

Bebauungsplan 1173

- Holländische Heide -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Januar 2013

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Historie	4
2.3. Entwicklungsziele	5
2.4 Landes- und Regionalplanung	5
2.5 Flächennutzungsplan	5
2.6 Landschaftsplan	6
2.7 Bebauungspläne	6
3. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	6
3.1 Städtebauliche Situation	6
3.2 Technische Infrastruktur	7
3.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	8
3.4 Natur- und Landschaftsschutz	8
3.5 Artenschutz	10
3.6 Bodenschutz (Altlasten)	10
3.7 Immissionssitutaion	11
3.8 Störfallbetriebe	11
3.9 Entwässerungssituation	11
4. Verfahren	12
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	13
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)	13
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	17
5.1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	18
5.1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	19
5.1.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung	20

6. Hinweise	23
7. Zusammenstellung der Umweltbelange	24
7.1. Aufgabenstellung	24
7.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
7.3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	27
7.4. Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen	29
7.5. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	41
7.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	41
7.7. Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	42
7.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
7.9. Zusammenfassung	43
8. Städtebauliche Kenndaten	44
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	44
10. Kosten und Finanzierung	44
11. Städtebaulicher Vertrag	45

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1173 - Holländische Heide - deckt einen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 187 - Am Anschlag / Holländische Heide - ab. Das Plangebiet liegt nördlich der Wohnstraße „Holländische Heide“ und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 38.000 m². Im Norden grenzt die Wohnstraße Am Anschlag, im Osten die Hainstraße und im Westen die Bebauung der Sackgasse Kuckelsberg an.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1173 - Holländische Heide - war die Veräußerung der zu einem Villengrundstück gehörenden Wiesenfläche von rd. 26.000 m² an den jetzigen Eigentümer und Erschließungsträger. Dieser plant hier die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die Art und der Umfang der Bebauung sowie die Erschließung im Planbereich, im Sinne der städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal, gesteuert werden.

2.2. Historie

Bereits Ende der 60er Jahre wurde über die wohnbauliche Entwicklung der nun veräußerten Wiesenfläche nachgedacht. Im Jahr 1970 hatte die erste Fassung des Bebauungsplans Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide – Rechtskraft. Die erste Planung sah hier noch eine bis zu 6-geschossige

Bebauung vor. Derzeit ist die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 187 rechtskräftig. Diese sieht im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 1173 – Holländische Heide – eine bis zu II- geschossige Bebauung in offener Bauweise und für Einzel- und Doppelhäuser (auch Mehrfamilienhäuser) vor (vgl. Kap. 2.7).

2.3. Entwicklungsziele

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide – sieht für den Planbereich bereits eine Wohnbebauung vor, jedoch wird die hier mögliche Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung sowie die geplante Erschließung mit einer Anbindung an die Straße Holländische Heide aus heutiger Sicht in Frage gestellt.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll die mögliche Bebaubarkeit der Fläche an die heutigen Ziele der Stadt Wuppertal im Bezug auf die mögliche Baumasse und Baudichte angepasst werden. Die Spielplatzfläche soll auf den tatsächlichen Bedarf im Quartier angepasst und so angeordnet werden, dass eine Nutzbarkeit sowohl für die Kinder im neuen Wohngebiet als auch für Kinder aus dem Bereich der vorhandenen Bebauung gleichermaßen gegeben ist. Die Bebauung des neuen Wohngebiets soll sich in die vorhandene Bebauung integrieren und dabei Ruhezeiten und angemessene Abstände berücksichtigen. Abgrenzende und verbindende Elemente sollen sinnvoll in die Planung eingebracht werden.

In Zusammenarbeit mit dem Entwicklungsträger des neuen Wohngebiets wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher die vorgenannten Punkte abbildet und die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1173 – Holländische Heide – darstellt.

Ziel ist die überwiegende Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser sowie in Teilbereichen eine Anordnung von Doppelhäusern. Die geplante Spielplatzfläche soll, entsprechend der aktuellen Bedarfsermittlung, auf einer Fläche von rd. 1.200 m² realisiert werden. Die neue Zufahrt wird über die Hainstraße erfolgen und in Form einer Ringerschließung durch das neue Wohngebiet geführt. Zur Holländischen Heide ist im Westen und über den geplanten Spielplatz im östlichen Bereich eine Fußwegeverbindung geplant.

2.4 Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich ist im geltenden Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dieses entspricht der geplanten Nutzung.

2.5 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der größte Teil der Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses entspricht der geplanten Nutzung im neuen Baugebiet. Die im nördlichen Bereich dargestellte Waldfläche bleibt in Ihrer Form bestehen. Die am westlichen Planrand dargestellte öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C soll entsprechend aktueller Bedarfsermittlungen von rd. 3.000 m² auf rd. 1.200 m² verkleinert und entsprechend dem aktuellen Baukonzept an anderer Stelle im Plangebiet angeordnet werden. Die geplante Änderung erfolgt im Rahmen einer Flächennutzungsplanberichtigung. Die Voraussetzungen zur Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen vor.

2.6 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, noch unterliegt die Fläche einer landschaftsschutzrechtlichen Ausweisung.

