

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1045 – Hatzenbecker Straße gemäß §9(8) BauGB

---

1. Planungsanlass

Verbindlich ausgewiesenes Bauland ist nach heutigen Beurteilungsmaßstäben mit einschneidenden ökologischen Restriktionen (Biotop) belegt, so dass der Plan nicht durchführbar ist. In der Folge kam es zu investiven Fehleinschätzungen. Es war daher rechtlich geboten, die Planungsziele zu modifizieren. Bei dieser Gelegenheit wurde festgestellt, dass auch andere Planungsziele offensichtlich nicht mehr durchsetzbar sind. Durch die bestehenden Festsetzungen werden sogar sinnvolle Entwicklungen blockiert und vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Kanäle) nicht stadtkonform genutzt.

Das Umfeld der Hatzenbecker Straße würde – ohne Bebauungsplan - als Außenbereich i. S. d. §35 BauGB beurteilt; die vorhandene Straße ist für die Erschließung nicht ausreichend vertretbar dimensioniert. Eine städtebaulich zu favorisierende Innenentwicklung i. S. d. §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist hier auf der Grundlage des §35 BauGB nicht möglich. Es genügt insofern nicht die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens für den Plan Nr. 204.

2. Geltungsbereich

Mit Rechtskraft dieses Planes werden nur Teile des Bebauungsplanes Nr. 204 überplant. Der Geltungsbereich wird auf die Flächen beschränkt, für die vorrangig modifizierte Nutzungsregelungen gefunden werden müssen. Unverhältnismäßige Ressourcenbindungen und zeitliche Aspekte – bedingt durch die anzuwendenden Überleitungsvorschriften der aktuellen Fassung des BauGB - führen zu einer weiteren Reduzierung des Geltungsbereichs. Herausgenommen werden einige Flächen westlich der Hatzenbecker Straße.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1045 gehören jetzt noch die nachfolgend aufgeführten Flächen:

- die Kleingartenanlage hinter der Bebauung an der Cronenberger Straße von Hs. Nr. 132 bis Nr. 214 b, die im Westen bis an die Ravensberger Straße reicht, einschließlich der Ravensberger Straße in diesem Abschnitt,
- das bebaute Grundstück Ravensberger Straße Nr. 163 und die nördlich anschließende Baulücke, einschließlich der vorgelagerten Straße und dem dahinter liegenden Gelände bis zur Hatzenbecker Straße,
- die Grundstücke Hatzenbecker Straße Nr. 112 bis Nr. 122,
- die Grundstücke Cronenberger Straße Nr. 120 bis Nr. 130 einschließlich dem Stichweg zur Hatzenbecker Straße,
- die Grundstücke Hatzenbecker Straße Nr. 85 bis Nr. 111 einschließlich der östlich angrenzenden Steilhangfläche bis gegenüber Hatzenbecker Straße Nr. 56 und einschließlich der vorgelagerten Straße sowie der Flächen des Bachlaufes und dessen Böschungen,

- ein ca. 25 m breiter Grundstücksstreifen zwischen dem Bach Hatzenbeck, der Hatzenbecker Straße südlich des Hauses Hatzenbecker Straße Nr. 56 (Bebauung auf Flurstück 109/38),
- die Hatzenbecker Straße (nur Verkehrsfläche) von der nördlichen Einmündung in die Ravensberger Straße bis Hs. Nr. 56.
- ein 6 m breiter Grundstücksstreifen an der Südseite des Grundstücks Hatzenbecker Straße Nr. 100.

### 3. Gebietsbeschreibung

Das Tal des Bachlaufes Hatzenbeck ist als Kerbtal ausgebildet. Das nördliche Umfeld der Talsohle ist kompakt, der südliche Teil ist in Fragmenten besiedelt. Erschließungsinfrastruktur (Straße, Kanal) ist teilweise vorhanden. Die Steilhänge sind stark verbuscht, eine höherwertige Nutzung ist aufgrund der morphologischen Verhältnisse eher nicht möglich. Es entsteht abschnittsweise der Eindruck eines naturbelassenen Talraums. Im mittleren Straßenabschnitt wurden - in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 204 - Garagenzeilen auf einem künstlich angelegten Plateau errichtet. Cronenberger Straße und Ravensberger Straße sind straßenbegleitend weit überwiegend geschlossen bebaut. Durch das Gefälle zum Bach hin erscheint die straßenseitig dreigeschossige Bebauung von der Bachseite aus als fünfgeschossig. Um die Jahrhundertwende (1900) wurde - zur Aufnahme der Hatzenbecker Straße - ein Damm quer zum Tal errichtet, so dass die Morphologie hier nachhaltig verändert wurde. Nördlich des Damms tritt die Schüttkante deutlich in Erscheinung. Unterhalb des Damms befindet sich ein ca. 100 m langer naturbelassener Sumpf mit Biotopeigenschaften. Südlich der Hatzenbecker Straße öffnet sich das Tal in eine sanft ansteigende Mulde, in der Kleingärten angelegt worden sind. Am Rand der Anlagen, die über die Hatzenbecker Straße erschlossen werden, sind aus nachkriegszeitlichen Behelfsbauten Wohnhäuser entstanden.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit Januar 2005 rechtswirksame gesamtstädtische Flächennutzung (FNP) ist i. S. d. §8 BauGB Grundlage für die Entwicklung dieses Bebauungsplanes. Das gesamte Hatzenbecker Tal nördlich des Verbindungsweges zwischen Hatzenbecker Straße und Cronenberger Straße ist - einschließlich der Straßenrandbebauung an der Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 112 bis 122 - im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dgl. gilt für die bebauten Flächen an der Ravensberger Straße einschließlich der Baulücke nördlich von Haus Nr. 163. Die Kleingartenflächen sind in beiden Planebenen identisch ausgewiesen. Im FNP ist ein Spielplatz in der Ausbau- und Nutzerqualität eines „B - Platzes“ i. S. d. Spielflächenerrlasses dargestellt, allerdings fehlt ein Flächenbezug. Die Ausweisung der Einrichtung wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Waldfläche und einige schmale Grünflächenstreifen sind im FNP nicht dargestellt. Es handelt sich um kleine Splitterflächen, die im größeren räumlichen Zusammenhang keine städtebauliche Bedeutung haben. Die visuell wahrnehmbaren Abweichungen zwischen beiden Planungsebenen verlassen inhaltlich nicht den Rahmen der Entwicklung i. S. d. §8 BauGB, sie sind vielmehr mit der vertieften Regelungsdichte auf der Ebene des Bebauungsplanes zu begründen.

