

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1018 –Steinhauser Bergstraße–

1. Geltungsbereich

Das Bauleitplanverfahren umfasst den Geltungsbereich der Flurstücke 87, 89, 90 oberhalb und westlich der Steinhauser Bergstraße, gelegen entlang der Stadtgrenze von der vorhandenen Bebauung bis zum Weg am Waldrand und in einer Tiefe bis zum Hölkesöhder Bach.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Durch die weiterhin gegebene Nachfrage an individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern in hochwertiger Wohnlage besteht im Stadtgebiet ein erhöhter Bedarf an hierfür geeigneten Bauflächen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, müssen verstärkt solche Grundstücke aktiviert werden, die aufgrund ihrer Lage und der örtlichen Gegebenheiten für diese Nutzung geeignet sind. Durch die Bereitstellung von Bauflächen ist es möglich, städtebaulich steuernd einzugreifen und der Abwanderungstendenz von bauwilligen Bürgern in das Umland entgegen zu wirken. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Wuppertal sind die möglichen Standorte für zukünftige Wohnbauflächen im gesamtstädtischen Kontext überprüft und der Bezirksregierung als Konzept vorgestellt worden. Im Abgleich mit den Zielen der Raumordnung sind diese Standorte, so auch dieser, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2005 dargestellt worden.

Das hier in die Planung aufgenommene Grundstück liegt an der östlichen Grenze von Wuppertal im Planungsraum Langerfeld im unmittelbaren Übergang zur Stadtgemeinde Schwelm. Es ist Bestandteil eines überwiegend wohnbaulich genutzten Areals, welches durch Wohnsiedlungsbereiche auf Wuppertaler und Schwelmer Stadtgebiet gebildet wird. Westlich grenzt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen sowie Wald an das Baugebiet an. Das Grundstück wird über die Steinhauser Bergstraße erschlossen, welche als Wohnstraße in diesem Bereich die Grenze zwischen den beiden Stadtgemeinden bildet. Durch die beabsichtigte Ausweisung eines Teils der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche besteht die Möglichkeit, den Siedlungsbereich sinnvoll und angemessen zu ergänzen und so Baurecht für 8 zusätzliche Einfamilienhäuser zu schaffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird hierzu die Straßenrandbebauung einreihig fortgeführt.

3. Jetzige Darstellungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das o.a. Plangebiet als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich, sowie als regionaler Grünzug dargestellt. Die positive Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ist erfolgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt von 2005 ist das hier in Planung genommene Grundstück im Bereich der Steinhauser Bergstraße entlang der Straße in einer Tiefe von ca. 45 m als Wohnbaufläche und das restliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes durch Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal am 14.06.1999 eingeleitet worden.

3.4 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Wuppertal-Ost. Der Bereich, der als Wohnbaufläche festgesetzt werden soll, wird von dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht erfasst. Für diesen Bereich gelten weiterhin die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung von 1975, welche hier die Festsetzung Landschaftsschutz trifft. Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf zur Aufhebung der bestehenden landschaftsrechtlichen Festsetzungen wurde vom Dezernat 51 eine Zustimmung zur Aufhebung in

Aussicht gestellt. Das formelle Aufhebungsverfahren wurde zwischenzeitlich eingeleitet, allerdings kann erst nach der Genehmigung der Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung der Plan zur Rechtskraft gebracht werden. Der nicht wohnbaulich genutzte Teil des Plangebietes wird durch den Landschaftsplan Wuppertal-Ost als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

4. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am Verfahren.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat im Jahre 2000 stattgefunden. Die weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Rahmen der ersten Offenlage des Planes in dem Zeitraum vom 07.06.2004 bis 08.07.2004 erfolgt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Jahre 2002 stattgefunden. Die weitere Beteiligung der Bürger am Planverfahren ist durch die erste Offenlage des Planes in dem Zeitraum vom 07.06.2004 bis 08.07.2004 und durch die erneute Offenlage in dem Zeitraum vom 26.09.2005 bis 27.10.2005 erfolgt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, entlang der Steinhauser Bergstraße Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen, so dass innerhalb des Baugebiets nur Einzelhäuser zulässig sind. Entsprechend der gewollten überwiegenden Wohnnutzung soll das Baugebiet als reines Wohngebiet –WR- festgesetzt werden. Dieses entspricht überdies dem derzeitigen Gebietscharakter, so dass sich die Planung vom Nutzungscharakter in das städtebauliche Umfeld einfügt. Eine weitere Gliederung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Ausdehnung der zur Verfügung stehenden Bauflächen und der gewollten einheitlichen Nutzung nicht erforderlich. Da hier explizit keine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zum Tragen kommen soll, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Ohne diese Einschränkung steht zu befürchten, dass aufgrund der relativ großen Baugrundstücke und der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen könnte, die nicht zuletzt aufgrund des erheblich größeren Verkehrsaufkommens und des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen würde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, ausgehend von dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe der Baufelder eröffnet hierbei ausreichenden Spielraum zur Verwirklichung einer architektonisch hochwertigen Bebauung. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig. Die Standorte der notwendigen Garagen / Stellplätze sind nicht festgelegt. Um allerdings den Straßenraum nicht durch Nebenanlagen wie Garagen übermäßig optisch einzuengen, sind entlang der Straße in einer Tiefe von min. 3 m Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Garagen ausgeschlossen. Zugänge, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in diesem Bereich auch weiterhin zulässig. In dem Baugebiet wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf Z=II festgesetzt. Dieses entspricht im Schnitt der hier anzutreffenden Umgebungsbebauung. Aufgrund des hängigen Geländes ist darüber hinaus die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen über Gelände zweckmäßig. Als Bezugshöhe für die maximalen Gebäudehöhen sind die Soll-Geländehöhen im Plan (Nebenzeichnung) eingetragen; Zwischenhöhen sind entsprechend zu interpolieren. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf maximal 9 m über festgesetztem Gelände begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen der geplanten Häuser in das Umfeld einfügen, ohne übermäßig aus dem hängigen Gelände hervorzutreten. Aus diesem Grund sind auch die zulässigen Geländeneivellierungen auf +/- 1 m in Bezug zum festgesetzten Gelände begrenzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet wird aufgrund der recht großen Grundstücksflächen und zur Minimierung der zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft mit 0,3 festgesetzt. Aus diesem Grund soll zudem die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen

im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgeschlossen werden. Trotz dieser Einschränkungen bleibt eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke gewahrt und harmoniert mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die üblicherweise zu Wohngebäuden gehörenden bzw. zu erwartenden Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen, etc) sind bei der Festlegung der GRZ im angemessenen Umfang berücksichtigt worden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in Bezug zur zulässigen GRZ und der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 0,6 festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die geplanten Gebäude in das gegebene städtebauliche Umfeld, bestehend aus Gebäudebestand und Freiraum, einfügen und ein angemessener neuer Siedlungsrand gebildet werden kann.

5.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Steinhauser Bergstraße. Aufgrund der historischen Entwicklung bildet sie hier den Grenzverlauf zwischen den beiden Stadtgemeinden Wuppertal und Schwelm und darüber hinaus auch die Grenze der Regierungsbezirke Düsseldorf und Arnsberg. Zum größten Teil liegt die Straßenfläche der Steinhauser Bergstraße auf Schwelmer Stadtgebiet, wobei aufgrund des inhomogenen Grenzverlaufes Teile der Straßenfläche auch auf Wuppertaler Stadtgebiet liegen und sich im Grundbesitz der Stadt Wuppertal befinden. Bei der Steinhauser Bergstraße handelt es sich um eine Straße, die erschließungstechnisch und erschließungsbeitragsrechtlich noch nicht abschließend behandelt wurde. Ein Gehweg ist nur in Abschnitten vorhanden und das Fahrbahnprofil ist zum größten Teil nur von geringer Breite. In dem Abschnitt von der Göckinghofstraße bis zum Haus Steinhauser Bergstraße Nr. 72 beträgt der Gesamtquerschnitt der Straßenfläche zwischen 4 bis 5 m, dieser setzt sich vom Haus Nr. 72 bis zum Haus Nr. 58 fort. Erst ab Haus Nr. 58 ist ein Gehweg (Breite ca. 1,5 m) und eine angemessene Straßenbreite (ca. 5,5 m) bis zur Taubenstraße vorhanden.

Aufgrund der über die Steinhauser Bergstraße angedienten ca. 56-58 Wohngebäuden / Wohneinheiten liegt die Verkehrsbelastung noch im Rahmen dessen, was über die Steinhauser Bergstraße abgewickelt werden kann. Mit den zusätzlichen 8 Wohngebäuden, für die mit diesem Bauleitplanverfahren das Baurecht geschaffen werden soll, wird sich die Zahl der Wohngebäude auf ca. 64 erhöhen. Entsprechend geringfügig höher wird die anzusetzende Verkehrsbelastung, ausgehend von dem reinen Anwohnerverkehr, sein. Allein aufgrund der zu erwartenden geringen Zunahme der Verkehrsbelastung wären zwingend keine Straßenausbaumaßnahmen erforderlich. Hiervon geht auch die Kreispolizeibehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises in Ihrer Stellungnahme zur Offenlage aus.

