

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 V
- Heidter Straße / Rädchen -

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Stand: Satzungsbeschluss

08. Februar 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und -ziele.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Verbindliche Bauleitpläne	6
3.4	Landschaftsplan Gelpe	6
3.5	Naturschutzrechtliche Vorgaben	6
3.6	Sonstige Fachplanungen	7
4.	Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung.....	7
4.1	Städtebauliches Umfeld, bestehende Nutzungen	7
4.2	Nahversorgung und sonstige Infrastruktur	8
4.3	Topographie	8
4.4	Verkehr und sonstige Erschließung	8
5.	Planinhalt.....	9
5.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
5.5	Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.6	Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen	12
5.7	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
5.8	Belastungsflächen	13
6.	Ver- und Entsorgung.....	14
6.1	Versorgung	14
6.2	Entsorgung	14
7.	Immissionsschutz.....	15
8.	Umweltbelange.....	15
8.1	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	15
8.2	Eingriff-Ausgleich-Bilanz	16
8.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
8.4	Faunistische Untersuchung	17
9.	Durchführungsvertrag	17
10.	Kosten.....	17
11.	Weitere Hinweise.....	17

12.	Bodenordnung	18
13.	Flächenbilanz	18

1. Planungsanlass und -ziele

Wie durch die Ergebnisse des ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ der Stadt Wuppertal bestätigt wurde, besteht in Wuppertal trotz der Auswirkungen des demografischen Wandels und des derzeit stagnierenden Wohnungsmarktes eine Unterversorgung in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten. Spezifisch wird u. a. der Bereich des qualitativ hochwertigen Geschoßwohnungsbaus in attraktiven Lagen genannt. Deshalb soll auf die in diesem Bereich vorhandene Nachfrage reagiert werden und die bestehenden Angebotslücken geschlossen werden. Diese speziellen Angebote sollen auch der Positionierung und Verfestigung Wuppertals als attraktiver Wohnstandort dienen und die vorhandenen Abwanderungsalten mildern. In Wuppertal-Ronsdorf kann kurzfristig ein diesen Merkmalen entsprechender Wohnstandort entwickelt werden.

Für das ca. 1 ha große Plangebiet im Südwesten des Wuppertaler Stadtteils Ronsdorf beabsichtigt ein privater Vorhabenträger die Errichtung von acht neuen Gebäuden, die vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Das Baukonzept sieht entlang der Heidter Straße und der Straße ‚Rädchen‘ die Errichtung von mehreren hochwertigen Wohngebäuden vor. Es handelt sich hierbei um insgesamt 6 Mehrfamilienhäuser, 1 Doppelhaus und 1 Einfamilienhaus mit Flachdach, die in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoß errichtet werden sollen. Alle Gebäude erhalten einen südwestorientierten Gartenbereich, der den zukünftigen Bewohnern ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bietet. Auf dem obersten Vollgeschoss der Mehrfamilienhäuser sind zudem Dachterrassen vorgesehen, die dem Staffelgeschoss zugeordnet werden.

Erschlossen wird die neue Bebauung über die vorhandenen Erschließungsstraßen Heidter Straße und ‚Rädchen‘, wobei die innere Erschließung der Mehrfamilienhäuser über auf dem Grundstück gelegene private Wege organisiert wird. Die Zufahrt auf das Gelände der Mehrfamilienhäuser soll über einen einzelnen Zugang von der Heidter Straße aus erfolgen, der außerhalb eines entlang der Straße liegenden flächenhaften Naturdenkmals (Baumallee und Unterbewuchs) vorgesehen ist. Die als Naturdenkmal eingetragene Fläche darf zum Zwecke der Erschließung des geplanten Baugebietes nicht gequert werden. Das an der Straße ‚Rädchen‘ liegende Doppelhaus und das Einzelhaus werden direkt über die Straße ‚Rädchen‘ erschlossen.

Die äußere Erschließung soll zudem in mehreren Realisierungsschritten umgestaltet werden. Die Straße ‚Rädchen‘ soll gegenüber dem heutigen Verlauf um wenige Meter nach Westen verlegt werden und würde dann westlich einer geschützten Linde am Ortseingang Ronsdorf verlaufen. Durch die neue Straßenplanung ergibt sich auch die Chance, den Straßenraum gestalterisch aufzuwerten und die geschützte Linde besser in die Gestaltung des Straßenraums zu integrieren und auch vor Anfahrschäden etc. zu schützen.

Die neue Bebauung öffnet sich in südwestliche Richtung hin zum Bachtal des Heusiepens. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise und den dadurch erforderlichen Grenzabständen zwischen den einzelnen Gebäuden können die einzelnen Blickbeziehungen ins Grüne durch die einzelnen Schneisen so weit wie möglich offen gehalten werden.

Zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Bebauung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erforderlich. Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - wurde vom zuständigen Ausschuss für Bauplanung am 16.10.2007 gefasst. Die geplante neue Bebauung und die hierfür erforderliche Erschließung werden in einem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Wuppertal-Ronsdorf nahe zur Remscheider Stadtgrenze. In nordöstlicher Richtung erstreckt sich das Ronsdorfer Siedlungsgebiet, welches überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Südwestlich des Plangebiets schließen sich

ländlich geprägte Siedlungsstrukturen und freie Landschaftsflächen an. Nordwestlich des räumlichen Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Naturschutzgebiet "Fließgewässersystem Gelpel und Saalbach" an.