### 5. Stadtökologische Aspekte

Das Hatzenbecker Bachtal hat eine Bedeutung als klimatisch - lufthygienischer Schutzbereich und hat eine nachgewiesene Funktion bezüglich des bodennahen Luftaustausches. Ferner hat das Tal die Bedeutung einer Kaltluftleitbahn in Süd - Nordrichtung. Die ausgewiesene Ergänzung des faktischen Siedlungsansatzes hat aber nicht die Qualität einer „erheblichen Nut-

zungsintensivierung“, für die - gemäß Handlungsprogramm Klima und Lüfthygiene - die Mitwirkung eines Gutachters erforderlich gewesen wäre. Um die genannten Funktionen nicht zu beeinträchtigen, wurden Baubarrieren quer zur Fließrichtung der Strömungen ganz vermieden. In den vorhandenen Siedlungsfragmenten können Baulücken nur in Fließrichtung aufgefüllt und in der Höhe an die vorhandenen Bauwerke angepasst werden. Die gewässernahe Talsohle wird nicht weiter verbaut; der Versiegelungsgrad wird gegenüber der ursprünglichen Planung erheblich vermindert. Für die beplanten Flächen wurden bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft und Freiflächenverbund keine bedeutsamen Funktionen erkannt.

#### 6. Rechtsverbindliches Planungsrecht

Vom Bebauungsplan Nr. 204 erfasst ist ein Gebiet beiderseits der Ravensberger Straße, das Hatzenbecker Bachtal und die westliche Straßenrandbebauung der Cronenberger Straße von der nördlichen Einmündung der Hatzenbecker Straße in die Ravensberger Straße bis zur Kleingartenanlage nördlich Am Cleefkothen, die selbst auch weitgehend im Plangebiet liegt. Teile der Anlage sind im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 105 gelegen. Mit dem Planverfahren wurde 1966 begonnen, die Rechtsverbindlichkeit wurde drei Jahre später erreicht. Zu den Kernaussagen des Planes gehörte die Schaffung eines Straßenrings, in dem der Verkehr bergwärts durch die Ravensberger Straße und talwärts durch die Hatzenbecker Straße geführt werden sollte. Der Stellplatzbedarf, ausgelöst von der dichten Bebauung an der Ravensberger Straße, sollte im Hatzenbecker Tal durch Ausweisung größerer Stellplatz- und Garagenflächen gedeckt werden. Die Garagenhöfe waren über zwei Stichwege mit den Wohnhäusern der Ravensberger Straße verbunden. Teilweise konnten Verbindungen über rückwärtige Treppenanlagen direkt hergestellt werden. Der östliche Talhang sollte als Kinderspielfläche und Parkanlage sowie zur Errichtung eines Kindergartens dienen. Die Straßenrandbebauungen zur Cronenberger und Ravensberger Straße wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurden Werte verwendet, die unter denen des faktischen Bestandes und die unter den zulässigen Werten der BauNVO 1962 lagen. Daraus ergaben sich regelmäßig Erschwernisse im Genehmigungsverfahren.

#### 7. Baugebiete

Mit Rücksicht auf die vorhandene Nutzungsstruktur werden reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Das Nutzungsgefüge im nördlichen Abschnitt der Hatzenbecker Straße – außerhalb dieses Plangebietes - entspricht der Baugebietsart „allgemeines Wohngebiet“ (Büros, Wohngebäude Gaststätte). Dieses Gebiet bildet - in Verbindung mit dem südlich anschließenden Garagenhof und dessen Einzugsbereich – einen Zusammenhang mit dem dreigeschossigen Gebäuderiegel Hatzenbecker Straße Nr. 85, so dass diese Fläche dem gleichen Baugebietstyp zugeordnet wird.

