

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1132** - Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg -

**Begründung zum Bebauungsplan**

**März 2010**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Entwicklungsziele	5
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsplan	5
3.4. Bebauungspläne	5
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)	6
4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	7
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.5. Immissionssituation	7
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>8</b>
5.1 Städtebauliche Konzeption	8
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.3 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	13
5.4 Hinweise	14
<b>6. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>15</b>
<b>7. Umweltrelevante Aspekte</b>	<b>16</b>
7.1 Einleitung	16
7.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	16
7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	16
7.4 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	20
<b>8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>20</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung</b>	<b>20</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1132 -Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg- liegt in der Gemarkung Elberfeld Flur 3, Flurstücke 69 und 70.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Wilhelm-Raabe-Weg;
- im Osten durch die Grundstücksgrenze und Böschung des Vogelsangbaches;
- im Süden durch die private Erschließungsstraße der Häuser Vogelsangstraße Nr. 150 bis 156;
- und
- im Westen durch die Vogelsangstraße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der eine Größe von ca. 1,1 ha aufweist, wird aus der folgenden Abbildung ersichtlich:

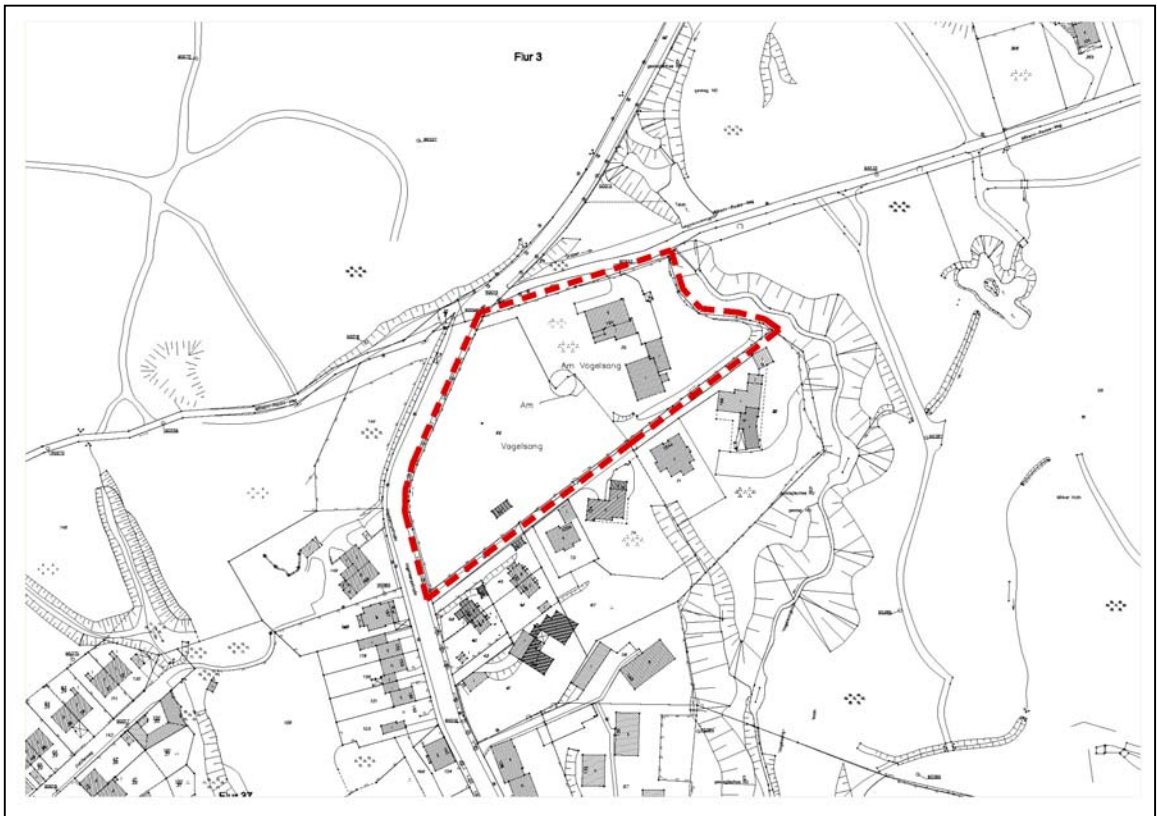


Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

## **2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1. Anlass der Planung**

Der gesamte Planbereich mit einer Fläche von mehr als 11.000 qm war bisher durch ein großzügiges Wohngebäude (Villa) mit Nebengebäuden (Garagen, Schwimmhalle, etc.) sowie umfangreiche Frei- und Gartenflächen geprägt. Nachdem die ursprünglich ansässige Familie ausgezogen ist und das Grundstück verkauft wurde, hat keine Nutzung des Gebäudes und der Gartenflächen mehr stattgefunden. Da heutzutage Gartenflächen in einem Umfang von mehreren tausend Quadratmetern nicht nachgefragt werden, wurde eine Inanspruchnahme dieser Flächen für eine Neubebauung ins Auge gefasst.