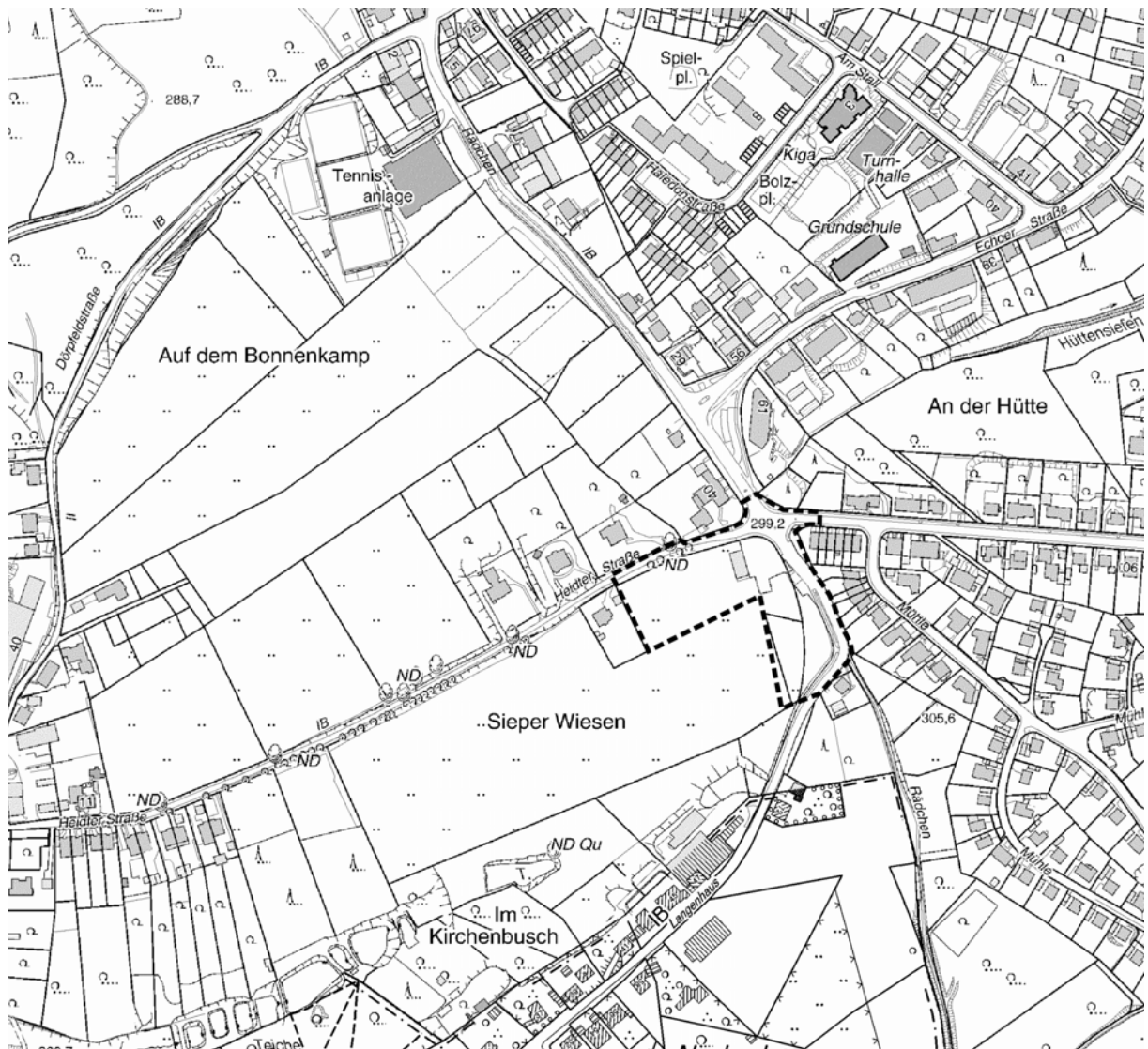


Abb. 1: Geltungsbereich VBP 1107 V ‚Heidter Straße / Rädchen‘

Die Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V verläuft entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Heidter Straße Nr. 50, quert im Anschluss die Heidter Straße, knickt in östliche Richtung ab und verläuft entlang der nördlichen Grenze der Heidter Straße, umfasst den Kreuzungsbereich Heidter Straße / Rädchen, verläuft anschließend entlang östlicher Grundstücksgrenze der Straße ‚Rädchen‘, knickt kurz vor dem Grundstück ‚Rädchen‘ Nr. 54 in südwestliche Richtung ab und verläuft parallel zu den Straßenachsen der beiden vorgenannten Straßenzüge in einer Entfernung von ca. 30 bis 60 m über die derzeitigen Landwirtschaftsflächen.

Das eigentliche Gebiet für das geplante Wohnbauvorhaben umfasst die Flurstücke 131 und 132 (teilweise), Flur 38, in der Gemarkung Ronsdorf. Der Vorhabenträger hat für einen Teil der innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke – dies betrifft die geplanten Wohnbauflächen – eine vertragliche Regelung bezüglich des Erwerbs der Grundstücke vereinbart. Zudem besteht eine Vereinbarung über die Nutzung zusätzlicher Flächen, um hier naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können.

Die der Stadt Wuppertal gehörenden Flurstücke 690, 161 (teilweise) und ggf. 130 (teilweise) werden aufgrund der erforderlichen Neuregelung der Straßenführung ebenfalls in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - aufgenommen. Die Neuregelung der Erschließung wurde bereits in die Planungen integriert.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie die angrenzenden Bereiche sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitpläne

Ein Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - überlagert den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 311 - Rädchen -, der zuletzt am 26.02.2005 geändert wurde. Im Bebauungsplan Nr. 311 wurden die Verkehrsflächen der Heidter Straße und der Straße Rädchen gemäß den Planungsvorstellungen aus den 70er Jahren festgesetzt. Diese Planungen sind jedoch bis heute nicht umgesetzt worden und mittlerweile aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht überholt. Unlösbare Konflikte bestehen vor allem zwischen der geplanten Straßenführung und einer wertvollen Laubhecke auf der westlichen Straßenseite der heutigen Straße ‚Rädchen‘ sowie einer als Naturdenkmal (ND) geschützten Linde im Verlauf der Straße ‚Rädchen‘ in Richtung Stadtgrenze Remscheid.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - muss berücksichtigt werden, dass der alte Bebauungsplan Nr. 311 teilweise durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert wird. Deshalb sollen zeitparallel die durch den neuen Geltungsbereich überlagerten Teilabschnitte des alten Plans nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgehoben werden. Für die Aufhebung des alten B-Plans Nr. 311 sind analog zum Aufstellungsverfahren die Verfahrensschritte nach § 3 und 4 BauGB einzuhalten.