Daran schließt südlich der vom steilen Osthang gesäumte Talraum bis zum Haus Nr. 111 an. Eine bauliche Verdichtung ist nur unter Würdigung vorhandener Restriktionen möglich. Der straßenseitig dreigeschossig wirkende Gebäudebestand, in der Vorprägung als Grenzbebauung, darf nicht als Massivriegel weiter entwickelt werden, um eine hangbedingte „erdrückende Bebauung“ zu verhindern. Für die Entwicklung einer Erschließungsstraße im Standardprofil steht kein ausreichender Raum zur Verfügung, weil die Lage des Weges aufgrund der vorhandenen Kanalbauwerke und wegen des unmittelbar angrenzenden, schutzwürdigen Bachlaufs weitgehend festliegt. Zu beachten ist, dass Siedlungsfragmente über eine Länge von 250 m im Wesentlichen nur auf der Ostseite des Weges vorhanden sind und ein vom Grundsatz her

wirtschaftlich sinnvoller, beiderseitiger Anbau an die Straße nicht möglich ist. Das Verdichtungspotenzial ist deshalb verhältnismäßig gering.

Unter diesen Prämissen wurde der Planungsrahmen stringent abgefasst. Die Nutzungsvielfalt (Gewerbe, Wohnen, Handel) wird an der südlichen Hatzenbecker Straße durch Ausweisung eines reinen Wohngebietes eingeschränkt. Besucherintensive Nutzungen werden durch die Ausweisung des reinen Wohngebietes ausgeschlossen. Eine unbeherrschbare Verkehrsentwicklung wird so vermieden. Im nördlichen Straßenabschnitt (WR<sub>3</sub>) sind bestandsbedingt nur bis zu zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu je zwei Wohneinheiten (WE) zulässig, im südlichen Abschnitt (WR<sub>4</sub>) nur eingeschossige Einzelhäuser. Die zulässige Bebauung wird durch enge Baufelder fixiert.

In der Randzone zur Kleingartenanlage haben sich aus nachkriegszeitlichen Behelfsheimen Einfamilienhäuser entwickelt, die inzwischen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind. Damit wurde der Rahmen der städtebaulichen Duldung verlassen. Statt dessen wurde die Legalisierung einer Wohnbebauung präjudiziert. Eine Rückentwicklung zur gegenwärtig festgesetzten Kleingartenanlage wird weder für sinnvoll gehalten noch kann davon ausgegangen werden, dass eine solche Zielsetzung erfolgreich durchzusetzen ist. Deshalb werden die bestehenden Siedlungsfragmente weitgehend legalisiert und im Sinne einer Arrondierung weitere freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser zugelassen. Es wird angenommen, dass unter dem Regime dieses neuen Planes langfristig eine sukzessive Erneuerung der vorhandenen Bebauung unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Regeln (Grenz- und Gebäudeabstände) stattfinden wird. Die vorhandenen Gebäude erfüllen diese Bedingungen teilweise nicht und genießen insoweit auch nur Bestandsschutz. Die üblicherweise auf eine flächensparende, verdichtete Ausweisung ausgelegte Angebotsplanung kann hier nicht zur Anwendung kommen, weil sich aus einer verdichteten Siedlungsstruktur negative Spannungen zur Umgebung aufbauen würden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 abgesenkt. Damit kann nur in der Dichte der bestehenden Siedlungsfragmente erweitert werden.

Im Einmündungsbereich des Stichweges vom Hatzenbecker Tal zur Cronenberger Straße sind beidseitig angrenzenden Randbebauungen vom Plan erfasst (Cronenberger Straße Nr. 118 bis 130). Der Weg selbst ist für den Anbau nicht geeignet; sein Ausbau wäre - morphologisch bedingt - zu aufwändig. In der Folge wird für das Haus Nr. 140, einschließlich der Garagenbauwerke gegenüber, kein Baurecht mehr ausgewiesen. Im Rahmen des Bestandsschutzes ist der genehmigte Bestand und die genehmigte Funktion gesichert. Ersatzweise ist eine erweiterte Anbaumöglichkeit mit einer Orientierung zur Cronenberger Straße hin festgesetzt. Auf der nördlichen Seite ist eine Bebauung in die Tiefe aufgrund der morphologischen Verhältnisse möglich und sinnvoll. Unter der Vorgabe, Gebäude auch in die Tiefe geschlossen anzubauen, eröffnet sich die Möglichkeit, die Lärmbarriere wirkungsvoll für die straßenabgewandten Wände zu ergänzen. Die faktische Umgebungsnutzung „allgemeines Wohngebiet“, die zugleich der Ausweisung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 204 entspricht, wird bestätigend festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Hatzenbecker Straße in die Ravensberger Straße wird für das Hs. Nr. 163 der Bestand (Wohnhaus) durch entsprechende Festsetzungen bestätigt. Für die nördlich anschließende Baulücke wird - unter Berücksichtigung eines naturdenkmalwürdigen Baumes - eine bauliche Sonderregelung konstruiert. Zunächst wird das Profil des Gebäudes Ravensberger Straße Nr. 149 übernommen. Daran anschließend ist ein in die Tiefe reichender Kopfbau zulässig. Die morphologischen Verhältnisse zwingen hier zur Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

