativen Folgeerscheinungen. So hat das Verkehrsaufkommen (Besucher + An- und Ablieferung) eine Belastung erreicht, die nicht mehr im Verhältnis zur schmalen Ausbaubreite des Wilhelm-Raabe-Weges steht. Hieraus mehren sich letztlich die Konflikte mit den angrenzenden Anwohnern. Da überdies die Kapazitäten des Geländes am Wilhelm-Raabe-Weg ausgeschöpft sind und betriebliche Erweiterungen zur Sicherung des Standortes bzw. Betriebes kaum noch möglich sind, beabsichtigt die Firma Amoflor und der Grundstückseigentümer, diesen Betrieb zu verlagern. Hierzu soll ein bereits bestehender Standort an der Düsseldorfer Straße ausgebaut werden. Dieser verfügt über die erforderlichen Flächenressourcen, die es der Firma Amoflor ermöglicht, ihre Standortpräsenz in Wuppertal aufrecht erhalten zu können.

Nach Aufgabe und Verlagerung des Standortes am Wilhelm-Raabe-Weg zur Düsseldorfer Straße steht dieses Grundstück für eine neue Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Grundstückes zur Siedlung „Am Bredtchen“, sowie der Nähe zum Friedhof und den Parkanlagen bzw. Mirker Hain, soll von einer erneuten gewerblichen Nutzung Abstand genommen werden. Die Vorprägung der Fläche durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung spricht für eine ergänzende wohnbauliche Nutzung. Von Seiten des Grundstückseigentümers in enger Abstimmung mit der Verwaltung wurde hierzu ein städtebauliches / architektonisches Konzept für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung unter solar-energetischen Gesichtspunkten entwickelt.

Auf Grundlage des nach der Offenlage leicht geänderten Konzeptes, welches dem Wunsch der politischen Gremien hinsichtlich einer Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten Rechnung trägt, können im Plangebiet 8 freistehende Einfamilienhäuser, 18 Doppelhaushälften und ca. 10 Eigentumswohnungen entstehen. Dieses bedeutet gegenüber der offengelegten Fassung eine

Verringerung um 5 Wohngebäude. Mit der vereinfachten Änderung zum Satzungsbeschluss wird der Rechtsplan an das geänderte Konzept angepasst.

Mit den Grundstückeigentümern der Neubausiedlung wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die zur Verwirklichung der Solarsiedlung erforderlichen Rahmenbedingungen festgeschrieben sind. Der Vertrag behält auch bei einem Eigentümerwechsel seine Gültigkeit.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Gebietsentwicklungsplanung

In dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das o.a. Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist durch die noch rechtswirksame Flächennutzungsplanänderung Nr. 463 Girardetsstraße (Fassung der Bekanntmachung vom 30.05.1980) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal (Stand: Genehmigung durch die Bezirksregierung) sind die Plandarstellungen auf die jetzige Planung für diesen Bereich abgestellt worden.

4.3 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bauleitplanes Nr. 1051 - Wilhelm-Raabe-Weg- ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. Nur für die im Geltungsbereich des Planes liegende Straßenfläche des Wilhelm-Raabe-Weges bestehen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 463 – Girardetstraße- verbindlich festgesetzte Straßenbegrenzungslinien sowie Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt von Bäumen). Der Bebauungsplan Nr. 1051 wird zukünftig auch diesen Bereich erfassen.

4.4 Landschaftsplanung und Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung oder den Regelungen eines Landschaftsplanes.

Für das geplante Vorhaben ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, da auf dem Grundstück Eingriffe in die Natur und in die Landschaft bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren, bzw. durch die bestehende Bebauung bereits erfolgt sind.

5. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Baulichen Nutzung

Für die im Plan festgesetzten Reinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WR 1 soll in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung im näheren Umfeld der Planung die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet die Rahmenbedingungen für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in der Form von Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern in Ergänzung der sich schon im östlichen und nördlichen Bereich befindlichen Siedlungsbereiche geschaffen werden können. Im WR 2 soll gegenüber der offengelegten Planfassung mittels der vereinfachten Änderung zum Satzungsbeschluss die GFZ von 0,8 auf 1,0 angehoben werden. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich gezeigt, dass die geplanten Portalgebäude, welche durch ihre Höhe die städtebauliche Eingangssituation betonen sollen, die ursprünglich festgesetzte GFZ von 0,8 nicht einhalten würden. Nachbarliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, zumal die maximal zulässige Gebäudehöhe unverändert bleibt.

Die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der einzelnen Baugebiete orientieren sich an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und den Bestandsgebäuden.