3.4 Landschaftsplan Gelpe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - liegt teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Im Landschaftsplan Gelpe, ortsüblich bekannt gemacht am 05.08.2004, ist das Plangebiet in der Entwicklungskarte mit dem Ziel ‚temporäre Erhaltung‘ festgesetzt. Mit der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten die der Bauleitplanung widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans Gelpe außer Kraft. Die bestehende Ausweisung der im Plangebiet gelegenen Naturdenkmäler bleibt hiervon unberührt.

3.5 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen zwei Naturdenkmale und in der näheren Umgebung des Plangebiets ist ein weiteres Naturdenkmal verortet. Im Detail handelt es um die folgenden eingetragenen Naturdenkmale:

Baumreihe entlang der Heidter Straße, ND 2.6.18

Die Baumreihe südlich der Heidter Straße ist im Landschaftsplan Gelpe unter der Nr. 2.6.18 als Naturdenkmal (ND) festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich um insgesamt zehn Laubbäume (Bergahorn und Stieleiche). Weiter westlich setzt sich die unter Schutz gestellte Baumreihe außerhalb des Geltungsbereichs fort. Die ND-Festsetzung erfolgte aufgrund der besonderen Seltenheit, Eigenart und Schönheit der Baumreihe. Nach § 2 der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Wuppertal vom 30.06.2006 ist auch die Fläche unter der jeweiligen Baumkrone geschützt. Zudem gehört ein zwei Meter breiter Streifen außerhalb der Baumkrone zu dem geschützten Naturdenkmal.

Sommerlinde ND 9.06

Die an der Straße Rädchen stehende Sommerlinde im südöstlichen Teil des VBP-Geltungsbereichs ist nach der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 18.12.2008 ebenfalls als Naturdenkmal sichergestellt.

Quellbereich des Heusiepens, ND 2.6.14

Der außerhalb des Plangebiets gelegene Quellbereich des Heusiepens ist im Landschaftsplan Gelpe unter der Nr. 2.6.14 als Naturdenkmal festgesetzt. Der Quellbereich des Heusiepens liegt außerhalb des Geltungsbereichs des VBP 1107 V, die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen liegen im Einzugsgebiet des Quellbereichs. Die Quelle ist schutzwürdig wegen ihrer Bedeutung als Inselbiotop, ihrer starken Gefährdung durch anthropogene Einflüsse, wegen der besonderen und an Quellstandorte gebundenen Flora und Fauna sowie als Ausgangspunkt möglicher Bachrenaturierungen.

Geschützte Biotop § 62 LG NW, Biotopkataster und Biotopverbundflächen

Die als Naturdenkmal festgesetzte Quelle des Heusiepens weist zusätzlich den Status eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 62 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) auf. Darüber hinaus ist der weiter westlich gelegene offene Gewässerverlauf des Heusiepens einschließlich der angrenzenden Nasswiesen als geschütztes Biotop unter der Biotop-Nr. GB 4709-457 erfasst. Das südwestlich an das Plangebiet anschließende Bachtal des Heusiepens ist sowohl im Biotopkataster als BK 4709-20 als auch in den Biotopverbundflächen des LANUV als VB-D-4708-027 dargestellt. Ziel ist der Erhalt eines strukturreichen Bachabschnitts mit weiträumigen Biotopverbundfunktionen.

3.6 Sonstige Fachplanungen

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

4. Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung

4.1 Städtebauliches Umfeld, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist südlich und westlich von freien Landschaftsflächen umgeben und kann siedlungs- und landschaftsstrukturell als Ortsrandlagensituation kategorisiert werden. In östlicher und nördlicher Richtung erstreckt sich das Ronsdorfer Siedlungsgebiet, das in der Nähe des Plangebiets überwiegend durch zum Teil sehr schöne Einzelhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und eine Gaststätte geprägt wird. In südlicher Richtung schließen sich jenseits der Remscheider Stadtgrenze entlang der Straße ‚Langenhaus‘ weitere Siedlungslagen an, die von Wohnbebauung und zum Teil auch von kleineren Gewerbeeinheiten geprägt werden. Das Plangebiet sowie die südlich und westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Flächen sind durch Grünlandnutzungen geprägt. Die offenen Grünlandflächen werden durch eine Obstwiese und lineare Gehölzstrukturen an ihren Rändern gegliedert. Bei den linearen Gehölzstrukturen handelt es sich um unterschiedliche Elemente (u. a. Baumreihe an der Heidter Straße, durchgewachsene Hecken entlang der Grünlandparzellen, jüngere artenreiche Randbepflanzungen, Schnitthecken an der Straße ‚Rädchen‘, Einzelbäume und -sträucher an der Straße ‚Rädchen‘). Insbesondere die durchgewachsenen Hecken außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Hainbuchen-Schnitthecke an der Straße ‚Rädchen‘ stellen historische Elemente der früheren landwirtschaftlich geprägten Landschaft dar. Von besonderer Bedeu-

tung für das Landschaftsbild sind außerdem die aufgrund der naturschutzrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellte Baumreihe entlang der Heidter Straße – insbesondere auch in Kombination mit den nördlich und teilweise auch südlich angrenzenden gründerzeitlichen Villengrundstücken – sowie die mittlerweile ebenfalls unter Schutz gestellte Linde im Bereich der Straße ‚Rädchen‘. Durch die Lage am oberen Hang des Heusiepens bestehen vom Ronsdorfer Ortsrand aus Sichtbeziehungen in die charakteristische Hügellandschaft der Bergischen Hochflächen. Die in Richtung Südwesten hin zum Bachtal des Heusiepens abfallende Wohnbaufläche ist bis auf eine vorhandene und heute zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten genutzte Scheune unbebaut und wird derzeit als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Um die Scheune herum befindet sich die bereits genannte Obstwiese.

4.2 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Nahversorgung

Das traditionelle und historisch gewachsene Nahversorgungszentrum im Stadtbezirk Ronsdorf ist der ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebiets gelegene Bereich um den Ronsdorfer Markt/Bandwikerplatz sowie der Straßenzüge Lüttringhauser Straße, Staasstraße, Marktstraße, Am Stadtbahnhof und Remscheider Straße. Hier sind neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf (medizinische Versorgung, Stadtbüro Ronsdorf etc.) auch kulturelle Einrichtungen wie die Stadtteilbibliothek Ronsdorf angesiedelt. Aufgrund der relativen Nähe zum Ronsdorfer Ortskern ist die Nahversorgung mit Einzelhandel und anderen haushaltsorientierten Dienstleistungen als ausreichend anzusehen.