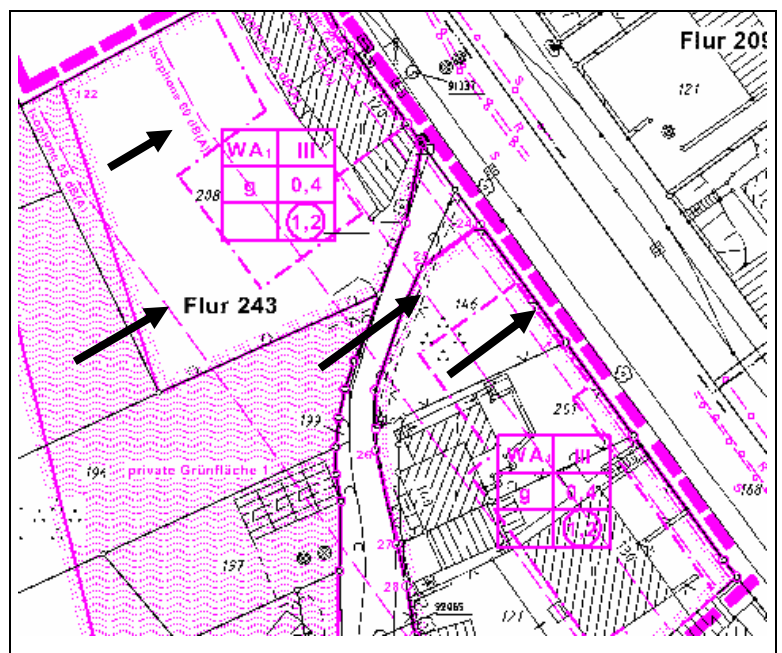
Im Bereich des Grundstücks Hatzenbecker Straße Nr. 100 muss ein schmaler Grundstücksstreifen der faktischen Nutzung entsprechend (GGa) ausgewiesen werden, um eine aufzugebende, im Bebauungsplan Nr. 204 festgesetzte öffentliche Grünfläche aufzuheben.

#### 8. Immissionsschutz

Für die allgemeinen Wohngebiete an der Cronenberger und Ravensberger Straße sind die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) außen gemäß DIN 18005 (tags/nachts) als Lärmbelastungsmaßstab zu beachten. Der gesundheitlich relevante Pegelwert im Inneren eines Gebäudes beträgt 35 dB(A) tagsüber. Die Nachtwerte liegen sowohl bezüglich der Belastung als auch der Ruhebedürfnisse jeweils um 10 dB(A) niedriger, so dass der Innenpegel für die Nacht eingehalten werden kann, wenn der Tagwert eingehalten wird. Es sollen in Schlafräumen allerdings gekippt geöffnete Fenster möglich sein (gekippt -15dB(A)). Im Bebauungsplanverfahren ist der Frage nachzugehen, ob eine geplante Nutzung unter Wahrung der in §1 BauGB genannten Grundsätze (z. B. gesundes Wohnen) möglich ist.

Dieser Bebauungsplan enthält Regelungen bezüglich des passiven Lärmschutzes. Im Grundsatz wird nachgewiesen, dass mit angemessenen Mitteln bauliche Vorkehrungen bezüglich des passiven Lärmschutzes getroffen werden können, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Gleichwohl müssen Detailregelungen auf die konkrete Projektplanung verlagert werden, um sicherzustellen, dass sensible Aufenthaltsräume, wie z. B. Schlafräume, straßenabgewandt angeordnet werden, um indirekte Lüftungsanlagen zu vermeiden.

Die im Plan eingetragenen Iso-  
sophonen an der Cronenberger  
Straße wurden auf der Grundlage  
der RLS - 90 (Richtlinie) bzw. aus  
Tabelle 2.1 der DIN 18005 Teil I  
aufgrund des durchschnittlichen  
täglichen Verkehrsaufkommens  
(DTV) von 13500 Fahrzeugen  
ermittelt. Die straßenseitigen Iso-  
sophonen 72 und 70 dB(A) ergeben  
sich aus der freien Schallausbrei-  
tung, die dahinter liegenden gel-  
ten für die Schallausbreitung in  
Schallfenstern, die durch Baulü-  
cken, Grenzabstände bzw. bei  
der Neuerrichtung von Gebäuden  
in offener Bauweise entstehen.



Die dargestellten Isophonen gelten als Beurteilungspegel i. S. d. Nr. 2.6 der DIN 18005. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ i. S. d. Tabelle 8 zur DIN 4109 ergeben sich gemäß Nr. 5.5.2 der DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A). Auf die generelle Vorbelastung wird im Plan hingewiesen. Durch Ausnahmeregelungen werden die Festsetzungen angemessen flexibilisiert.

In der Ravensberger Straße ist mit einem DTV-Wert = 2500 zu rechnen. Daraus resultiert an der Straßenseite ein Wert von 65 dB(A) tagsüber. Die Schallausbreitung in Baulücken führt an der hinteren Baugrenze zu einem Wert von 55 dB(A). An den rückwärtigen Wänden ist außen von einem Pegel von 45 dB(A) tagsüber auszugehen, so dass bei gekippten Fenstern die erforderlichen Innenpegel erzielbar sind. Bei der Errichtung von Neubauten ist bautechnischer Schallschutz erforderlich. Auf die Vorbelastung wird im Plan hingewiesen.

Das Nebeneinander des reinen Wohngebietes im Bereich Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 85 bis 111 und der Garagenhöfe ist unbedenklich. Unterstellt man in dem Straßenabschnitt Fahrbewegungen von 100 PKW (DTV) so ist auf der Grundlage der DIN 18005 überschlägig mit 47/37 dB(A) (tags/nachts) zu rechnen (WR Soll <50/40dB(A)). Berücksichtigt man für das Starten und Abstellen der Garagenfahrzeuge in Anlehnung an Nr. 2.1 der o. g. DIN ein Zuschlag von +2dB(A), so werden selbst an den straßenseitigen Baugrenzen Lärmwerte im zulässigen Rahmen anzutreffen sein.