Die Baufenster sind so bemessen, dass ein genügend großer Spielraum eröffnet wird, um im Rahmen der vorgesehenen und vorhandenen Erschließung eine attraktive architektonische Gestaltung verwirklichen zu können. Hierbei ist gewährleistet, dass eine Verschattung der geplanten Gebäude untereinander minimiert ist und somit das solar-energetische Konzept zum Tragen kommen kann.

Mittels der vereinfachten Änderung zum Satzungsbeschluss wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteilen bis zu 1,5 Meter ausnahmsweise zulässig ist, wenn eine Gebäudetiefe von 16 Metern nicht überschritten wird. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben dabei unberührt. Terrassen, welche gemäß § 19 Abs.2 auf die GRZ anzurechnen sind, sind bis zu 3 Meter auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei durch textliche Festsetzungen die Höhe der Terrassen über dem festgesetzten Gelände auf 1 Meter begrenzt ist.

Diese leicht geänderten Bestimmungen gegenüber der offengelegten Planfassung waren erforderlich, da zum Teil Gebäudeteile der vorhandenen Bestandsgebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Diese sollen aber nicht auf den reinen Bestandsschutz reduziert werden, so dass eine Überschreitung der Baugrenzen auch durch Gebäude und Gebäudeteile ausnahmsweise zulässig sein soll. Zugleich wird darüber erreicht, dass in den übrigen Baufeldern eine etwas flexiblere Bebauung möglich ist, da ursprünglich nur Balkone und Hauseingangsüberdachungen, nicht aber auch Erker und Terrassen von der Ausnahmeregel erfasst wurden. Auch erscheint aufgrund der bestehenden Nachbarbebauung, welche zum Teil dicht an das Plangebiet herangerückt ist (zum Teil fallen Abstandsflächen auf das Plangebiet), eine Flexibilisierung angebracht, um hier auf eventuell entstehende Abstandsflächenproblematiken eingehen zu können.

In der durch Schraffur bestimmten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der geplanten öffentlichen Stichstraße sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Garagen ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Straßenraum und die Blickbeziehung nicht durch Garagen oder Gartenhäuser übermäßig eingeengt bzw. gestört wird. Ausnahmsweise sind hier überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände (Carports) zulässig.

In den Baugebieten WR 1 und WR 2 wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, da aufgrund des hängigen Geländes die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen über Gelände zweckmäßiger ist. Als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe werden in den Baugebieten WR 1 und WR 2 die Soll-Geländehöhen im Plan festgesetzt, da aufgrund des derzeit fast vollständig bebauten Geländes im Plangebiet natürlich gewachsene Geländebeziehungen nicht mehr vorliegen. In dem WR 1 darf die maximale Gebäudehöhe 9,5 Meter und in dem WR 2 12,5 Meter im Bezug zur Soll-Geländehöhe betragen. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen der geplanten Häuser in das Umfeld einfügen, ohne übermäßig aus dem Gelände hervorzutreten. Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude im WR 1 liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Höchstgrenze. Mit der etwas größeren zulässigen Gebäudehöhe im WR 2 kann der Eingangsbereich der neuen Siedlung durch die Portalgebäude akzentuiert werden, ohne die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Gesamtplanung und Umgebung zu verlassen. Im Rechtsplan sind die Soll-Geländehöhen im Plan eingetragen, Zwischenhöhen ergeben sich aus der Interpolation. Geländeneivellierungen, abweichend von der im Plan festgesetzten Soll-Geländehöhe, sind bis zu +/- 1 Meter zulässig.

In dem WR 1 sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Nur hierdurch kann verhindert werden, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugänglich ist. Letzteres würde der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, hier die bedarfsgerechte Schaffung von Baurechten für Einfamilienhäuser zu ermöglichen, zuwiderlaufen. Weiterhin hätte die Öffnung des Plangebietes für eine Mehrfamilienhausbebauung eine nachhaltige Störung des Siedlungscharakters der intakten Umgebungsbebauung, welche überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt wird, zur Folge. Nicht zuletzt müsste mit einem höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden, welches das mit dieser Planung u.a. einhergehende Ziel der Verringerung des

Fahrzeugverkehrs im Wilhelm-Raabe-Weg wieder in Frage stellen würde. Trotz dieser Einschränkung ist aber weiterhin eine angemessene Nutzbarkeit der im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke gegeben, da die generelle städtebauliche Zielsetzung, hier die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, gewahrt ist.