Schulische Infrastruktur

In nördlicher Richtung liegt in einer Entfernung von ca. 300 m westlich der Straße ‚An der Blutfinke‘ die Erich-Fried-Gesamtschule Ronsdorf und in der Echoer Straße eine Grundschule. Weitere Schulen und Kindergärten sowie Kindertagesstätten sind im Stadtbezirk Ronsdorf in ausreichender Anzahl (allein vier weitere Grundschulen) vorhanden.

4.3 Topographie

Das Plangebiet ist leicht hängig und fällt in südwestliche Richtung zum Bachtal des Heusiepens hin ab. Der heutige Verlauf der Heidter Straße und der Straße ‚Rädchen‘ ist leicht wellig und weist topographiebedingt ein unterschiedliches Höhenniveau zwischen ca. 297,5 m über Normalhöhennull (NHN) und ca. 299,9 m NHN auf. Zur westlichen Plangebietsgrenze hin fällt das natürliche Gelände auf eine ungefähre Höhe von 297,7 m bis 297,9 m über NHN und zur südlichen Plangebietsgrenze hin auf eine ungefähre Höhe von 297,9 m bis 296,7 m über NHN ab. Die Höhenunterschiede zwischen der bestehenden äußeren Erschließung und der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze liegen minimal bei 1,0 m und maximal bei ca. 2,9 m.

4.4 Verkehr und sonstige Erschließung

Das neue Wohngebiet soll über die bereits vorhandenen Straßenzüge Heidter Straße und Rädchen erschlossen werden, die beide als Tempo-30-Zone ausgewiesen sind. Sowohl die Heidter Straße als auch die Straße Rädchen erschließen die angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke, besitzen aber auch die Funktion einer weiterführenden Sammelstraße. Zum einen erschließt die Straße Rädchen die auf Remscheider Stadtgebiet liegenden Wohngebiete als auch Gewerbegebiete und die Heidter Straße bindet überörtlich die Ortschaft Heidt an. Die Straße Rädchen verläuft heute teilweise über die östlich angrenzenden Privatgrundstücke. Gegenüber dem heutigen Trassenverlauf soll die Straße Rädchen langfristig um wenige Meter in westliche Richtung verlegt werden, so dass die heute durch die Straßentrasse tangierten Privatgrundstücke den Grundstückseigentümern wieder zur gärtnerischen Nutzung übergeben werden können. Bis zur Fertigstellung dieser Planung werden die an der Straße Rädchen geplante Neubebauung über einen privaten Stich erschlossen. (siehe auch Pkt. 5.1 – Erschließungskonzept) Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt in nordöstliche Richtung über die Staubenthaler Straße (L 417), die Parkstraße (L 419) und die Anschlussstelle (AS) Wuppertal-Ronsdorf an die Autobahn 1. Über die Landesstraße 419 kann auch die Wuppertaler Talachse und der zentrale Stadtbezirk Elberfeld schnell und bequem erreicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

An der nahegelegenen Haltestelle Rädchen hält die Linie BR 2 (Bürgerbus Ronsdorf), die im Stundentakt den Bereich Heidter Straße / Rädchen mit dem Ronsdorfer Zentrum verbindet. Im nördlichen Verlauf der Straße Rädchen liegt weiterhin die Haltestelle Echoer Straße, die von der Linie 640 in Richtung des Ronsdorfer Zentrums, des Barmer Bahnhofs und Wuppertal Hauptbahnhof im 20- oder 30-Minuten-Takt angefahren wird. Zudem hält an der Haltestelle Echoer Straße auch die Nachtexpresslinie 6 (NE 6).

Sonstige Erschließung

Die Versorgungsnetze für die Kommunikation sowie die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen bereits vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung der im Geltungsbereich vorgesehenen Wohnnutzungen ausgebaut werden. In der Heidter Straße ist in früheren Jahren bereits ein Mischwasserkanal verlegt worden, der jedoch auf der Höhe des Hauses Heidter Straße Nr. 59 endet.

5. Planinhalt

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht entlang der Heidter Straße und der Straße 'Rädchen' die Errichtung von hochwertigen Wohngebäuden vor. Es handelt sich hierbei um insgesamt 6 Mehrfamilienhäuser, 1 Doppelhaus und 1 Einfamilienhaus, die in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoß mit Flachdach errichtet werden sollen. Alle Gebäude erhalten einen südwestorientierten Gartenbereich.

Die neue Bebauung öffnet sich in südwestliche Richtung hin zum Bachtal des Heusiepens.

Durch die neue Bebauung wird der Blick in die Landschaft zwar beeinträchtigt; durch die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise, den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und Regelungen zu Anpflanzungen werden mehrere Sichtfenster freigehalten, die einen Blick ins Grüne weiterhin ermöglichen

Damit die Grundstücksoberfläche unter Berücksichtigung der Landschaftsaspekte gärtnerisch unterhalten werden kann, sollen die erforderlichen privaten Stellplätze –bis auf die Besucherstellplätze- in einer zentralen Tiefgarage untergebracht werden. Zwecks Erhaltung der einzelnen Blickbeziehungen in die Landschaft sind beim Bau der Tiefgaragen die durch den landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelten und im Bebauungsplan eingetragenen Höhen zu berücksichtigen.

Erschließungskonzept

Die neue Bebauung wird über die vorhandene Heidter Straße erschlossen werden. Das Doppelhaus und das Einzelhaus werden unmittelbar an die Straße ‚Rädchen‘ angebunden. Die vorhandene äußere Erschließung soll in mehreren Realisierungsschritten umgestaltet werden. Langfristig ist vorgesehen die Straße ‚Rädchen‘ gegenüber dem heutigen Verlauf um einige Meter zu verlegen. Durch die neue Straßenplanung ergibt sich die Möglichkeit die Straße den heutigen Anforderungen anzupassen und gleichzeitig den Wurzelraum der geschützten Sommerlinde besser zu schützen.