#### 9. Energie- und Wasserversorgung

Für Teile der Hatzenbecker Straße besteht keine ordnungsgemäße Gas- und Wasserversorgung. Die Leitungen werden über private Stränge von den Parallelstraßen herangeführt. Die Stromversorgung wird über Freileitungen sichergestellt. Im Zuge des ergänzenden Straßenausbaus sollen die Versorgungsleitungen verlegt werden. Die entstehenden Kosten werden nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen vom Träger (WSW) und den Nutzern anteilig getragen. Wegen fehlender Straßenbreiten zur Unterbringung der Leitungstrassen werden Leitungsrechte in den Vorgärten festgesetzt. Der Versorgungsträger beabsichtigt, die Leitungssysteme aus der Ravensberger Straße von beiden Einmündungsbereichen der Hatzenbecker Straße in den Planbereich zu führen. Die Stadt Wuppertal ist überwiegend Eigentümer der in Anspruch genommenen Flächen.

#### 10. Schmutzwasserentsorgung

In der Hatzenbecker, Cronenberger und Ravensberger Straße verlaufen Schmutzwasserkanäle, die zur Aufnahme weiteren Schmutzwassers geeignet sind.

#### 11. Regenwasserentsorgung

Das bisher verfolgte Ziel, Regenwasser bevorzugt dezentral zu beseitigen, wurde in der neuen Abfassung des §51a(1) LWG aufgegeben. Dabei ist die im Dezember 2005 vom Rat der Stadt beschlossene neue Abwasserbeseitigungssatzung zu beachten, wonach die Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang deutlich erschwert wird. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung werden Entscheidungen auf die neue Sichtweise abgestellt. Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan gestrichen und statt dessen auf das Genehmigungsverfahren verlagert.

Die nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Behelfsbauten Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 112 bis 118 sind über einen Stichkanal an den Schmutzwasserkanal in der Hatzenbecker Straße angeschlossen. Für die Regenwasserentsorgung fehlt eine entsprechende Einrichtung. Auf der neuen Rechtsgrundlage muss im Genehmigungsverfahren entschieden werden, wie die Regenwasserbeseitigung zukünftig erfolgen soll.

12. Kindergartenversorgung

Das Gebiet befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich Friedrichsberg. Es besteht eine statistische Unterversorgung, die im Nachbarbereich Griffenberg durch die Einrichtung in der Carl-Schurz - Straße ausgeglichen werden kann.

13. Grundschulversorgung

Nach der Einschätzung der Fachbehörde ist die Grundschulversorgung in der Gemeinschaftsgrundschule Reichsgrafenstraße sichergestellt.

14. Nahversorgungsinfrastruktur

Eine optimale Versorgung wird angenommen, wenn Handelseinrichtungen, die Versorgungsgüter des täglichen Bedarfs anbieten, in ca. 10 Gehminuten erreicht werden können. Eine entsprechende Infrastruktur existiert im Bereich des Klever Platzes und im Kreuzungsbereich der Cronenberger Straße / Ecke Jung – Stilling - Weg. Der Wohnstandort gilt daher eher als peripher, zumal starke Höhenunterschiede der Standorte zueinander dem Idealzustand entgegenwirken. Das günstige ÖPNV - Angebot stellt das Erreichen beider Standorte jedoch zufriedenstellend sicher.

15. Verkehr

15.1 ÖPNV

Sowohl in der Ravensberger Straße als auch in der Cronenberger Straße verkehren Buslinien. Alle Neubebauungen sind maximal ca. 300 m von einer Bushaltestelle entfernt. Die Zielvorstellung zur Netzdichte für den ÖPNV kann somit erfüllt werden.

15.2 Individualverkehr

Die Hatzenbecker Straße soll dem Anliegerverkehr dienen, die Entwicklung zum „Schleichweg“ soll ausdrücklich unterdrückt werden. Bezüglich der Gestaltung des Straßenausbaus ist beachtlich, dass die offenen Bäche nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Der Straßenquerschnitt im Bereich nördlich des Garagenhofs gegenüber des Hauses Nr. 85 ist – unter Einbeziehung von Restflächen - weit überwiegend breiter als 5 m und nur an einer morphologisch bedingten Engstelle über 15 m Länge geringfügig schmaler (4,75 m) ausgelegt. Insofern besteht hier keine besondere Erschließungssituation. Am Ende dieses Straßenabschnitts soll ein 17 m tiefer und mindestens 9 m breiter Wendepplatz in Ergänzung zum heutigen Bestand ausgebaut werden. Die Dimensionierung würde als Feuerwehrwendepplatz ausreichen.