Aufgrund der besonderen Lagegunst der Fläche am Rande eines Naturdenkmales und des Waldgebietes „Mirker Hain“ kam nur die Nachfolgenutzung in Form einer hochwertigen Einzelhausbebauung in Betracht. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von bis zu 14 freistehenden Einzelhäusern (einschließlich der vorhandenen Villa) geschaffen werden, um damit die Nachfrage an Wohngebäuden in guten Wohnlagen im Bereich der Stadt Wuppertal zu bedienen.

#### Planverfahren

Seit Jahresbeginn 2007 besteht durch Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit, Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens planungsrechtlich umzusetzen. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ist, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird oder die Gemeinde bei Flächen von 20 000 bis weniger als 70 000 qm zulässiger Grundfläche auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1132 erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB: Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich des Stadtbezirks Uellendahl und dient der Nachverdichtung. Die festgesetzte Grundfläche bleibt deutlich unter der planungsrechtlich vorgegebenen Schwellengröße von 20.000 qm. Auch ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht erforderlich; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Da diese Vorgaben allesamt erfüllt sind, soll das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgerversammlung wurde durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in das Planverfahren eingeflossen.

## **2.2. Entwicklungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1132 -Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg- werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung der Gartenflächen der ehemaligen Villa durch die Errichtung einer hochwertigen Wohnbebauung mit insgesamt ca. 14 Wohneinheiten (einschließlich der vorhandenen Villa) auf Grundstücken von jeweils mehr als 500 qm Größe;
- Anpassung der Bebauung an die Übergangssituation zu den angrenzenden Freibereichen unter Berücksichtigung der topographischen Situation;
- Erschließung des Wohngebietes über eine private Erschließungsstraße, die an die Vogelsangstraße angebunden wird
- Berücksichtigung ausreichender Abstände zum Naturdenkmal „Schluchttal des Vogelsangbachs“ und den Straßenbäumen entlang der Vogelsangstraße.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt für den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal enthält für den betreffenden Geltungsbereich die Darstellung von Wohnbauflächen. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 1132 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden; eine Änderung ist nicht erforderlich.

### **3.3. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung oder den Regelungen eines Landschaftsplanes. Angrenzend ist der Bereich des Mirker Hains im Landschaftsplan Wuppertal-Nord als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

### **3.4. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für die geplante Nutzung ist es erforderlich, den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet selbst wurde bis vor kurzem durch ein großzügig angelegtes Wohngebäude aus den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts und die dazu gehörigen Nebengebäude wie Schwimmbad und Garagen geprägt. Diese Gebäude befanden sich im östlichen Grundstücksteil. Während die Villa auch zukünftig erhalten und umgenutzt werden soll, wurden die Nebengebäude zwischenzeitlich abgebrochen und das Schwimmbad verfüllt. Der nicht von den Gebäuden in Anspruch genommene Bereich bis zur Vogelsangstraße im Westen wurde in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt. Das Gesamtgelände fällt topographisch von Norden nach Süden um ca. 10 m ab.

Im Norden und Osten schließt das Naherholungsgebiet „Mirker Hain“ mit dem Naturdenkmal „Schluchttal des Vogelsangbaches“ an das Plangebiet an. Im Westen grenzt die Vogelsangstraße und jenseits der Straße der Mirker Hain an den Planbereich an.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich südlich des Planbereiches. Hier verläuft entlang der Grundstücksgrenze eine private Erschließungsstraße, die insgesamt 6 freistehende Einzel- und Doppelhäuser erschließt.

### **4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,.....)**

#### **4.2.1 Entwässerung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Gebietes soll über noch zu erstellende öffentliche Kanäle innerhalb der geplanten privaten Straßenfläche erfolgen. In Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) ist eine Übernahme in das Eigentum der WSW möglich, wenn diese technischen Einrichtungen den Ausbaustandard der WSW erfüllen.

Von der Planstraße aus erfolgt eine Einleitung in die öffentliche Trennkanalisation in der Vogelsangstraße, die auf Kosten des Vorhabenträgers geringfügig in Richtung Norden bis zur künftigen Einmündung der Planstraße zu verlängern ist.

Die Klärung der Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage Buchenhofen.