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss wird das WR1 des Weiteren in der Form gegliedert, dass in zwei Bereichen nur Einzelhäuser und in einem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird stärker auf das zugrundeliegende Planungskonzept abgestellt, ohne die Grundzüge der Planung in Frage zu stellen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Wilhelm-Raabe-Weg und eine neu anzulegende Stichstraße inklusive Wendeanlagen erschlossen. Der Wilhelm-Raabe-Weg als zuführende Wohnstraße ist im Separationssystem mit im Schnitt 4,75 Meter Fahrfläche und 2 Meter einseitigem Gehweg ausgebildet. Der südliche Straßenrand ist nicht deutlich ausgeprägt, da die vorhandenen Bäume entlang der Straße zum Teil in die eigentliche Fahrfläche ragen. Bezogen auf das Ausbauprofil ist der Wilhelm-Raabe-Weg in der Lage, die entstehenden Verkehre durch die neue Wohnsiedlung aufzunehmen. Gemäß EAE 95 soll die Fahrgassenbreite für eine Wohnstraße im Begegnungsfall PKW-PKW (ohne Geschwindigkeitsreduzierung) mindestens 4,75 Meter betragen. Im Begegnungsfall PKW-LKW ist diese Fahrgassenbreite bei geminderter Geschwindigkeit (kleiner 40 km/h) noch ausreichend. Durch die stellenweise Einengung der Straßenfläche aufgrund der Straßenbäume wird das Straßenraumprofil in diesen Bereichen aber auf ca. 4 Meter reduziert. Der Begegnungsfall PKW-PKW ist aber dennoch aufgrund der für den Wilhelm-Raabe-Weg geltenden Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h ohne erhöhtes Risiko möglich. Die verbleibenden nicht eingeeengten Straßenabschnitte sind ausreichend, um auch im Begegnungsfall PKW-LKW ein Passieren zu ermöglichen.

Der durch das geplante Wohngebiet entstehende Verkehr im Wilhelm-Raabe-Weg wird die Anwohner nicht mehr als bisher belasten, vielmehr ist durch die Nutzungsumwandlung von Gartenmarkt zu Wohnsiedlung von einer deutlichen Abnahme des Fahrzeugverkehrs auszugehen. Zurzeit erzeugt der Gartenmarkt eine Verkehrsbelastung, die durch Saison und Witterungsverlauf geprägt wird. In den Monaten März bis Mai und Oktober / November erzeugt der Kundenverkehr die stärkste Belastung, hier liegt die Verkehrsbelastung im Mittel bei ca. 400 Fahrzeugbewegungen pro Tag. An den verkaufstärksten Tagen (Freitag und Samstag) kann diese Zahl allerdings auf fast annähernd 1200 Fahrzeugbewegungen ansteigen. Hinzu kommt ein relevanter Anteil an Lastkraftfahrzeugverkehr von bis zu täglich 6 Anlieferungen mit LKW 7,5 t sowie 2 Anlieferungen wöchentlich mit LKW bis 30 t. Die in der Produktionsgärtnerei erzeugte Ware wird in der Hauptsaison bis zu 5 mal pro Woche mit dem LKW 7,5 t ausgeliefert.

Die von der neuen Wohnsiedlung ausgehenden Fahrzeugverkehre werden hingegen maßgeblich durch den Anwohnerverkehr der geplanten ca. 36 Einfamilienhäuser bzw. Wohneinheiten erzeugt. Relevanter Fahrzeugverkehr durch Lastkraftwagen ist bis auf die Bauphase nicht zu erwarten. Selbst bei einem angesetzten Stellplatzschlüssel von 2,0 wird die anzusetzende Verkehrsbelastung mit ca. 144 Fahrzeugbewegungen pro Tag (2 pro Tag pro KFZ) deutlich unter der jetzigen durchschnittlichen Belastung von ca. 400 Fahrzeugbewegungen liegen. Verkehrsplanerische Maßnahmen, wie z.B. eine Verbreiterung des Wilhelm-Raabe-Weges sind daher nicht erforderlich.

Die in das Baugebiet führende Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Plan festgesetzt. Dabei entsprechen die in den einzelnen Abschnitten der Stichstraße gewählten Straßenprofile den Empfehlungen der EAE 95. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche in ausreichender Anzahl berücksichtigt worden. Die von der Stichstraße abgehenden Erschließungswege zu den einzelnen Häusern sollen als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver-/Entsorgungsträger festgesetzt werden, da aufgrund der jeweils geringen Anzahl an angelegten Gebäuden eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die Lage der privaten Wegeflächen kann um bis zu +/- 3 Metern verschoben werden.