Die geplanten neuen Wohngebäude werden bis auf die an der Straße Rädchen liegenden Einfamilien- und Doppelhäuser durch eine zentrale Zufahrt westlich der Kreuzung Heidter Straße / Rädchen an die äußere Erschließung angebunden, da aus Sicherheitsgründen im Kreuzungsbereich keine privaten Grundstückszufahrten an die vorhandenen Straßen angebunden werden sollen und die an der Heidter Straße gelegene Baumallee (Naturdenkmal ND 2.6.18) nicht mit Zufahrten gequert werden darf. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt hier über eine zentrale Tiefgarage sowie über verschiedene private Wege, die parallel zu der Baumallee zumindest in Teilbereichen für eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen geeignet sein müssen. Durch ein spezialisiertes Fachplanungsbüros ist bereits eine entsprechende Vorprüfung der Rettungswege durchgeführt worden. Die gewählte Erschließungsvariante mit der überwiegenden Anbindung an die Heidter Straße hat weiterhin den Vorteil, dass die Straße ‚Rädchen‘ bis auf den durch die Bewohner des Doppel- und des Einzelhauses verursachten Verkehr nicht mit zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr belastet werden wird.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird in einem ersten Schritt eine provisorische Zufahrt für die entlang der Straße Rädchen geplanten neuen Wohngebäude Nr. 6 bis Nr. 8 angelegt. Die provisorische Zufahrt entfällt nach dem Endausbau der Erschließung, da die neuen Wohngebäude Nr. 6 bis 8 dann unmittelbar an die verlegte Straße Rädchen angebunden werden können. Sowohl das vorläufige als auch endgültige Erschließungskonzept kann in der Anlage 10 eingesehen werden

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind zukünftig vorwiegend Wohnnutzungen, aber auch die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen vorgesehen, weshalb als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende gebietsbezogene Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Bei den vorgenannten Nutzungen ist jedoch zwingend zu beachten, dass im Falle einer Realisierung die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze auch innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden können.

Die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da sie in das eher kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht oder nur schwer zu integrieren sind und aufgrund des störenden Ziel- und Quellverkehrs sowie den daraus resultierenden Schallimmissionen nicht zum bestehenden ruhigen und familienfreundlichen Charakter der näheren Umgebung passen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sollte, betreffend der zukünftigen Nutzungen ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden. Nichtsdesto weniger gilt, dass innerhalb des Baugebietes nur die Vorhaben zulässig sind, welche in den Bestimmungen des Durchführungsvertrages festgelegt sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Festgesetzt sind nach § 17 Bau NVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zwei Vollgeschossen. Die geplanten Werte zielen darauf ab, für die neue Bebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und Bebauungsdichte zu erzielen. Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist erforderlich, da neben den geplanten Gebäuden auch private Wohnwege zur Erschließung des Plangebiets, Gemeinschaftsstellplätze, Terrassen und die geplante Tiefgarage berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der festgesetzten GRZ sowie der nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässigen Überschreitung (um 50 %) der festgesetzten Grundfläche zugunsten der Anlage von Tiefgaragen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), müssen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine weiteren Spielräume für die geplante Tiefgarage eingeräumt werden.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ausschließlich eine offene Bauweise festgesetzt. Nach § 22 BauNVO wird durch die festgesetzte offene Bauweise die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge beschränkt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind mit 14 x 13 m (Einzel- und Doppelhaus) sowie 16 x 16 m und 22,5 x 16 m (Mehrfamilienhäuser) jedoch deutlich kleiner dimensioniert, als dies die Maximalwerte der offenen Bauweise vorsehen. Die geplante Bebauung wird durch die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen weiter zwingend gegliedert, da auf diese Weise die angestrebten Blickbeziehungen von der Heidter Straße und der Straße ‚Rädchen‘ in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst offen gehalten werden sollen.

Zugunsten der Anlage von Terrassen ist zudem eine Überschreitung der südlich und südwestlich gelegenen

Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,5 m zulässig. Die außerhalb der überbaubaren Flächen, der Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und sonstiger Neben- und Erschließungsanlagen gelegenen Flächen werden im Allgemeinen als nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert und sind zum Schutz des hochwertigen Landschaftsbildes sowie der Blickbeziehungen ins Grüne von einer Bebauung freizuhalten. Ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbildes ist innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. von Gartenhäusern) ausgeschlossen. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.5 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da die Grundstücksoberfläche des Baugrundstückes gärtnerisch gestaltet werden sollte und die Straßenrandbereiche der Heidter Straße und der Straße „Rädchen“ als Landschaftsschutzgründen bzw. wegen der Verkehrssicherheit von parkenden Autos frei gehalten werden sollte, müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Privatgrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß fallen pro Wohneinheit meistens zwei PKW's an und da die oben genannten landschaftlichen Vorgaben unbedingt eingehalten werden sollen, muss der Bauträger pro Wohneinheit zwei Stellplätze in der Tiefgarage nachweisen. Entsprechende Vereinbarungen werden zusätzlich im Durchführungsvertrag vereinbart. Die geplante Tiefgarage weist ohne die Zufahrt eine Größe von ca. 1.580 qm auf und ist bis ca. 60 Stellplätze vorgesehen.

Ebenerdig sind Stellplätze nur innerhalb der speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig. Die Stellplätze für das Doppelhaus und das Einfamilienhaus werden deshalb auf dem jeweiligen Grundstück angelegt. Die Garagen werden hier gemäß des Baukonzepts in die Gebäude integriert, der erforderliche Stellplatz wird vor der Garage als vorgelagerter Stellplatz angelegt.

Für Besucher sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser mehrere ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze (GSt) vorgesehen, die per textlicher Festsetzungen den Gebäuden 1 bis 6 planungsrechtlich zugeordnet sind.

Sonstige Nebenanlagen sind aufgrund der Nähe zur südlich und westlich angrenzenden offenen Landschaft nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aus gestalterischen Gründen keine Nebenanlagen zulässig, so dass die Räume für die Aufbewahrung von Gartengeräten oder auch Fahrrädern in die Hauptgebäude zu integrieren sind.