Für die Steinhauser Bergstraße gilt derzeit Tempo 30, zudem ist sie durch entsprechende Beschilderung als Einbahnstraße ausgewiesen, wobei die Einfahrt über die Göckinghofstraße nicht mehr zulässig ist. Allerdings ist für die Anwohner / Besucher eine Abfahrt aus der Steinhauser Bergstraße in beide Richtungen zulässig, so dass die Steinhauser Bergstraße als „unechte“ Einbahnstraße aufzufassen ist. Entsprechend ist im Straßenverlauf auch zukünftig von einem Zweirichtungsverkehr auszugehen. Als grundsätzlich verbesserungsbedürftig ist die momentane Mischnutzung der Verkehrsfläche durch die gemeinsame Nutzung von motorisierten (PKW, LKW, Motorräder) und nicht motorisierten (Fußgänger, Radfahrer) Verkehrsteilnehmern aufzufassen, zumal das Straßenraumprofil mit stellenweise nur 4-4,5 m Breite deutlich unterdimensioniert ist. Bezogen auf diesen Umstand ist es unabhängig von der geplanten Baumaßnahme sinnvoll, das Straßenprofil zu verbreitern, um auch zukünftig die Leichtigkeit des Verkehrs und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sicherstellen zu können.

Im Abstimmungsprozess mit der Stadt Schwelm, in deren Planungshoheit der Hauptteil der Steinhauser Bergstraße liegt, zeigte sich, dass ein Ausbau der Steinhauser Bergstraße sinnvollerweise nur im s.g. Separationsprinzip erfolgen kann. Ein Ausbau als Mischverkehrsfläche ist hingegen nicht sinnvoll, da der Bau einer Mischfläche und somit die spätere Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (gem. VZ 325 StVO) nur möglich ist, wenn die Steinhauser Bergstraße in ihrem Verlauf baulich getrennt würde. Nur hierdurch könnte vermieden werden, dass Durchgangsverkehr die Mischfläche in Anspruch nimmt. Eine bauliche Trennung der Steinhauser Bergstraße ist jedoch

aus verkehrlicher Sicht ungünstig, nicht zuletzt, weil sich dadurch zum Teil erhebliche und unökologische Umwegfahrten für die Anwohner ergeben.

Mit Blick auf den beabsichtigten gesamten Ausbau der Steinhauser Bergstraße von Taubenstraße bis Göckinghofstraße wird hier von beiden Gemeinden ein Straßenquerschnitt von 6,50 m als angemessen angesehen. In diesem Straßenquerschnitt kann ein 1,5 m breiter neuer Fußweg, eine 4,75 m breite Fahrspur und ein 0,25 m breites Schrammbord untergebracht werden. Das Straßenprofil wäre damit ausreichend dimensioniert, um auch im Begegnungsfall LKW/PKW das ungehinderte Passieren (bei Tempo 30) zu ermöglichen und würde zudem durch den neuen Gehweg den motorisierten vom nicht motorisierten Verkehr trennen, wie dies bereits im Abschnitt von der Taubenstraße bis Steinhauser Bergstraße Höhe Hausnummer 58 der Fall ist. Die Kreispolizeibehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises hat sich in ihrer Stellungnahme ebenso für diese Separationslösung ausgesprochen und gibt dieser Lösung den Vorrang.

Nach Abschluss der Ausbaumaßnahme wird im größten Teil der Steinhauser Bergstraße das Straßenraumprofil ausreichend breit dimensioniert und mit einem separaten Gehweg ausgestattet sein. Allerdings bleibt im nördlichen Anschluss an das Plangebiet auf einer Länge von ca. 190 m im Bereich von Haus Nr. 72 bis Haus Nr. 58 weiterhin der derzeitige Zustand bestehen. Im Zuge des Planverfahrens sind die in diesem Abschnitt angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft von Grundstücksteilen zur Verbreiterung der Straße befragt worden. Aus nachvollziehbaren Gründen wie z.B. der resultierende Verlust von Stellplätzen, Treppenanlagen und sonstigen Außenanlagen wurde fast durchweg eine Verkaufsbereitschaft verneint. Die zum durchgängigen Ausbau der Steinhauser Bergstraße benötigten Grundstücke können somit zurzeit nicht im freihändigen Ankauf erworben werden.