Südlich des Wendepplatzes beginnt ein selbstständig zu betrachtender Straßenabschnitt, der bis zur Straßengabelung gegenüber Haus Nr. 118 reicht. In diesem Abschnitt ist der parallel verlaufende Bach besonders zu beachten. Nach vollständiger Ausnutzung des Baurechts muss in dem Abschnitt mit 26 Wohneinheiten (WE) gerechnet werden. Bezüglich des Verkehrsaufkommens müssen zudem 20 Garagen auf dem Garagenhof gegenüber Haus Nr. 97 berücksichtigt werden. Bezieht man das Garagenangebot auf WE, weil als Bezugseinheit der EAE Wohneinheiten gelten, so entspricht das Angebot der Versorgung von 30 bis 40 WE. Gemäß EAE genügt zur Erschließung von bis zu 30 WE eine Straßenbreite von 4,75 m. In diesem Profil sind Begegnungsverkehre in den Varianten Lkw/Pkw und Lieferwagen/Lieferwagen (Lfw) möglich.

Im Sinne des Urteils des OVG NRW vom 06.07.2001 (7a D 20/99.NE) sind die Vorgaben der EAE als anerkannte Regeln der Technik zu qualifizieren. D. h., bei konsequenter Umset-

zung befindet sich der Anwender bezüglich seiner Entscheidung „auf der sicheren Seite“. Die EAE hat aber nicht die Qualität einer Rechtsnorm. Insofern darf begründet abgewichen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Zunächst darf angenommen werden, dass das auf 4,75 m ausgelegte Erschließungssystem nicht exakt oberhalb einer Belastungsgrenze von 30 WE kollabiert. Vielmehr ist der Schluss zulässig, dass die Belastung auch bei 40 WE ähnlich ist, insbesondere dann, wenn weitere Verkehrshilfen eingesetzt werden. Kritisch ist der Begegnungsverkehr von LKW / LKW und LKW / Lfw.

Ein Lösungsansatz ergibt sich durch den Einsatz verkehrslenkender Maßnahmen. Die Hatzenbecker Straße kann von zwei Seiten her angefahren werden. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich der Anliegerverkehr aufteilt. Ferner besteht die Option, für den LKW- und Lieferwagenverkehr eine Einbahnregelung vorzusehen. In Ergänzung wird der Straßenausbau über das Regelprofil (Wegetyps AW1 (4,75 m)) mit Ausweichen und Wendemöglichkeiten versehen. Die Abstände zwischen diesen Aufweitungen (mind. 5,5 m) sind gering, es bestehen überwiegend gute Sichtbeziehungen zwischen diesen Stellen.

### 15.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan Nr. 204 wurde das städtebauliche Ziel definiert, das Flächendefizit für den ruhenden Verkehr aus der dichten Altbebauung an der Ravensberger Straße in dem dahinter liegenden Talraum auszugleichen. Die Erschließung sollte über die Hatzenbecker Straße erfolgen. Die Planung wurde teilweise umgesetzt.

Bei der neu festgesetzten Doppelhausbebauung östlich der Hatzenbecker Straße entstehen seitliche Grenzabstände, die erfahrungsgemäß für Garagen und Stellplätze genutzt werden, wobei die vorgelagerten Stauräume als zusätzliche Abstellflächen genutzt werden können. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wurde auch unter verkehrlichen Aspekten vorgenommen. Aufgrund des eingeschränkten Nutzungskatalogs (kein Handel und Gewerbe) kann von einem geringen Anliegerverkehr ausgegangen werden. Dgl. gilt auch für den Bedarf an öffentlichen Parkplatzflächen.

## 16. Grünflächen

### 16.1 Spielplatz

Im Spielfächensystem der Stadt Wuppertal ist die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes des Typs B vorgesehen. Gemäß Spielfächenerlass soll ein Einzugsbereich von 500 m abgedeckt werden. Die nächsten Plätze befinden sich auf der Friedrichshöhe, Am Cleefkothen und am Klever Platz. Für die obere Cronenberger Straße besteht ein Versorgungsdefizit. Der Platz ist allseitig von anderen Grünflächen umgeben. Die räumlich zur Verfügung stehende Fläche von 2000 m<sup>2</sup> entspricht dem Programm aus der vorbereitenden Bauleitplanung und reicht aus, die Platzfunktionen erfüllen zu können. Zukünftige Nutzer der in diesem Planverfahren auszuweisenden Baugebiete können sich auf die Anlage einstellen. Die direkte Nachbarschaft zu sauberen Fließgewässern bietet eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit in der Ausführungsplanung. Die durch diesen Bebauungsplan legalisierten Bebauungen zuzüglich zukünftig möglicher hat eine Dimension von ca. 50 WE. Gemäß Nr. 3 des Spielfächenerlasses wird bei der Annahme von 3 EW/WE (demographisch 2 je Haushalt) ein für diesen Bebauungsplan notwendiges Spielfächenangebot von 360 m<sup>2</sup> ermittelt.

(50 WE x 3 EW x 2,4 m<sup>2</sup>/EW \*)).

<sup>\*)</sup> lt. Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf Nr. 7.3

### 16.2 Bachbegleitgrün

Der Hatzenbecker Bach verläuft wegebegleitend innerhalb einer städtischen Fläche. Die städtischen Flächen werden als öffentliche Grünflächen i. S. d. §9(1)15 BauGB festgesetzt. Die Festlegung eines Nutzungszwecks ist entbehrlich, denn die schmalen Flächen bieten keinen Raum



für andere Unternutzungen. Soweit der Hatzenbecker Bach durch private Grundstücke verläuft, sind diese als private Grünflächen festgesetzt, auf eine Überführung in öffentliche Flächen kann verzichtet werden.