#### **4.2.2 Energie/ Wasser / Strom**

Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Vogelsangstraße und den Wilhelm-Raabe-Weg sichergestellt. Allerdings ist eine Verlängerung bzw. eine Neuverlegung innerhalb der neu zu erstellenden Erschließungsstraße erforderlich.

#### **4.2.3 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die bestehende Vogelsangstraße erschlossen. Die Vogelsangstraße weist einen ausreichenden Straßenquerschnitt auf und kann das neu entstehende Verkehrsaufkommen aus dem Planbereich problemlos aufnehmen.

Allerdings verläuft ein Teil des heutigen Gehweges auf privaten Grundstücksflächen. Der auf städtischen Grundstücken liegende Gehwegteil weist heute teilweise eine Breite von weniger als einem Meter auf. Um die bestehende Gehwegbreite aber auch weiterhin gewährleisten zu können, sollen die betreffenden privaten Flächen in einer Breite

von bis zu 80 cm künftig in öffentliches Eigentum übergehen, so dass der heutige Ausbau der Vogelsangstraße damit auch eigentums- und planungsrechtlich gesichert ist.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen, da sich an der Vogelsangstraße zwei Bushaltestellen der Buslinien 645 und Nachtexpress NE 3 in einer Entfernung von weniger als 100 Metern befinden.

#### **4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenplätzen ausgelöst. Die nächsten Grundschulen befinden sich in der Kurt-Schuhmacher-Straße und der Hainstraße. Die nächsten Tageseinrichtungen für Kinder finden sich u.a. am Westfalenweg und Domagkweg, somit in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus, um die prognostizierte Anzahl der neuen Kinder / Schüler aufzunehmen.

Die Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Größe der zukünftigen privaten Grundstücke von mehr als 500 qm werden hier umfangreiche Garten- und Freiflächen entstehen. Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Mirker Hains, der Spielmöglichkeiten für Kinder bietet und in dem ein Spielplatz der Kategorie B / C vorhanden ist. Darüber hinaus ist im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 92 – Hainstraße / In der Eschenbeek / Vogelsangstraße – ein Spielplatz in der öffentlichen Parkanlage zwischen Vogelsangstraße und Dahlienweg planerisch festgesetzt. Ein Ausbau ist bislang aber noch nicht erfolgt. In ca. 500 Meter Entfernung befindet sich in westlicher Richtung ein weiterer Spielplatz an der Giradetstraße, der über den Fußweg Wilhelm-Raabe-Weg gut und sicher zu erreichen ist.

#### **4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist neben der noch bestehenden Bebauung der Villa und den versiegelten Flächen (ehemalige Garagen, Nebengebäude und Schwimmhalle) durch die ehemaligen Gartenflächen mit Vegetationsbeständen geprägt. Insbesondere an den Grundstücksgrenzen findet sich umfangreicher Baum-/Strauch- und Heckenbestand.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an das im Landschaftsplan Wuppertal Nord festgesetzte Landschaftsschutzgebiet. Außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze schließt das als Naturdenkmal festgesetzte Schluchttal des Vogelsangbaches an. Im Norden grenzt jenseits des Wilhelm-Raabe-Weges das Waldgebiet des Mirker Hains an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Vogelsangstraße begrenzt, die auf Höhe des Planbereiches durch einen alleeartigen Charakter gekennzeichnet ist. Die südlich liegende vorhandene Wohnbebauung ist durch einen Baum- und Strauchstreifen vom Vorhabengebiet getrennt.

#### **4.5. Immissionssituation**

Einzige relevante Quelle von Lärmemissionen ist die unmittelbar am westlichen Plangebietsrand verlaufende Vogelsangstraße. Die von ihr ausgehenden Emissionen wurden durch die Stadt Wuppertal ermittelt. Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5. Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Die dem Bebauungsplan Nr. 1132 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht einschließlich der bestehenden und geplanten Erhaltung der Villa 14 freistehende Hauseinheiten vor. Die Grundstücksgrößen liegen für die Neubebauung zwischen 530 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup>. Die etwas kleineren Grundstücke liegen dabei im westlichen Teil des Plangebietes im Übergang zur Vogelsangstraße, während die größeren Grundstückszuschnitte für die hochwertigeren Lagen im Osten erfolgen.

Die geplante innere Erschließung wird im Kurvenbereich der Vogelsangstraße angebunden. An dieser Stelle ist eine ausreichende Einsichtnahme in den Verkehrsraum der Vogelsangstraße sowohl in Richtung Süden als auch nach Norden möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen im Bereich der Sichtdreiecke insgesamt 4 Bäume gefällt werden, die an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden sollen.