Weiterhin zeigte sich bei der Abstimmung der Straßenplanung, dass mit der wünschenswerten Ausbaumaßnahme der gesamten Steinhauser Bergstraße nicht nur die Wuppertaler Bürger allein belastet werden können. Es ist deswegen in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwelm eine Straßenplanung für diesen Bereich zu entwickeln, die die geringste Belastung aller angrenzenden Grundstückseigentümer zur Folge hat. Dieses ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1018 –Steinhauser Bergstraße- möglich, da u.a. der hier besonders inhomogene Grenzverlauf einer Klärung bzw. Regelung bedarf. Auch gilt es, die erschließungs(betrags)rechtliche Problematik zu berücksichtigen, bevor ein separates Planverfahren entweder von einer Gemeinde, oder von beiden Gemeinden, die zudem unterschiedlichen Regierungsbezirken angehören, betrieben werden kann.

5.2. Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Steinhauser Bergstraße sind die notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten würde dabei die Stromversorgung über die AVU der Stadt Schwelm und nicht über die WSW erfolgen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der geplanten 8 Wohnhäuser kann nach Aussage der Technischen Betriebe Schwelm über den vorhandenen Mischwasserkanal, welcher in die Kläranlage Schwelm entwässert, erfolgen. Ein Anschluss des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers an diesen Kanal kann allerdings nicht erfolgen. Über die Entsorgung des Schmutzwassers und eine anteilige Beteiligung der Stadt Wuppertal an den Kanalkosten ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Schwelm nach dem Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit (GkG) abzuschließen.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch dieses Bauleitplanverfahren werden zukünftig erstmalig Eingriffe in die Natur und Landschaft in dem Planbereich zu erwarten sein, folglich ist im Planverfahren im Sinne des § 1a BauGB der Umfang der Eingriffe und deren Ausgleich darzulegen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt nach dem Verfahren D. Ludwig, führte zu dem Ergebnis, dass durch das Planverfahren Eingriffe in die Natur und die Landschaft in Höhe von 47.571 ÖWE (Ökologische Werteinheiten) zu erwarten sind. Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 32.084 ÖWE festgesetzt worden, ein weiterer Ausgleich erfolgt über Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumschutzsatzung in Höhe von 2.250 ÖWE. Da aber Gründe für ein Abweichen von dem Grundsatz der Vollkompensation nicht ersichtlich sind, ist es erforderlich das Restdefizit von 15.487 ÖWE über Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen. Hierzu ist eine Ausgleichsmaßnahme auf städtischen Grundstücken im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg im Bereich Gerotte vorgesehen (Extensivierung von Weidefläche). Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme wird zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung erfolgen.

Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet selber ist vorgesehen, einen Bereich entlang des vorhandenen Waldes über eine Länge von ca. 220 m und in einer Tiefe von ca. 6 m als neuen Waldsaum zu entwickeln. Des Weiteren kann eine ehemalige Weihnachtsbaumplantage, welche nicht mehr benötigt wird, aufgewertet werden. Hier besteht die Möglichkeit, eine höherwertige extensive Weidefläche auszugestalten. Zudem sollen Flächen im Norden des Plangebietes über das Anpflanzen von Feldgehölzen, sowie eine vorhandene Heckenstruktur an der südlichen Plangebietsgrenze aufgewertet werden. Da durch die Planung die vorhandene Ilexhecke im nördlichen Bereich der Steinhauser Bergstraße voraussichtlich nicht gehalten werden kann, ist in diesem Bereich eine Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern und Hecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB festgesetzt worden, um hier eine Neuanpflanzung sicherzustellen.

Diese Maßnahmen tragen zwar zur Kompensation des ökologischen Eingriffes bei, aber die Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die zu erwartenden Wohngebäude können damit nicht kompensiert werden. Allerdings ist bei der Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild zu beachten, dass durch die bestehenden Wohngebäude entlang der Steinhauser Bergstraße eine Vorprägung bereits gegeben ist. Die Fortführung der Straßenrandbebauung wird hier zu keiner übermäßigen Verschlechterung der Situation führen, da das gegebene Gefüge von Siedlung –Weidewald nicht grundlegend verändert wird. Die Hauptblickbeziehung von dem Weg Steinhauser Berg ins Tal und darüber hinaus bleibt auch nach der Realisierung der Planung fast vollständig erhalten. Die Beeinflussung des Landschaftsbildes ist somit nicht so schwerwiegend, dass dieses nicht zugunsten der geplanten Wohnbebauung hingenommen werden kann.