Im Zuge der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden zwei zusätzliche private Wegeflächen (Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver-/ Entsorgungsträger) um eine bessere Andienung der Gebäude zu ermöglichen, die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt.

5.3 Gehwegeverbindung

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerdiskussion und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist von Seiten des Bürgervereins Elberfeld Nord-West und der Unteren Landschaftsbehörde die Anlegung einer Fußwegeverbindung vom Plangebiet zur Girardetstraße ange-regt worden. Im weiteren Verfahren wurde deshalb untersucht, ob die zur Realisierung einer Wegeverbindung erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden können. So sind von Seiten der Stadt Wuppertal die Eigentümer der für die Fußwegeverbindung benötigten Grundstücke hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt worden. Diese benötigten Grundstücke liegen sämtlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1051.

Die von der Planung betroffene Wohnungseigentümergeinschaft hat sich aber einheitlich gegen einen Verkauf der benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile ausgesprochen, so dass von einer Realisierung der Fußwegeverbindung aufgrund der fehlenden Grundstücke auch auf lange Sicht faktisch nicht ausgegangen werden kann. Da jedoch bereits eine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Fußwegeverbindung zwischen Girardetstraße und Wilhelm-Raabe-Weg (Bebauungsplanverfahren 463 –Girardetstraße-) geschaffen wurde (bis dato nicht ausgebaut bzw. realisiert), ist eine weitere bauplanungsrechtliche Belastung von privatem Grundeigentum, über die derzeitigen Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 1051 –Wilhelm-Raabe-Weg- hinaus, für eine zusätzliche öffentliche Wegeverbindung nicht gerechtfertigt. Der im Bebauungsplan 463 festgesetzte Weg liegt in etwa 50 Meter östlicher Entfernung zum Plangebiet.

5.4 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes soll über noch zu erstellende öffentliche Kanäle innerhalb der geplanten Straßenfläche in die öffentliche Trennkanalisation im Wilhelm-Raabe-Weg erfolgen. Die Klärung der Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage Buchenhofen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke AG erst dann gewährleistet werden, wenn die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen abgeschlossen ist. Laut Mitteilung des Wuppertalverbandes als Betreiber der Kläranlage verläuft die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig. Mit der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage ist Anfang 2005 zu rechnen. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden.

Bei dem hier betriebenen Planverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, welche vorsorglich die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches nach der Verlagerung des Gartenmarktes regeln soll. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer Umsetzung der Planung (Verlagerung des Betriebes, Abriss des jetzigen Gebäudebestandes, Errichtung der Wohnbebauung) nicht vor dem 2. Quartal 2005 zu rechnen. Es ist folglich davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung zum Zeitpunkt der Umsetzung bzw. Vollzug der Planung sichergestellt sein wird. Weitere Regelungen im Planverfahren zur Schmutzwasserentsorgung sind nicht erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baufläche, die bereits seit Jahrzehnten als Gewerbefläche in Anspruch genommen wird und fast flächendeckend mit Gebäuden / Lagerhallen / Gewächshäusern bebaut ist. Gemäß § 51a Landeswassergesetz gilt die Regelung dieser Vorschrift nur für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden sollen. Da es sich hier aber um eine Baufläche handelt, welche schon vor dem o.g. Stichtag bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, muss im Planverfahren die Frage hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser nicht abschließend behandelt werden.

Laut Aussage der WSW AG bestehen keine Bedenken gegen den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Stadt Wuppertal, soweit sich die abflusswirksame Fläche durch das Planverfahren nicht erhöht. Aufgrund der Regelungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet bodenversiegelnde Maßnahmen bis zu 55% der Fläche zulässig (überbaubare Grundstücksflächen + Nebenanlagen + Verkehrsflächen), dem gegenüber steht der derzeitige Versiegelungsgrad von ca. 90%. Folglich wird sich nach Abschluss der Planung die abflusswirksame Fläche im Plangebiet deutlich reduzieren, so dass bauliche Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal nicht erforderlich sind. Durch diese Entsiegelung werden sich zudem die hydrogeologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet deutlich verbessern.

Um aber den Versiegelungsgrad und den Niederschlagswasserabfluss positiv zu beeinflussen, sind nicht überdachte Stellplätze nur im Maße ihres bautechnischen Versiegelungsgrades auf die GRZ anzurechnen. Aufgrund der hierdurch bedingten geringeren Abwassergebühren soll ein Anreiz geschaffen werden, diese in einer „ökologischeren“ Bauweise zu errichten.