Die als Mischverkehrsfläche ausgebaute Privatstraße wird von der Vogelsangstraße aus in geschwungener Linienführung mit einem durchgehenden Querschnitt von 5,5 m nach Osten in das Plangebiet hineingeführt. Sie erhält im östlichen Abschnitt einen zentralen Platzbereich als funktionalen Abschluss (Wendeplatz mit 18,0 m Durchmesser). Die östlich angrenzenden Grundstücke werden über einen kurzen weiterführenden Stich mit einer Breite von 3,5 m erschlossen.

Die vorgesehene freistehende II- geschossige Einfamilienhausbebauung folgt der geschwungenen Erschließungsstraße, so dass individuell gestaltete Grundstückslagen mit vorwiegend süd- und westorientierten Gartenbereichen gestaltet werden können. Die städtebauliche Raumbildung ist im Westen durch eine eher straßenbegleitende Gebäudestellung geprägt, die sich im mittleren Bereich um den Platzbereich aufweitet und im Osten vom Wendeplatz aus den Durchblick auf die Baumkulisse freilässt. Die Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte ermöglichen differenzierte Gebäudestellungen und Baukörper unterschiedlicher Größe und Abmessungen, um individuellen Vorstellungen und Anforderungen an die hochwertige Wohnlage gerecht zu werden. Die Gestaltung der Gebäude soll darauf abgestimmt werden und unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Fassadengestaltungen zulassen.

Im Straßenverlauf sind ca. 8 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen; d.h. es kann im Durchschnitt je 2 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Die Zuordnung von Einzel- und Doppelgaragen für die auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellmöglichkeiten erfolgt differenziert nach den jeweiligen Grundstücksgrößen.

Die Konzeption berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zu den nördlich des Wilhelm-Raabe-Weges liegenden Waldflächen und sichert auch im Osten einen Schutzabstand von 5,0 m zwischen der möglichen Bebauung und der Böschungsoberkante am Naturdenkmal.

Mit Umsetzung der Planung ist es erforderlich, einen Teil des heute noch vorhandenen Baum- und Strauchbestandes an den Grundstücksgrenzen zu entfernen, um eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.



## **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **5.2.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)**

Die geplanten Baugebiete sollen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt vor dem Hintergrund, dass in den großzügig angelegten Gebäuden auch Nutzungen zulässig sein sollen, die die vorwiegende Wohnnutzung ergänzen (z.B. Büros).

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **5.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Um eine Einfügung der Gebäude in das Umfeld zu gewährleisten, wird eine Beschränkung der Gebäudehöhe vorgenommen. Die maximale Gesamthöhe darf für die Gebäude nördlich der Planstraße (WA 1 und WA 2) maximal 10,5 m und für die Gebäude südlich der Planstraße im WA 3 maximal 8,0 m betragen. Dabei sind die Gebäudehöhen (GH) als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude. Die heutige Villa überschreitet zwar diese festgesetzte Gebäudehöhe, sie unterliegt aber dem Bestandsschutz. Falls sie durch ein neues Gebäude ersetzt werden sollte, müsste dieses die festgesetzte Gebäudehöhe einhalten.

Für den Fall, dass der tatsächliche Straßenausbau z.B. aus technischen Gründen von den festgesetzten Höhen abweicht, darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 30 cm überschritten werden. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

#### **5.2.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 beschränkt. Die in § 17 BauNVO aufgeführte Obergrenzen für die GRZ wird an dieser Stelle bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum die angestrebte aufgelockerte Bebauung zu sichern.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann dagegen verzichtet werden, da mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße und einer maximalen Gebäudehöhe ein ausreichender Rahmen vorgegeben wird, um die angestrebte hochwertige Bebauung zu erreichen.

Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lagequalität angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig bleibt das mögliche Wohnangebot für die Realisierungsphase flexibel für die tatsächliche Nachfragesituation.

#### **5.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zwingend auf zwei festgesetzt. Mit dieser zwingenden Festsetzung wird einerseits die angestrebte villenartige Bebauung in ihrer maximalen Geschossigkeit dem Umfeld angepasst, welches im südlichen Übergang

durch eine I-II-geschossigen Bebauung geprägt ist. Andererseits gewährleistet die Mindestfestsetzung das durch die Fassadengestaltung und Kubatur angestrebte einheitliche Erscheinungsbild, welches durch eine Abfolge von ein- und zweigeschossigen Gebäuden unterbrochen werden könnte.