7.1.1 Bewuchs entlang der Steinhauser Straße

Die Steinhauser Straße wird in mäßig dichter Abfolge von Bäumen, Hecken und Sträuchern gesäumt. Die im nördlichen Bereich derzeit vorhandene Ilex-Hecke ist nicht unter besonderen Schutz gestellt, da es sich um eine angepflanzte und zur Straßenseite hin in regelmäßigen Abständen beschnittene Hecke handelt. Die geplante Ausbaumaßnahme der Steinhauser Bergstraße wird dazu führen, dass dieser Bewuchs nicht mehr gehalten werden kann. Dieses gilt auch für die etwas zurückgesetzten Bäume, da die Schädigung des Wurzelbereiches wohl zum Verlust der Bäume führen wird. Wie in den Ausführungen zu Punkt 5.1 erläutert wurde, entspricht der derzeitige Ausbaustandard der Steinhauser Bergstraße nicht dem üblicherweise anzusetzenden Regelquerschnitt einer Wohnstraße. Durch die Mischnutzung der Straße (alle Verkehrsteilnehmer nutzen gemeinschaftlich den Straßenraum) in dem sehr engen Straßenprofil besteht ein Gefährdungspotential gerade für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, etc.). Entsprechend soll der Verbesserung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer durch die Straßenverbreiterung und die Anlegung eines separaten Gehweges der Vorrang gegenüber dem Erhalt des Bewuchses entlang der Steinhauser Bergstraße eingeräumt werden. Eine Verschiebung der benötigten Ausbaufäche in Richtung der privaten Anliegergrundstücke auf Schwelmer Seite im Sinne einer Alternativlösung soll nicht erfolgen, da hierdurch erhebliche Eingriffe in die privaten Grundeigentumsverhältnisse notwendig würden. Derzeit private Stellplatzanlagen, Einfriedungen, Treppen und dergleichen müssten beseitigt und neu angelegt werden, dieses würde die privaten Grundstückseigentümern in erheblicher nicht mehr gerechtfertigter Art und Weise belasten. Der durch den Straßenausbau erzeugte Eingriff in die Natur und die Landschaft ist bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden.

7.1.2 Wald

In der Nähe des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes. Aufgrund der Ausprägung des Waldrandes hinsichtlich der vorhandenen Arten und der Höhe der Bäume sowie unter Berücksichtigung der gegebenen Geländeverhältnisse ist ein Waldabstand von mindestens 20 m einzuhalten. Durch die südlich zwischen Plangebiet und Wald verlaufende Straße Steinhauser Berg sind Pflege und Rückschnittmaßnahmen am Waldsaum erforderlich, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Entsprechend ist ein größerer Sicherheitsabstand zum Wald nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass sich das latent vorhandene Gefährdungspotential zu Ungunsten des Plangebietes verändern wird. Innerhalb des im Plan festgesetzten Abstandsbereiches sind aufstehende bauliche Anlagen ausgeschlossen. Eine Abstimmung mit den Unteren Forstbehörden Mettmann und Gevelsberg ist erfolgt, welche gegen den festgelegten Waldabstand keine Bedenken erhoben haben.

7.1.3 Fauna und Flora

Das Plangebiet wurde durch die untere Landschaftsbehörde und Fachmitarbeitern/Innen der Stadt Wuppertal in Augenschein genommen. Es zeigte sich, dass es sich bei der Fläche um eine mäßig intensiv genutzte Weidelgrass-Weißkleeweihe handelt. Auf dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilbereich der Wiesenfläche konnte im Hinblick auf die Vegetation ein typisches Artenspektrum der Fettweiden und Waldrandbereiche festgestellt werden. Bei den beobachteten Arten (Beinwell, Schaumkraut, Ampfer, Scharbockskraut, Brennessel u.a.) handelt es sich jedoch nicht um Rote-Liste Arten. Entlang des Waldrandes waren starke Schädigungen der Wiese durch Viehtritt zu erkennen. Bedrohte Tierarten (Rote-Liste) wurden nicht angetroffen / beobachtet. Ein Vorkommen von u.a. Feldhase, Dachs, Fuchs und Fledermaus (wie aus der Bürgerschaft aufgeführt) wird jedoch für möglich bis wahrscheinlich gehalten, da die Fläche hierfür faktisch nicht ungeeignet erscheint. Allerdings kann an eine insoweit für Wuppertaler Verhältnisse typische Weidefläche keine hohe Bedeutung hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit geknüpft werden. Aufgrund der Ausprägung der Fläche kann anhand der typisierenden Merkmale und der Erfahrungswerte ein ausreichender Eindruck über die Fläche und deren ökologische Einordnung / Bedeutung gewonnen werden. Weitere gutachterliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Eine direkte Gefährdung von auf der Weidefläche vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, kann nach Einschätzung der Fachverwaltung aus der geplanten Straßenrandbebauung nicht abgeleitet werden. Die Reduzierung des Lebensraumes von auf der Fläche vorkommenden Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Bebauung ist nicht von einer derartigen Schwere, dass dieses nicht zugunsten der geplanten Wohnbebauung hingenommen werden kann.