5.6 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und um die neue Bebauung an die Höhenentwicklung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung anzupassen, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (maximal zwei Vollgeschosse nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) und die zusätzliche Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudegesamthöhen geregelt. Die festgesetzten Gebäudegesamthöhen (GHmax) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) und entsprechen einer zukünftigen Gebäudehöhe von ca. 9,5 m für die Mehrfamilienhäuser sowie von ca. 8,75 m für das Doppelhaus und das Einzelhaus.

Um die Übergänge zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht durch übermäßige Höhenversprünge zu beeinträchtigen, werden im Plangebiet zudem die zukünftigen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniiveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeniiveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen und die Freianlagen verbleibt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist in einem Abstand von 7,0 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich definiert, der von Anschüttungen weitgehend freizuhalten ist. Die Höhe der Anschüttungen darf hier maximal 0,7 m betragen, um den Übergang zum benachbarten Landschaftsraum harmonisch gestalten zu können.

5.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen. Nach § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan im Sinne von § 8 oder § 12 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften aufgestellt:

Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen zur Sicherung der vorgesehenen Blickbeziehungen in den Landschaftsraum und zur Erhaltung eines aus visueller Sicht durchlässigen Straßenraums maximal bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes zulässig.

Gestaltung der Vorgärten

Ansprechend geplante und begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Die Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, festgesetzte Stellplatzflächen) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Gestaltung von Doppelhäuser

Als städtebaulicher Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt die Einheitlichkeit von Fassaden und Dächern. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften (Doppelhäusern) in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

Stützmauern, Böschungen und Außenmauern von Tiefgaragen

Aufgrund der geplanten Bebauung und der leicht abfallenden Topographie wird in Teilbereichen des Plangebiets eine Anpassung des heutigen Geländeneaus erforderlich werden, die durch Stützmauern oder Böschungen abgefangen werden soll. Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist aus gestalterischen Gründen auf eine Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung zwischen 1:8 und 1:3. Die Böschungsneigung darf insofern maximal 1:3 betragen.

Eine Kombination von Stützmauern und Böschungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,6 m zulässig, um die Übergänge zu den südwestlich angrenzenden Landschaftsräumen nicht durch markante Geländeversprünge optisch zu überformen. Die Böschungsneigung darf aus den vorgenannten gestalterischen Gründen (harmonischer Übergang zu den südlich gelegenen Freiflächen, Sicherung der geplanten Blickachsen und Sichtbeziehungen) maximal 1:3 betragen, da ansonsten die Böschungen zu steil und insofern auch visuell störend ausfallen würden. Stützmauern und Außenmauern von Tiefgaragen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten.

5.8 Belastungsflächen

Die Erschließung der an der Heidter Straße liegenden Gebäude, erfolgt über eine private Zufahrt von der Heidter Straße. Zur Absicherung der privaten Zufahrt sowie der inneren Erschließung des Wohngebiets wird eine Belastungsfläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Leitungsrechte gelten nur für unterirdisch zu verlegende Leitungen. Die Festsetzung erfolgt zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Betriebe der

Telekommunikationsbranche sowie der Anlieger. Die abschließende Regelung der Belastungsflächen erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen der Grundbucheintragungen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die geplanten Wohnnutzungen werden an die in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandenen Versorgungsnetze für die Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung angeschlossen.

6.2 Entsorgung

Im Bereich der Kreuzung Heidter Straße / Rädchen ist bereits ein Mischwasserkanal vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden öffentlichen Kanalnetzes in die Straßen 'Rädchen' und Heidter Straße ist nicht vorgesehen. Infolgedessen muss die Entwässerung innerhalb des Plangebiets gebündelt und im Bereich der Kreuzung Heidter Straße / Rädchen an die bestehende öffentliche Kanalisation angebunden werden.

Um die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu klären, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Zusammenfassender Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten beim Bauvorhaben Heidter Straße / Rädchen in Wuppertal-Ronsdorf, 08.09.2008, Wuppertal).

Nach Aussage des Gutachters sind die vorhandenen Bodeneigenschaften für eine Versickerung jedoch nicht geeignet. Deshalb ist keine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Heusiepen scheitert an dem fehlenden Zugriff auf die erforderlichen Grundstücke. Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal entspricht zudem den Vorgaben der Abwassersatzung der Stadt Wuppertal, da in der kommunalen Abwassersatzung ein 'Anschluss- und Benutzungszwang' an das vorhandene Abwassersystem geregelt ist.

Mit der Flächenversiegelung geht grundsätzlich eine verringerte Grundwasserneubildungsrate einher. Das Büro IGW (2008) hat deshalb die zu erwartende Veränderungen des Wasserhaushaltes und die daraus resultierenden Auswirkungen insbesondere auf den Quellbereich des Heusiepens gutachterlich untersucht. Laut des Gutachters sind jedoch trotz der verringerten Grundwasserneubildungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die unter Schutz gestellte Quelle zu erwarten. Im Gutachten wird zu dieser Thematik ausgeführt, dass die Wässer von den versiegelten Flächen später nicht mehr zu dem Teich hin fließen werden, sondern in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Damit fehlen später gegenüber dem jetzigen Einzugsgebiet rund 2.200 qm, was etwa 3 % der Gesamtfläche von rund 68.000 qm ausmacht. Laut des Gutachters ist dies sicherlich tolerierbar, denn die allgemeinen Niederschlagswassermengenschwankungen sind sicherlich größer als 3 %. Nachfolgend wird zudem erläutert, dass tatsächlich durch die Bebauung (oder durch die Versiegelung) weniger als 3 % der Gesamtfläche verloren gehen und das infolge der geplanten Bebauung keine und / oder eher vorteilhafte Bedingungen für den Zufluss in die Teiche geschaffen werden.