### 5.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 5.2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Gemäß § 22 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der Zielsetzung für das Plangebiet dahingehend ergänzt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Damit integriert sich die geplante Siedlung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, welches durch den Übergang vom Siedlungsbereich zum Freiraum gekennzeichnet und im Übrigen auch im Nahbereich überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist.

#### 5.2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen der Neubebauung und der privaten Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von in der Regel mindestens 3 Metern.

Insgesamt sollen die Baugrenzen einen großen Spielraum für den Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke bieten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist diese Vorgehensweise vertretbar, da die künftigen Grundstücksgrößen und damit auch die Lage der Gebäude im wesentlichen von den Wünschen der Käufer abhängt. Eine enge Beschränkung der Baugrenzen würde diesen Spielraum einschränken, ohne das dadurch eine höhere städtebauliche Qualität erreicht werden würde.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 südlich der Erschließungsstraße wurde ein größerer Abstand der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Um hier trotz der teilweise nur ca. 14 m tiefen überbaubaren Grundstücksflächen eine sinnvolle Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Terrassen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

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

Zur Gewährleistung einer dem Umfeld und der geplanten Qualität entsprechenden Siedlungsentwicklung, die durch großzügige Grundstücksflächen geprägt ist, wird festgesetzt, dass die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen müssen.

#### 5.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Aufgrund der großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen können die notwendigen Garagen und Carports innerhalb dieser Flächen untergebracht werden. Zur Vermeidung, dass Garagen oder Carports in den Vorgartenbereichen oder den rückwärtigen Gartenflächen untergebracht werden, wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### 5.2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, welches durch den Übergang vom Siedlungsbereich zum Freiraum gekennzeichnet und im Übrigen auch im Nahbereich überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur und die Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, nur in einem untergeordneten Anteil vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Frequentierungen der angrenzenden Straßen hinnehmbar sind.

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

Um den empfindlichen Kronentraufbereich der im Verlauf der Vogelsangstraße stehenden Straßenbäume zu schützen (z.B. durch eine Überbauung mit Gartenhäuser, Stellplätze o.ä.), wird in einem Abstand von 5 Metern zur heutigen Grundstücksgrenze festgesetzt, dass diese Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung jeglicher Art freizuhalten sind. Innerhalb der Flächen ist ausschließlich eine Gartennutzung zulässig. Gleiches gilt für einen Bereich von 5 Metern parallel zur Böschungsoberkante entlang des Vogelsangbaches. An dieser Stelle dient die Festsetzung einem ausreichenden Schutz des Naturdenkmals „Schluchttal des Vogelsangbaches“.

#### 5.2.8 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Vogelsangstraße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine zentrale Haupteerschließung, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Die private Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip errichtet

werden und erhält daher die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Aufgrund des voraussichtlich nur geringen Verkehrsaufkommens kann auf den kostenintensiven Ausbau im Trennprinzip mit Bürgersteigen verzichtet werden.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Vogelsangstraße sollen die Flächen der freizuhaltenen Sichtdreiecke, die heute noch teilweise das Privatgrundstück überdecken, in öffentliches Eigentum übergehen. Nur so ist gewährleistet, dass auch in Zukunft auf diesen Flächen keine Zäune oder höheren Bepflanzungen entstehen und die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Einsichtnahme aus der Planstraße in die Vogelsangstraße gewährleistet bleibt. Die entsprechenden Flächen werden daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da sie zukünftig zur Vogelsangstraße zugehörig sind. Ebenso werden die Bereiche des vorhandenen Fußweges, die sich heute noch auf Privatgrundstücken befinden, aber bereits als öffentlicher Fußweg ausgebaut sind, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5.2.9 Natur und Landschaft

### 5.2.9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dem Vorhaben sind aufgrund des zunehmenden Versiegelungsgrades Eingriffe in den Grundwasserhaushalt verbunden. Eine konzentrierte Versickerung des auf den befestigten Grundstücksteilen anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen ist nicht vorgesehen, da aufgrund des Gefälles ein vermehrter Schichtenwasseranfall bei tiefer liegenden Grundstücken nicht ausgeschlossen ist. Dennoch sind zur Minderung des Eingriffs offene Stellplätze so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

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

Um aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen eine Mindestbegrünung der Planstraße zu erreichen, ist innerhalb der Verkehrsfläche im Durchschnitt je 30 m Straßenlänge jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist nicht festgesetzt, um sie in Abhängigkeit von den zukünftigen Grundstückszufahrten flexibel positionieren zu können.

### 5.2.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend einer durch die Stadt Wuppertal durchgeführten Lärmberechnung ergeben sich an den Gebäudefassaden der neuen Häuser im Umfeld der Vogelsangstraße Beurteilungspegel als Höchstwerte über alle Geschosse von ca. 62 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Damit werden in Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB am Tag und in der Nacht überschritten.

Aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) kommen nicht in Betracht, da sie einerseits innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches als städtebaulicher Fremdkörper wirken würden und andererseits im Kronentraufbereich der Straßenbäume zu einer Beeinträchtigung der Wurzeln der zu erhaltenden Bäume führen könnten.

Daher sind passive Maßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden durchzuführen.

Mit der Überschreitung liegen die Fassaden in den Lärmpegelbereichen II – III der DIN 4109. Da heute noch nicht bekannt ist, ob die Lage der Gebäude sich noch ändert, werden die Zonen der für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen relevanten Lärmpegelbereiche III ausgewiesen. Für diese Zonen werden Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen.

#### Maßnahmen des Immissionsschutzes

In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind bei der Realisierung von Wohnbebauung nach den Maßgaben der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich kommen aktive Schallschutzmaßnahmen dabei nicht in Betracht.

Demnach ist der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach in den Baubereichen entlang der Vogelsangstraße die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bau-schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) in Höhe von bis zu 40 dB(A) erforderlich.

Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes für die Bebauung im Nahbereich der Vogelsangstraße erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung. So wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäude-seiten erforderlich sind, die in den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

### **5.3 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **5.3.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)**

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bei den Dachlandschaften wird festgesetzt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt 50 % der Breite der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten dürfen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig. Desweiteren sind der Ors-typik angepasst für die Dacheindeckung ausschließlich braun/rotbraune sowie schwar-ze/anthrazitfarbene, nichtglänzende Dachziegel zulässig. Um weiterhin einen gewissen Formenrahmen zu verfolgen, sind in den allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dä-cher mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig. Als Ausnahme davon sind auch flacher geneigte Dächer sowie Flachdächer oberhalb von Staffelgeschossen zulässig, wenn das Staffelgeschoss an allen Seiten mindestens 1,5 m hinter die Au-ßenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Durch diese Festset-

zung soll gewährleistet werden, dass auch zeitgemäße und nachgefragte Flachdachgebäude („Bauhausstil“) errichtet werden können. Damit diese jedoch nicht als dreigeschossige Gebäude in Erscheinung treten, muss das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und hinter die Außenmauern zurückspringen.

Der Bebauungsplan soll ein breites Spektrum an möglichen Bauformen eröffnen, da individuell gestaltete Architektenhäuser möglich sein sollen. Dennoch soll über die Fassadengestaltung eine Klammer geschaffen werden, die das Baufeld zusammenhält und als eine Einheit erkennbar werden lässt. Entsprechend wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, um ein in einem definierten Rahmen einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten. Demnach sind die Fassaden der Gebäude als Putzfassade als Hauptmaterial (> 60 %) auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Hierzu können beispielsweise die gestalterische Absetzung von Erkern vom Hauptbaukörper oder die Anbringung von Ziegelmauerwerksflächen als gestalterisches Element gehören.

Die Festsetzungen definieren innerhalb des Plangebietes einen gemeinsamen Formen- und Materialkanon, der aber ausreichende Freiräume für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

Schließlich wird noch festgesetzt, dass in den Vorgärten Einfriedungen aus Zäunen nur begleitend zu Hecken zulässig sind. Auch sind Mauern innerhalb der Vorgartenbereiche nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird eine optisch Beeinträchtigung des Straßenraumes durch unverhältnismäßig hohe bauliche Einfriedungen verhindert.

## **5.4 Hinweise**

Zur Information von Interessenten und Bauwilligen werden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.4.1 Grundwasser**

Auf den Baugrundstücken ist mit erheblichem Schichtenwasseranfall zu rechnen. Die Gebäude sollten entsprechend abgedichtet werden.

### **5.4.2 Kampfmittel**

Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

#### 5.4.3 Naturdenkmal

Östlich an das Plangebiet grenzt das Naturdenkmal -Schluchttal des Vogelsangbaches- an. Der Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante aus, liegt innerhalb des Planbereiches und ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

#### 5.4.4 Beseitigung von Gehölzen

Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen muss gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### 5.4.5 Verkehrsflächen

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

#### 5.4.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 9 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

## 6. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

<b>Verfahrensgebiet</b>	<b>ca. 11.070 qm</b>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 9.960 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 5.510 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 60 qm
Private Verkehrsfläche	ca. 1.050 qm

---

Hauseinheiten geplant (inkl. Erhalt Villa) 14

Durchschnittliche Grundstücksgröße  
(bei 14 Hauseinheiten) ca. 714 qm

Besucherparkplätze 8

## **7. Umweltrelevante Aspekte**

### **7.1 Einleitung**

Da der Bebauungsplan Nr. 1132 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt die Anfertigung eines förmlichen Umweltberichtes. Auch ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) nicht erforderlich. Eine Prüfung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde bereits vorgenommen und findet im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung.