7.1.4 Gewässer

Im Plangebiet sind weder Teiche noch Fließgewässer vorhanden. In der Nähe des Plangebietes entspringt im nord-westlich angrenzenden Wald der Hölkesöhder Bach. Die geplanten Wohngebäude sind vom Bachlauf ca. 150 m entfernt. Negative Auswirkungen auf den Bachlauf sind nicht zu befürchten, zumal das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und so dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird.(s. 7.1.5).

7.1.5 Niederschlagswasser

Im Verfahren wurde im Sinne des § 51a Landeswassergesetz geprüft, ob das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Aus den durchgeführten Sickerversuchen im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens kam der Gutachter zu dem Schluss, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken möglich ist. Hierbei ist für jedes der 8 geplanten Baugrundstücke eine Versickerungsmulde(n) mit einer Fläche von ca. 22 m² im Plan zu berücksichtigen. Entsprechend diesen Empfehlungen sind im Plan die erforderlichen Versickerungsflächen (Muldenversickerung) berücksichtigt und festgesetzt worden. Die näheren Bestimmungen über die Ausgestaltung der Versickerungsmulden erfolgt im Baugenehmigungsverfahren; ein Hinweistext ist im Bebauungsplan einget-

ragen. Anhaltspunkte für eine Gefährdung des nahe liegenden Waldes und / oder Hölkesöhderbaches sind nicht ersichtlich.

7.1.6 Klima

Innerhalb des Planverfahrens sind die für das Plangebiet gegebenen klimatischen- / lufthygienischen Verhältnisse mit Bezug zur geplanten Bebauung einer Bewertung durch die Fachabteilung der Stadt Wuppertal unterzogen worden. Die Basis für die Bewertung ist das „Handlungskonzept Klima und Lufthygiene“ aus dem Jahre 2000, erstellt durch das Ingenieurbüro Lohmeyer. Hier wird das Plangebiet in der Planungshinweiskarte zu einem Bereich gezählt, der als Freifläche mit hoher Klimaaktivität und direktem Bezug zum Siedlungsraum bezeichnet wird. Die Klimaanalysekarte beschreibt diesen Bereich als Wald-Klimatop, da die Freifläche der Weidefläche zu kleinräumig ist, um sie differenziert in der Karte auszuweisen. Daher wird die Fläche dem klimatisch relevanteren und direkt angrenzenden Klimatop-Typ zugeordnet. Nördlich dieser Fläche sind Hangabwindsymbole in Richtung Norden eingetragen. Auch die Betrachtung der berechneten Kaltluftströmungsgeschwindigkeiten und insbesondere die Kaltluftvolumenstromdichte im Verlauf der Nacht belegen für diesen Bereich eine intensive Kaltluftströmung. Jedoch führt die Einbettung dieser Fläche in ein Waldgebiet bodennah zu geringeren Kaltluftströmungsgeschwindigkeiten gegenüber sonstiger Grünlandnutzung. Die Mächtigkeit der Kaltluftströmung reicht bis über das Kronendach des Waldes, so dass oberhalb des Kronendachs intensive Kaltluftströmungen vorherrschen. Diese weiträumig betrachteten Hangabwinde tragen zur Belüftung des dicht bebauten Stadtbezirks Langerfeld sowie der Kaltluftspeisung des bebauten Talbereichs von Wuppertal bei. Die Kaltluftströmung überquert nordwestlich des Plangebietes das Gewerbegebiet Dieselstraße sowie die Autobahn A1 und transportiert die dort freigesetzten Schadstoffe nach Nordwesten in den Talbereich. Die Intensität der Hangabwinde führt zu einer starken Verdünnung der Schadstoffe aus dem Gewerbegebiet sowie der A1. Durch eine Nutzungsänderung der Teilfläche des Plangebietes würde die Kaltluftproduktion auf der betroffenen Wiese verringert und die bestehende bodennahe Strömung eingeschränkt. Wenn aber die geplante Wohnnutzung nicht wesentlich die Höhe der umliegenden Bäume überragt, wirkt sich die Nutzungsänderung durch die Einbettung in das umgebende Waldgebiet praktisch nur im Bereich dieser Fläche selber aus, so dass keine relevante Änderung der Kaltluftströmung in Richtung Langerfeld durch die Nutzungsänderung zu erwarten ist. Eine Bebauung in Fortführung der bereits bestehenden Straßenrandbebauung wird voraussehbar nur zu geringen klimatischen Einflüssen führen.