Durch den Gutachter wird dies folgendermaßen begründet: Die Geländeoberfläche innerhalb des geplanten Baugebiets ist heute kaum geneigt. Von der Heidter Straße aus fällt die Geländeoberfläche von rund 299,0 m ü NN auf etwa 50 m Grundstückslänge um ca. 1,5 m auf rund 297,5 m ü NN ab. Das entspricht einem Gefälle von etwa 3 %. Alle übrigen Flächen in dem Einzugsgebiet sind stärker geneigt, vor allem im unteren Teil des Einzugsgebiets. Bei einem Gefälle von nur rund 3 % fließt Wasser nur auf relativ glatten Oberflächen. Hier (auf der rauen Grasnarbe) fließt Wasser nur dann, wenn sehr ergiebige Regenspenden niedergehen, wenn also das Wasser mehrere Zentimeter hoch auf der Fläche steht (wenn Wasser auf Wasser fließt). Bei normalen Regenfällen bleibt das Wasser heute auf der Grasnarbe (in dem Gras) stehen. Dann gelangt also kein Wasser in den Teich. Wenn es dann stärker (intensiver oder länger) regnet, wird zunächst das Regenwasser von den übrigen

(steiler abfallenden Flächen) zu dem Teich hin fließen. Und erst wenn sehr viel Regen fällt, wird das Wasser von den geplanten Bauflächen zu dem Teich hin fließen. Aber das ist dann vermutlich gar nicht mehr erwünscht, weil nämlich zu diesem Zeitpunkt von den übrigen Flächen bereits sehr viel Wasser (evtl. zu viel Wasser) zu dem Teich fließen wird. Und somit kann die Bebauung sogar 'vorteilhaft' für einen etwas geringeren Teichzufluss sein.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Heidter Straße und zur Straße Rädchen wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: Hansen Ingenieure, Wuppertal, Mai 2009) erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die maßgeblichen aus dem Straßenverkehr resultierenden Geräuschimmissionen (Heidter Straße und ‚Rädchen‘) ermittelt und nach DIN 18005-1, Bbl.1 beurteilt. Basierend auf Querschnittsbelastungen der beiden Verkehrswege aus Erhebungen des beauftragten Gutachters wurde der Beurteilungspegel nach der RLS90 /b/ mit einer Schallausbreitungsberechnung ermittelt. Folgende Querschnittsbelastungen wurden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Straße Rädchen: DTVPkw = 2.880 Kfz/24h, pt = 3%, pn = 2%
- Heidter Straße in Richtung Mühle: DTVPkw = 1.510 Kfz/24h, pt = 3%, pn = 1%
- Heidter Straße in Richtung Heidt: DTVPkw = 1.000 Kfz/24h, pt = 3%, pn = 1%

Auf der Basis der Querschnittsbelastungen der o. g. Fahrwege für die Straßenverkehrszählung 2009 wurden die Geräuschimmissionen als Beurteilungspegel nach RLS 90 für das Plangebiet ermittelt und zwar getrennt nach

- Berechnung mit bestehender Straßenführung
- Berechnung mit neuer Straßenführung

Es wurden jeweils die Berechnungshöhen von 2 m, 4,7 m und 7,4 m über Gelände rechnerisch angesetzt. Die Berechnungen des beauftragten Gutachters zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /c/ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überwiegend für die Berechnungshöhen 4,7 m und 7,4 m um bis zu 6 dB(A), an den Ostfassaden der geplanten Häuser entlang der Straße ‚Rädchen‘ überschritten werden. Betroffen sind die Häuser 4, 5, 6, 7 und 8 mit je einer Fassadenseite.

Für die schutzbedürftigen Terrassenflächen ergibt sich rechnerisch – bei Berücksichtigung einer neuen Straßenführung der Straße ‚Rädchen‘ – nur für das Haus 8 eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A). Aufgrund der geringfügigen Überschreitung von maximal 3 dB(A) sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder -wall) entlang der Straße ‚Rädchen‘ erforderlich. Derartige Maßnahmen wären aufgrund der geringfügigen Überschreitung zudem aus wirtschaftlicher Sicht unangemessen und würden aus städtebaulicher Sicht sehr negativ in das zukünftige Straßenbild eingreifen.

Für die von einer rechnerischen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte betroffenen Fassaden wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen und entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den im Bebauungsplan festgesetzten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III).

8. Umweltbelange

8.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die betroffenen Umweltmedien untersucht. Zudem wurde eine faunistische Untersuchung für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen durchgeführt (Verf.: Landschaftsarchitekt AKNW D. Glaser in Zusammenarbeit mit

LökPlan, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 1107 V ‚Heidter Straße / Rädchen‘ in Wuppertal-Ronsdorf, August 2008, Essen).

Durch seine Ausstattung als gegliederter Grünlandkomplex ist das Plangebiet repräsentativ für die landwirtschaftlich genutzten Bereiche im Naturraum der Bergischen Hochflächen. Die Wahrnehmbarkeit des Heusiepens vom Ronsdorfer Ortsrand oder vom Kreuzungsbereich Heidter Straße / Rädchen macht hierbei den Großteil der Erlebbarkeit dieses Landschaftsteiles aus. Hinsichtlich der Biotopstrukturen und der Vegetationsausstattung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des VBP sind die unter Schutz gestellte Baumreihe an der Heidter Straße und die als Naturdenkmal ausgewiesene Linde an der Straße Rädchen von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus hat die vorhandene Obstwiese sowohl bio-ökologische (Jagdraum für Fledermäuse) als auch landschaftsgliedernde Bedeutung. Die Schnithecke an der Straße Rädchen ist gemeinsam mit einigen durchgewachsenen Hecken außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VBP von kulturhistorischer Bedeutung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu hochwertigeren Landschaftsräumen wird das Untersuchungsgebiet von einigen geschützten Tierarten als Nahrungsraum aufgesucht. Die Ergebnisse der faunistischen Geländekartierungen belegen Vorkommen einer Fledermausart und mehrerer planungsrelevanter Vogelarten jeweils als Nahrungsgäste, d. h. diese Arten nutzen das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Planungsrelevante Amphibienarten konnten nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des VBP Nr. 1107 V sind unterschiedliche städtebauliche Varianten für die Bebauung untersucht worden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist eine straßennahe, in ihrer Maßstäblichkeit an die umliegenden Gebäude angepasste Bebauung geplant. Durch die neue Bebauung wird der Blick in die Landschaft zwar beeinträchtigt; durch die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise, den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und Regelungen zu Anpflanzungen werden mehrere Sichtfenster freigehalten, die einen Blick ins Grüne weiterhin ermöglichen.