Da aber die im Aufstellungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten sind, wird in der Begründung der Punkt „Umweltrelevante Aspekte“ aufgenommen.

### **7.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl der Stadt Wuppertal und weist eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,1 ha auf. Auf dem Gelände befand sich ein größeres Wohngebäude (Villa) mit Nebengebäuden (Garagen, Schwimmhalle) und unbefestigte Gartenflächen. Während das Wohngebäude auch zukünftig genutzt werden soll, sind die Nebengebäude mittlerweile beseitigt und das Schwimmbecken verfüllt worden.

Der Bebauungsplan sieht vor, auf den Gartenflächen der ehemaligen Villa eine hochwertige Wohnbebauung aus bis zu 14 freistehenden Einzelhäusern (einschließlich des vorhandenen Gebäudes) zu ermöglichen. Diese werden über eine private Straße erschlossen, die an die Vogelsangstraße angebunden wird. Für die vorgesehenen Wohngebiete soll der Bebauungsplan die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorsehen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Kanalnetz im Trennsystem.

### **7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **Status-quo-Prognose**

Der Planbereich stellt bereits heute einen Wohnsiedlungsbereich dar, wenngleich mit der eigentlichen Villa und ihren Nebengebäuden nur eine sehr aufgelockerte Bebauung bestand. Ohne die Durchführung des Planverfahrens würde der bauliche Bestand bestehen bleiben und das Gelände auch weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden. Allerdings wäre der Versiegelungsgrad wahrscheinlich erheblich geringer, da die ehemaligen Gartenflächen nicht baulich in Anspruch genommen werden könnten.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass einzelne Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich wären, so dass auch ohne einen Bebauungsplan Einzelvorhaben bei der Vorlage einer entsprechenden Baugenehmigung möglich sein könnten.



### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet besitzt mit Ausnahme der Gartennutzung für die Bewohner derzeit keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung. Aufgrund der Lage am Rande des Erholungsgebietes „Mirker Hain“ kommt ihm aber dahingehend auch keine Bedeutung zu.

Aufgrund der Lage an der Vogelsangstraße sind Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten. Eine Ermittlung der innerhalb des Plangebietes auftretenden Lärmimmissionen wurde durch die Stadt Wuppertal durchgeführt. Notwendige passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden im Bebauungsplan festgesetzt, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Die Auswirkungen sind, da der erforderliche Lärmschutz mit den umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann, als nicht erheblich zu werten.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet selbst weist in großen Teilen ehemalige Gartenflächen mit Vegetationsbeständen -insbesondere an den Grundstücksgrenzen- auf. In den Randbereichen grenzt es im Osten an das Schluchttal des Vogelsangbaches, das als Naturdenkmal festgesetzt ist. Im Osten wird das Plangebiet durch die Vogelsangstraße begrenzt, die auf Höhe des Planbereiches durch einen alleeartigen Charakter gekennzeichnet ist. Nördlich grenzt jenseits des Wilhelm-Raabe-Weges das Waldgebiet des Mirker Hains an.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet aufgrund der Lage am Rand eines umfangreichen Freiraumareals insgesamt keine besondere Bedeutung zu. Auch besondere Entwicklungspotenziale für den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der Standortcharakteristika nicht zu erkennen.

Mit Umsetzung der Baumaßnahme ist es erforderlich, insgesamt 4 Straßenbäume im Verlauf der Vogelsangstraße zu fällen. Diese Bäume befinden sich im Sichtbereich der zukünftigen Einmündung der Planstraße in die Vogelsangstraße und müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden. Für die entfallenden Straßenbäume werden an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Ersatzpflanzungen von Straßenbäumen vorgenommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Stadt und Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler abgeschlossen.

Weitere Auswirkungen werden sich durch die erforderliche Auslichtung des Baum- und Strauchbestandes und die bauliche Inanspruchnahme ehemaliger Gartenflächen auf den Grundstücken im Plangebiet ergeben. Da sich der Bereich unmittelbar am Rande eines umfangreichen Freiraumbereiches befindet, sind aber insbesondere die Auswirkungen für Tiere als nicht erheblich zu werten, da diese ausreichende Rückzugsmöglichkeiten im Umfeld finden. Somit sind auch Auswirkungen auf den Artenschutz insgesamt nicht zu befürchten.