Bezogen auf diese klimatische Bewertung und Planungsempfehlung wurde die Höhe der Gebäude auf 9 m über dem Gelände beschränkt, um, neben der Darstellung einer angemessenen sich einfügenden Bebauung, sicherzustellen, dass die Bebauung deutlich unter der Höhe des Kronendaches des angrenzenden Waldes liegen wird. Da die Bebauung keinen relevanten Einfluss auf die wichtige Kaltluftströmung in Richtung Langerfeld haben wird und nur eine eher geringe Beeinflussung des lokalen Klimas im Bereich der Fläche selber zu erwarten ist, soll dieses zugunsten der geplanten Wohnbebauung hingenommen werden.

8. Lärm

Als Lärmquellen, welche Einfluss auf die geplante Wohnbebauung haben könnten, sind folgende zu nennen:

- a) Straßenverkehrslärm der Steinhauser Bergstraße.
- b) Straßenverkehrslärm der nördlich gelegenen Autobahn A1
- c) Betriebslärm des westlich gelegenen Forstbetriebes

Zu a)

Der von Seiten der Steinhauser Bergstraße ausgehende Verkehrslärm, welcher sich aus der bestimmungsgemäßen Benutzung der Straße ergibt, hat keine Auswirkung auf die beabsichtigte Planung. Relevante Lärmimmissionen seitens der Straße, die die von der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für reine Wohngebiete überschreiten, sind aufgrund der anzusetzenden Verkehrsbelastung der Wohnsammelstraße und der Tempo 30 Ausweisung nicht ersichtlich. Aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu b)

Der für die Planung hinsichtlich Lärmimmissionen relevante Autobahnabschnitt der A1 liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 1,4 km Entfernung. Auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn A1 ist eine exemplarische Lärmberechnung nach RLS 90 für das der Autobahn nächstgelegene Wohngebäude im Plangebiet durchgeführt worden. Hieraus folgt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für reine Wohngebiete nicht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch diese Lärmimmissionen kann ausgeschlossen werden. Aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu c)

Der angrenzende Forstbetrieb hat zwischenzeitlich seinen Standort an dieser Stelle aufgegeben. Der Grundstückseigentümer bemüht sich zurzeit, die Bestandsgebäude zu Wohnzwecken umzunutzen. Relevante Lärmemissionen sind somit nicht mehr gegeben bzw. zu erwarten.

8.1 Hochspannungsfreileitung

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsfreileitung (220-kV) gequert. Das zur Hochspannungsleitung nächstgelegene Gebäude hält mit einem Abstand von 24 m den Mindestabstand von 20 m (26. BImSchV i. V. m. dem Abstandserlass) zur Freileitung ein. Negative Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner, mit Blick auf die gegebenen magnetischen und elektrischen Feldern sind bezogen auf die hierfür geltenden Grenzwerte nicht zu befürchten. Im Plan ist die Hochspannungsfreileitung mit den Sicherheitsabständen hinweislich eingetragen. Im Rahmen der ersten Offenlage sind von Seiten des Netzbetreibers keine generellen Bedenken gegen die Planung erhoben worden, soweit der gesetzlich vorgegebene Sicherheitsabstand eingehalten wird. Allein hinsichtlich der im Plan festgesetzten neuen Pflanzflächen weist der Netzbetreiber darauf hin, dass hier keine Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von über 10 m angepflanzt werden dürfen. Darüber hinaus sind privatrechtliche Regelungen hinsichtlich von Betretungsrechten erforderlich, welche im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden müssen.

9. Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat der Stadt Wuppertal am 20.04.2004 mitgeteilt, dass in dem Grenzbereich zwischen Wuppertal und Schwelm entlang der Steinhauser Bergstraße eine alte Wald- oder Feldgrenze als Bodendenkmal neu erfasst ist. Die Fundstelle wird als Kulturlandschaftsrelikt unter der Fundstellenummer 2252001 geführt. Es handelt sich dabei um einen alten Wall, der sehr stark verschliffen ist und der laut Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bereits vor 1800 bestanden hat. Nach Ortsbesichtigung ist überdies festzustellen, dass der Wall zusätzlich durch die „wilde“ Anlegung von Stellplätzen / Ausweichflächen an mehreren Stellen beseitigt wurde. Durch den geplanten Straßenausbau im Zuge des Planverfahrens (siehe Punkt 5.1) ist davon auszugehen, dass die verbliebenen Reste des Walls nicht mehr erhalten werden können, da die zur Verbreiterung der Straßenfläche benötigten Flächenanteile in dem Wallbereich liegen. Eine denkbare Verschwenkung der Straßenfläche nach Osten in Richtung Schwelm, mit dem Ziel den Wall zu erhalten, ist nicht sinnvoll, da hierdurch massiv in die privaten Anliegergrundstücke eingegriffen würde. Es müssten im erheblichen Umfang Einfriedungen, Zugänge, Stellplätze, Treppenanlagen und dergleichen beseitigt und neu angelegt werden, dieses ist den privaten Grundstückseigentümern nicht zuzumuten. Hier wiegt das Bedürfnis der Eigentümer an dem Erhalt der derzeitigen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke schwerer, als an dem Erhalt der Wallfläche. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat im Zuge des Planverfahrens keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

9.1 Kampfmittel

Laut Aussage des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes konnten aus der Luftbildauswertung keine Hinweise auf Kampfmittel im Planbereich ermittelt werden. Allerdings kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Plangebiet befinden. Ein Hinweistext ist im Plan auf-

genommen worden, da sich anhand der Luftbilddauswertung gezeigt hat, dass in der näheren Umgebung zum Plangebiet mehr Bombentrichter festgestellt wurden, als üblicherweise anhand der Umgebung zu erwarten sind.

10. Schule, Kindergarten, Spielplätze

Der Bereich der Steinhauser Bergstraße liegt im Einzugsbereich der Fritz-Harkort-Schule (In der Fleute). Vom Baugebiet aus betrachtet ist die Schule über eine Fußstrecke von ca. 2400 m zu erreichen, damit liegt das Baugebiet in einem noch vertretbaren 3 km Radius für eine fußläufige Anbindung. Die derzeit von Seiten der Stadt Wuppertal vorgenommenen Überlegungen zur Verlegungen dieses Schulstandortes sind bis zur Erstellung dieser Drucksache noch nicht abgeschlossen, so dass zunächst weiterhin dieser Schulstandort für das Plangebiet maßgeblich ist.

Die Steinhauser Bergstraße liegt im Einzugsbereich mehrerer Tageseinrichtungen für Kinder, dies sind u.a.

Kita Regenbogen e.V. -In der Fleute 100,
evangelischer Kindergarten –Flexstraße 5,
Kita Zwergenland e.V. –In der Fleute 149

Ein Bedarf an neuen Tageseinrichtungen wird durch das Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Öffentliche Spielplätze sind in zumutbarer Entfernung auf Wuppertaler Stadtgebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Planung, hier Einfamilienhäuser auf großzügigen Baugrundstücken zu errichten, ist dieser Umstand aber vertretbar. Die Berücksichtigung eines öffentlichen Spielplatzes im Planverfahren ist nicht erforderlich.

12. Kosten

Nach erster Kostenschätzung werden durch das Planverfahren Straßenausbaukosten in Höhe von ca. 210.000 – 230.000 € entstehen. Hinzu kommt eine anteilige Kostenbeteiligung der Stadt Wuppertal an den Kanalkosten der Stadt Schwelm, welche noch zu konkretisieren sind. Im ungünstigsten Fall hat die Stadt Wuppertal diese Kosten in Gänze zu tragen. Diese Straßenbaukosten sind nach Einschätzung des R 104 größtenteils **nicht** erschließungsbeitragsfähig. Dem gegenüber steht ein zu erwartender Verkaufserlös aus den Grundstücksverkäufen. Laut Grundstücksbewertung ist für das Plangebiet ein Bodenwert von ca. 230 € pro m² anzusetzen. Entsprechend ergäbe sich für die 8 Baugrundstücke ein rechnerischer Bodenwert von ca. 1.435.000 €.