5.4.1 Energie/ Wasser / Strom

Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen im Wilhelm-Raabe-Weg sichergestellt. Eine Verlängerung bzw. ein Ausbau in das Plangebiet ist allerdings zum Teil erforderlich.

Es wurde im Rahmen des Verfahrens von Seiten der Bürger angeregt, ein Blockheizkraftwerk im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Eine entsprechende Berücksichtigung im Planverfahren soll aber nicht erfolgen, da das städtebauliche Konzept auf die Errichtung von solar-energetisch optimierten Gebäuden abgestellt ist. Folglich ist davon auszugehen, dass diese Gebäude nur einen geringen Teil der benötigten Heizleistung über die konventionelle Heizungstechnik abdecken müssen. Es ist folglich nicht davon auszugehen, dass diese Gebäude einen Heizbedarf erzeugen, der zur Abdeckung der zum wirtschaftlichen Betrieb des Blockheizkraftwerkes erforderlichen Mindest-Grundlast ausreichend ist.

5.5 Grünflächen / Spielflächen

Im Plangebiet ist ein Spielplatz von ca. 300 m² Grundfläche berücksichtigt worden. Zwar befinden sich in der geographischen Nähe zum Baugebiet zwei öffentliche Spielplätze (Girardetstraße und Am Bredtchen), diese sind aber aufgrund des vorhandenen Erschließungssystems nur mit größerem Aufwand (über 650 Meter Fußweg) zu erreichen. Der Verbindungsweg vom Wilhelm-Raabe-Weg zur Girardetstraße, der diese Entfernung deutlich verringern würde, ist bis heute noch nicht fertig gestellt. Da von einer kurzfristigen Fertigstellung des o.g. Verbindungsweges aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse nicht auszugehen ist, ist die Berücksichtigung des Spielplatzes im Plangebiet sinnvoll. Der Spielplatz wird als öffentlicher Spielplatz (Typ C) festgesetzt.

5.6 Lärm

Relevante Lärmquellen, die im Planverfahren zu berücksichtigenden wären, sind nicht zu erkennen.

5.7 Altlasten

Zur Fläche liegt eine orientierende Bodenuntersuchung inklusive historischer Recherche vor. Sowohl in den Bereichen der ehemaligen Heizanlagen wie auch in den Freiflächen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei den Flächenproben zeigte sich entweder nahezu reiner Mutterboden oder unterhalb der Mutterboden- bzw. Sanddeckung ein Lehm mit geringen Ziegelbruchanteilen.

Die laboranalytischen Untersuchungen der Flächenproben für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) zeigten keine Überschreitung der Prüfwerte „Kinderspielflächen“ auf. In den Heizölsonderproben waren nur Kohlenwasserstoffgehalte unterhalb der Nachweisgrenze festzustellen. Der Vergleich der Bodenmischproben mit den LAGA-Werten Boden zeigte nur für die Mischprobe 3 gering erhöhte PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) Gehalte auf. Die Wirkungspfade Boden- Pflanze und Boden-Grundwasser wurden nicht im Gutachten betrachtet. Da sich die PAK-Belastung nur auf ca. einem Viertel der Gesamtfläche erstreckt, erscheint es aus Sicht der UBB insgesamt als verhältnismäßig – wie vom Gutachter vorgeschlagen-, im Rahmen des bau-

rechtlichen Verfahrens als bauvorbereitende Maßnahme diesen Boden abzuschleppen und einer Entsorgung oder einer anderen Sicherung zuzuführen. Daher kann auf weitere Untersuchungen für die vorgenannten Wirkungspfade verzichtet werden.

Die abfallrechtliche Beurteilung der Fläche zeigt eine Zweiteilung. Der Boden im nördlichen Bereich (Bereich aller Gewächshäuser) ist nahezu unbelastet und im südlichen Bereich (derzeit bebaute Bereiche inklusive Zuwegungen) mit PAK belastet. Zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen und schadlosen Umgangs mit den belasteten Bereichen wie auch der bodenschutzrechtlich nötigen Vorsorgemaßnahmen wird für den belasteten südlichen Bereich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Insgesamt kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt des Planverfahrens (März 2003) bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. des BBodSchG vorliegen.

5.8 Schule, Kindergarten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenplätzen ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in der Hainstraße, die nächsten Tageseinrichtungen für Kinder u.a. am Westfalenweg, Metzmakersrath und der Vogelsangstr., somit in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus, um die prognostizierte Anzahl der neuen Kinder / Schüler aufzunehmen.

6. Kosten

Der städtische Haushalt wird durch das Vorhaben nicht belastet. Der Neubau der geplanten öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt von Seiten und zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Projektentwicklers.