Die Anlage von Gartenflächen wird für einige Tierarten positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung haben. Spezielle Maßnahmen zum Schutz der Flora und Fauna auf den privaten Grundstücksflächen sind aber nicht vorgesehen.

Da nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet Vogelarten nisten, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Fällung von Sträuchern/Hecken gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten stattfinden muss.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als nicht erheblich anzusehen.

### **Schutzgut Boden**

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes teilweise noch natürliche Böden vorhanden sind. Mit Umsetzung der Planung sind insbesondere aufgrund des zunehmenden Versiegelungsgrades Eingriffe in den Bodenhaushalt zu erwarten. Da es sich aber flächenhaft um eine geringe Größenordnung innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt und im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend Freiflächen vorzufinden sind, kann der Eingriff als unerheblich bewertet werden. Zudem wird im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes die GRZ auf 0,3 beschränkt, so dass davon auszugehen ist, dass mehr als 50 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen, sind nicht vorgesehen. Allerdings wird die Beschränkung der GRZ auch positive Auswirkungen auf den Bodenhaushalt haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der Kleinflächigkeit als nicht erheblich anzusehen.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer, allerdings grenzt es an den Vogelsangbach an. Der Vogelsangbach wird mit der Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens geschützt.

Da das Plangebiet mit der Größe von ca. 1,1 ha als eine Fläche mit geringer Größe zu bewerten ist und keine für den Wasserschutz relevante schadstoff erzeugende Nutzung vorgesehen ist, sind keine wesentlichen Veränderungen in Hinblick auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Insbesondere sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot (die wirtschaftliche Nutzbarkeit) oder auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (v.a. Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf den angrenzenden Vogelsangbach sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da das anfallende Regenwasser über das vorhandene Trennsystem abgeleitet werden soll.

Zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass offene Stellplätze so herzustellen sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Weitere Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

### **Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet liegt im Übergang vom Siedlungszusammenhang zum Freiraum. Die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sind gering bis mittel verdichtet und zum Teil gut

durchgrünt. Aufgrund der Lage des Planbereiches ist ein Bedarf an klimatischem Ausgleich im Umfeld des Plangebietes nicht erkennbar.

Durch die vorgesehene Bebauung wird keine grundlegende Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen und auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind auszuschließen.

Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist eine allenfalls geringfügige Zunahme von verkehrsbedingten Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen ist nicht erkennbar.

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Straßenraumes positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt zwar am Rande eines Landschaftsschutzgebietes und des Naherholungsgebietes „Mirker Hain“. Aber die angestrebte Bebauung mit Grundstücken von jeweils mehr als 500 qm berücksichtigt diese Lage und gewährleistet einen verträglichen Übergang von der Siedlungsstruktur in den Freiraum. Insofern trägt die Bebauung -wenngleich mit einer größeren Verdichtung verbunden- zur Beibehaltung der heutigen Übergangssituation von der Villenbebauung in den Freiraum bei. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist durch die Neubebauung nicht zu erkennen.

Um die Grünbestände entlang der Vogelsangstraße als Bestandteil des heutigen Erscheinungsbildes zu sichern, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entlang der Straße ein von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sollen negative bauliche Eingriffe innerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume verhindert werden.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorhandene Villa steht nicht unter Denkmalschutz. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung sind zum Beispiel die durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf Ortsbild und Kleinklima zu nennen. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind nicht zu erkennen.

## **7.4 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Für den Entwicklungsbereich sieht die planerische Konzeption eine Nutzung für Wohnbauflächen mit begleitenden Anlagen (Stellplätze, Garagen gestaltete Freiflächen etc.) vor. Der gestalterischen Einbindung dienen Pflanzfestsetzungen innerhalb der Erschließungsstraße. Die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das angrenzende Schluchttal des Vogelsangbaches und der im Verlauf der Vogelsangstraße stehenden Straßenbäume.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne, die eines Ausgleichs bedürften, liegen nicht vor. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten.

### **Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Für den Planbereich wurden unter Beachtung der grundsätzlichen Ziele einer Wohnungsbauentwicklung Varianten mit verschiedenen Anordnungen der Gebäude und der Führung der Erschließungsstraße vorgenommen. Diese unterscheiden sich in Hinblick auf die Umweltbelange aber nicht wesentlich.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechen der bestehenden und der auch im Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung einer vollständigen Nutzung für Siedlungszwecke. Daher sind eine dezidierte Darstellung von Standortalternativen und die Begründung der Standortauswahl verzichtbar.

## **8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und die mit dessen Umsetzung erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung trägt der heutige Grundstückseigentümer als privater Investor.