### 16.3 Fußwege

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Dauerkleingärten befinden sich Fußwege, die öffentlich zugänglich sein sollen und somit als Fußwegeverbindungen zwischen Hatzenbecker Straße und dem Spielplatz Am Cleefkothen dienen können. Hierzu gehört u. a. der historische Kohlenweg. Der Weg ist vorhanden und bedarf keines weiteren Ausbaus. Zur Verdeutlichung seiner Funktion wird die Fläche nach §9(1)21 BauGB mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit im Plan fixiert. Gemäß §13 des Generalpachtvertrages ist die öffentliche Nutzung der Wege in vertragsbindender Wirkung bereits sichergestellt.

### 16.4 Dauerkleingärten

Gemäß §1 BKleingG müssen Dauerkleingärten in einem Bebauungsplan als solche ausgewiesen sein. Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (U.v.6.8.1990) sind Dauerkleingärten auch dann private Grünflächen, wenn sie sich auf städtischen Flächen befinden, da es um den Nutzungscharakter der Flächen geht. In diesem Sinne werden die Kleingartenflächen einschließlich der inneren Erschließungswege ausgewiesen. Die vorhandenen Vereinsheime werden durch Baugrenzen und durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse rechtlich bestätigt. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

### 16.5 Eigentümergeärten

Nördlich der eigentlichen Kleingartenanlage befindet sich eine im Teileigentum mehrerer Eigentümer stehende private Gartenanlage. Sie erfüllt nicht die Kriterien einer Kleingartenanlage i. S. d. BKleingG. Gemäß §9(1)15 BauGB sind Zweckbestimmungen von Grünflächen über den im Gesetz aufgeführten Katalog hinaus zulässig, weil die dort genannten Nutzungen nicht abschließend aufgezählt sind (...Grünflächen, wie....). Die verwendeten Nutzungsbegriffe, wie z. B. Dauerkleingärten oder Parkanlage, werden nicht im BauGB oder einer anhängenden Verordnung definiert, sondern vielmehr durch eigenständige andere Gesetze oder sie sind auch nur durch den allgemeinen Sprachgebrauch bestimmt. Aus diesen Umständen heraus wird abgeleitet, dass die gesetzlich vorhandene Begriffsbestimmung „Eigentümergeärten“ (§1(2) Ziffer 1 BKleingG) auf jeden Fall als Festsetzung im Rahmen des §9(1)15 BauGB geeignet ist. Zur Definition gehört auch der Rahmen der Zulassung von Gartenlauben gemäß §3(2) BKleingG. In Anpassung an die Besonderheit dieser konkreten Gartenanlage wird auch – dem Bestand entsprechend - die Flächengröße der Gärten von mindestens 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, weil damit vor allem ein Gartencharakter und nicht das Maß der Nutzung bestimmt wird.

## 17. Gewässer

Der Bach „Hatzenbeck“ ist mit seinen Nebenläufen im Bestandsplan eingetragen.

Auf der Grundlage des novellierten Landeswassergesetzes vom 03.05.2005 sind konkrete Nutzungsregelungen im Umgebungsbereich von Gewässern durch ordnungsbehördliche Verordnungen oder durch das Landeswassergesetz direkt zu treffen, die inhaltlich nicht mittels §9 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen werden können. Um auf die besondere Sensibilität der Gewässerumgebung aufmerksam zu machen, wird der im Plan genannte „Gewässerschutzstreifen“ hinweislich eingetragen und mit entsprechenden Gesetzesauszügen aus dem LWG angereichert.

## 18. Wald

Die Untere Forstbehörde hat anlässlich der Trägerbeteiligung dargelegt, dass das Sumpfgebiet westlich der oberen Hatzenbecker Straße mit Wald bestockt ist und deshalb als Wald ausgewiesen werden müsse. Die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten gibt für die gleiche Fläche an, dass die ökologische Einheit die Voraussetzung für einen „62 - Biototyp“ erfüllt. Die Verhältnisse auf der Fläche dürfen deshalb gemäß §62 Landschaftsgesetz NW (LG) weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Die dem Landschaftsgesetz zuzuordnenden ökologischen Aussagen harmonisieren grundsätzlich mit der Festsetzung Wald gemäß BauGB, zeigen aber auf, dass es sich nicht um eine uneingeschränkte Waldnutzung handeln kann, weil der Wald weder eine Erholungsfunktion i. S. d. Begehrbarkeit durch den Menschen haben kann noch forstwirtschaftliche Qualitäten i. S. einer Holznutzung entwickeln kann.

Grundsätzlich ist ein Waldabstand von 30 m erforderlich, der hier jedoch auf 8 m reduziert werden kann. Aufgrund der besonderen waldspezifischen Gegebenheit kann die öffentliche Sicherheit und Ordnung trotz Minderung des Waldabstandes sichergestellt werden und die vom Waldrand ausgehende Gefahr beherrscht werden, wenn im halbjährigen Turnus eine Überprüfung der Randbäume auf Standfestigkeit und Gesundheit durchgeführt wird. Die Prüfung ist von den Begünstigten der Nachbarbebauung durchzuführen, eine entsprechende Verpflichtungsvereinbarung ist getroffen worden. Der Hinweis auf die Einhaltung des §43 BauO NW wird deklaratorisch auf dem Plan vermerkt (Schutz vor Funkenflug in Waldnähe).