Die Festsetzungen des VBP Nr. 1107 V umfassen einen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 311 neu begrenzten Straßenraum, dessen Linienführung auf den Erhalt vorhandener, geschützter und schutzwürdiger Gehölze abgestimmt und dessen Fahrbahnquerschnitte an die wohngebietsnahe Ortsrandlagen-situation angepasst sind. Für die Bebauung werden überwiegend Grünlandflächen sowie die geschilderte Obstwiese in Anspruch genommen. Als kompensatorische Maßnahme werden auf einer Weidefläche unmittelbar angrenzend an die Neubebauung ein Gehölzstreifen als Siedlungsrandeingrünung sowie die Anlage einer Obstwiese festgesetzt. Der Pflanzabstand der hochstämmigen Obstbäume ist so gewählt, dass eine Grünlandnutzung der Fläche weiterhin möglich ist.

Die durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

8.2 Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Die quantitative Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Verfahren von LUDWIG (1991). In einer Werteskala von 0 bis 5 wird für sieben festgesetzten Beurteilungskriterien (Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit im Naturraum, Vollkommenheit) ein Wert zu jedem Biototyp vergeben. Der Wert eines jeden Biototyps ergibt sich aus der Addition der 7 Teilwerte.

Alle bei LUDWIG vorgegebenen Standard-Wertzahlen sind unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten für das Untersuchungsgebiet als geprüft zu betrachten. Einem Kompensationsdefizit innerhalb des VBP-Gebietes von $54.353 - 96.261 = - 41.908$ steht ein geleisteter Kompensationsumfang von $120.820 - 74.855 = + 45.965$ gegenüber. Der Eingriff ist durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

8.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt der als Naturdenkmal ausgewiesenen Baumreihe an der Heidter Straße
- Erhalt der als Naturdenkmal ausgewiesenen Linde an der Straße Rädchen
- Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Schnitthecke an der Straße Rädchen
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Blickachsen vom Kreuzungsbereich Heidter Straße / Rädchen in das Heusieper Bachtal, Einschränkung der Wuchshöhen im Bereich der zukünftigen Blickachsen
- Festsetzungen zu Böschungshöhen und Freiflächengestaltungen für die Freiflächen der Wohngebiete zwecks Einbindung in die Ortsrandlage

Zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage einer 5.970 m² großen Obstwiese mit 36 Stück Obstbäumen unmittelbar angrenzend an die geplanten Wohngebiete
- Anlage einer Wildrosenhecke auf einer Fläche von 835 m² am Rande der geplanten Wohngebiete zur Landschaft

8.4 Faunistische Untersuchung

Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 1107 V ‚Heidter Straße / Rädchen‘ wurden die planungsrelevanten Arten untersucht. Von Ende April bis Mitte Juni 2008 wurden im Untersuchungsgebiet die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht. Das Untersuchungsgebiet umfasste den räumlichen Geltungsbereich des VBP Nr. 1107 V sowie zusätzlich die südwestlich gelegenen Flächen zwischen dem Geltungsbereich und dem Quellbereich des Heusiepens. Die Ergebnisse der Geländekartierungen belegen Vorkommen einer Fledermausart und mehrerer planungsrelevanter Vogelarten jeweils als Nahrungsgäste, d. h. diese Arten nutzen das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Planungsrelevante Amphibienarten konnten nicht festgestellt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorgefundenen Arten durch die Umsetzung des VBP kann aufgrund der Biologie und Ökologie der Arten und ihrer aktuellen Verbreitungs- und Gefährdungssituation in Nordrhein-Westfalen ausgeschlossen werden.

9. Durchführungsvertrag

Nach § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger im Rahmen eines Vertrages verbindlich regeln, dass er auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung dieser innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.

10. Kosten

Die Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) sowie die Herstellung der wohngebietsinternen Erschließungsanlagen (Privatwege, Entwässerung) werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag und ggf. in einen zusätzlichen Erschließungsvertrag aufgenommen. Der Stadt Wuppertal entstehen insofern durch das geplante neue Wohngebiet keine unmittelbaren Kosten.

11. Weitere Hinweise

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - wurden Hinweise zu den folgenden Themenbereichen aufgenommen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im nicht ausgewerteten Bereich (Bereich um die bestehenden Scheune) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf, oder die nächstgelegene

Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Baugebietes sind nur die Vorhaben zulässig, die in den näheren Bestimmungen des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1107 V- Heidter Straße / Rädchen - festgelegt sind.

Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt worden sind und die Archivdaten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen grundsätzlich nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Externer Ausgleich und Erhalt vorhandenen Schnitthecke

Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer 5.970 m² großen Obstwiese mit der Pflanzung von 36 Obstbäumen und der Anlage einer Wildrosenhecke auf einer Fläche von 835 m²) sind auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Ronsdorf, umzusetzen.

Naturdenkmal

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist im Landschaftsplan Gelpe als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich sowohl auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Stileichen), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkrone.

12. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet gehört einem privaten Eigentümer und wird auf der Grundlage des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Hierfür sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich. Um das Bebauungskonzept und die neue Planung der Straße 'Rädchen' umsetzen zu können, ist der Tausch von Grundstücksteilflächen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal erforderlich.

13. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,76 ha
Öffentliche Verkehrsfläche inklusive Verkehrsbegleitgrün	ca. 0,42 ha
Flächen für Pflanzbindungen und weitere Schutzmaßnahmen	ca. 0,04 ha
Größe des Geltungsbereichs	ca. 1,2 ha

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 1107 V ‚Heidter Straße / Rädchen‘ in Wuppertal-Ronsdorf und Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsarchitekt AKNW D. Glacer in Zusammenarbeit mit LökPlan, August 2009, Essen
- Zusammenfassender Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten beim Bauvorhaben Heidter Straße / Rädchen in Wuppertal-Ronsdorf, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), 08.09.2008, Wuppertal
- Geräuschimmissionsuntersuchung zum öffentlichen Straßenverkehr für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1107 V ‚Heidter Straße / Rädchen‘, Hansen Ingenieure, Mai 2009, Wuppertal