## 19. Naturschutz

Die in der Baulücke an der Ravensberger Straße befindliche Blutbuche ist zunächst durch eine ordnungsbehördliche Verordnung über die einstweilige Sicherstellung eines Naturdenkmals als schutzwürdig erklärt worden (Veröffentlichung der Bekanntmachung 24.07.2001). Wegen der inhaltlich höheren Regelungsdichte auf der Basis des Naturschutzrechts wurde auf eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan verzichtet, zumal die stadtbildwirksame Bedeutung des Baumes aufgrund seines „versteckten“ Standortes nicht zwingend gegeben ist. Die bisherige Eintragung nach §9(4) BauGB (nachrichtlich) muss jetzt aufgegeben werden, weil die Verordnung ausgelaufen ist. Der Bebauungsplan geht bezüglich seiner Regelungsmöglichkeiten auf das naturschutzwürdige Objekt ein, in dem alle Festsetzungen dazu geeignet sind, das Objekt zu berücksichtigen und damit nicht zu gefährden.

## 20. Umweltbericht

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß §244 Abs. 2 BauGB auf der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB fortgeführt, d. h., gemäß §2a BauGB a. F. ist der Umweltbericht nur erforderlich, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Für das Gebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 204, in dem Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt sind, die nunmehr in einer Größenordnung von ca. 1 ha zu Bauland umgewandelt werden. Umgekehrt wird eine nahezu gleich große Baulandfläche zu Nichtbauland zurück entwickelt. Flächen, die bereits rechtskräftig festgesetzt waren und – nur der räumlichen Zusammenhänge wegen - unverändert durch Neufestsetzung bestätigt werden, sind in die Berechnung nicht einbezogen worden. Die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (2 ha) werden nicht erreicht, eine Prüfung nach dem UVPG ist nicht erforderlich.

## 21. Eingriff / Ausgleich

Durch die Umwandlung der bestehenden Ausweisungen „Grünfläche/Park/Spielplatz“ zu Wohnbauflächen entsteht insoweit ein Eingriff in Natur und Landschaft, als diese „Freiraumausweisungen“ mit der real existierenden Nutzung identisch sind. Dgl. gilt für die ausgewiesene Dauerkleingartenfläche. Andererseits wird die als Biotop erkannte Fläche östlich Ravens-

berger Straße Nr. 163 planungsrechtlich als Wald ausgewiesen (vormals Bauland). Im Ergebnis ist die aus Bauland zu Wald oder Grünflächen zurück entwickelte Fläche größer, als die aus Grünfläche zu Bauland (Nachweis siehe Anlage 05).

## 22. Bodenbelastungen

Die Untersuchung von Bodenbelastungen in Bebauungsplänen soll insbesondere verhindern, dass durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Zielnutzung ein Rechtsanspruch entsteht, der aber aufgrund der Bodenbelastungen nicht zu rechtfertigen ist, weil z. B. die gesunden Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können.

Dem Bodenbelastungsverdacht wurde schrittweise nachgegangen. Als Reaktion auf die Ermittlungsergebnisse wurde der Geltungsbereich des Planes um Flächen verkleinert, die einerseits untersuchungsintensiv sind, aber andererseits nicht zwingend im Planbereich verbleiben müssen. Alle im Plan verbliebenen Flächen sind nicht bodenkontaminiert. In den in der Nebenzeichnung innerhalb des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen soll der Pfad Boden – Grundwasser zu einem geeigneten Anlass untersucht werden. Durch den hinweislichen Planvermerk und eine Nebenzeichnung im Bebauungsplan wird auf das vorhandene Gutachten aufmerksam gemacht.

## 23. Kosten

Der in der Hatzenbecker Straße vorgenommene Ausbau der Straße anlässlich der Kanalverlegungen reicht zur Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht aus. Eine konkrete Ausbauplanung, z. B. auch unter teilweiser Verwendung der bereits durchgeführten Maßnahmen, liegt noch nicht vor. Es muss jedoch mit Kosten von ca. 0,6 Mio. € gerechnet werden. Die Übertragung der Erschließung auf einen Dritten i. S. d. §124 BauGB ist nicht möglich, so dass die Investitionen nur über ein Beitragsverfahren i. S. d. §129 BauGB refinanziert werden können.

Im Rahmen der Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit erkannt, einen zusätzlichen Spielplatz in der Bereichskategorie B einzurichten. Er hat damit eine Bedeutung, die über den Geltungsbereich dieses Planes hinaus geht, so dass auch die Investition von ca. 0,15 Mio. € nur zu einem geringen Teil durch diesen Bebauungsplan ausgelöst wird. Das Projekt ist bisher nicht im Investitionsprogramm aufgeführt.

## 24. Bodenordnung

Der Bereich der als Eigentümergeärten ausgewiesenen Fläche und das Baugebiet von Hs. Nr. 112 bis 122 befindet sich im Teileigentum mehrerer Eigentümer, die nur über privatrechtliche Verträge eine räumlich abgegrenzte Nutzung vereinbart haben. Die vorhandenen, wohnlich genutzten Gebäude wurden nicht unter Beachtung der Regeln der BauO NW errichtet, d. h. Grundstücksteilungen sind unmittelbar nur eingeschränkt durchführbar. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein Umlegungsverfahren auf privater Basis, möglicherweise in mehreren Schritten, vorgenommen werden muss, um langfristig zu bauordnungsrechtlich rechtskonformen Lösungen zu gelangen.