2.7 Bebauungspläne

Die von diesem Bebauungsplanverfahren betroffenen Flächen liegen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 187 - Am Anschlag / Holländische Heide -. Dieser trifft für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1173 folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird mit II Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei offener Bauweise bestimmt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großflächige Baugrenzen festgesetzt.
- Für den westlichen Bereich werden eine offene Bauweise und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Im süd-westlichen Bereich wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Holländische Heide von Süden sowie von der Hainstraße aus. Innerhalb des Plangebiets ist eine Sackgassenerschließung mit Wendehammer vorgesehen.

3. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl - Katernberg.

Nähere Umgebung:

Die den Planbereich umgebenden Siedlungsbereiche sind im Wesentlichen durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Westen und Norden ist die Wohnbauung aus einer ehemaligen Kleingartensiedlung entwickelt worden, somit stellt sich die vorhandene Grundstücksstruktur eher kleinteilig dar. Hier mischen sich auch Doppelhäuser unter die vorwiegend gebauten Einzelhäuser. Im Osten und Süden stehen großzügige zum Teil villenartige Einfamilienhäuser auf entsprechend großen Gartengrundstücken. Zur südlich verlaufenden Hainstraße schließt hier unter Anderem auch Mehrfamilienhausbebauung an.

Planbereich:

Der konkrete Planbereich umfasst die derzeit freie Wiesenfläche mit einer ehemaligen Hofschafte im Süd-Osten, die im Norden stehende Villa mit dem angrenzenden Wäldchen nach Westen hin sowie einen kleinen Teilbereich der nach Osten angrenzenden Bebauung der Straße Kuckelsberg auf Höhe des Wäldchens.

Auf Grund der bisher nicht erfolgten Entwicklung der vorhandenen Bauflächen wird die derzeitige Wiesenfläche als innerstädtischer Grünbereich empfunden und von den umliegenden Anwohnern sehr geschätzt. Gleichwohl soll mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 1173 - Holländische Heide - ein Lückenschluss im Sinne der städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal, im Bezug auf die wohnbauliche Fortentwicklung des bestehenden Quartiers im Sinne einer angemessenen Innenbereichsentwicklung erfolgen.

3.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Unmittelbar an der Hainstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Hier halten die Buslinien 603 und 607 Richtung Eckbusch und Wuppertal Hauptbahnhof. Die Zufahrt des Plangebiets erfolgt über eine neue öffentliche Straße, welche über das Flurstück 164 von der Hainstraße aus, auf Höhe der Hausnummer 121, in das neue Wohngebiet führt.

In der Hainstraße sowie im westlichen Bereich der Holländischen Heide liegen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Versorgung des neuen Wohngebiets soll über die neue Erschließungsstraße von der Hainstraße aus erfolgen. Hierzu wird von den WSW ein Anschluss im Bereich der Zufahrt sichergestellt. Die Entsorgung wird zum Teil über die Hainstraße und zum Teil nach Süd-Westen über den Anschluss in der Holländischen Heide geführt.

Von dem Grundstück Hainstraße 135 verläuft ein Abwasserkanal über das Plangebiet entlang des östlichen Planrandes bis zur Straße Holländische Heide, wo dieser an das öffentliche Kanalnetz anschließt.

Dieser private Abwasserkanal wurde zur Prüfung befahren. Nach dem Befahrungsbericht handelt es sich hier um einen privaten Schmutzwasserkanal (ggf. Mischwasser). Als angeschlossen an diesen S-Kanal wurden die Grundstücke Hainstr. 135, Holländische Heide 10 und Hainstraße 115 identifiziert. Für die Hainstraße 135 beabsichtigt der Erschließungsträger einen Anschluss an das zukünftige Trennsystem des neuen Baugebietes in der Holländischen Heide, für das Gebäude Hainstraße 115 wird dies noch geprüft und die Gebäude Holländische Heide 10 werden im Rahmen der geplanten Neuerschließung des o.g. B-Planes abgerissen. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Aufgabe des privaten Schmutzwasserkanals innerhalb des B-Plangebietes.

Die übrigen Grundstücke entlang der Hainstraße zwischen Haus Nr. 111 und 131 entwässern ihr anfallendes Schmutzwasser über einen eigenen gemeinsamen privaten Schmutzwasserkanal, der südlich der Hainstraße 111 in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mündet. Bei der Herstellung der östlichen Erschließungsstraße ist darauf zu achten, dass der private Schmutzwasserkanal keinen Schaden nimmt.

3.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)

Im Plangebiet selber befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten. Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes sind die vorgenannten Einrichtungen aber in angemessener Entfernung vorhanden. Das Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld ist mit dem Bus in ca. 10 Minuten erreichbar.

Ein Spielplatz der Kategorie B/C ist für das Plangebiet vorgesehen. Mit der neuen Spielfläche soll der vorhandene Bedarf, entsprechend dem aktuellen Spielflächenbedarfsplan von 2008, mit einer Fläche von rd. 1.200 m² im Quartier gedeckt werden. Die Lage des Spielplatzes, an der Straße Holländische Heide, unmittelbar an der nach Süden anschließenden Fußwegeverbindung soll für möglichst viele Kindern der umliegenden Wohnhäuser erreichbar sein.

3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal. Auch andere landschaftsrechtliche Schutzausweisungen liegen nicht vor. Der Bereich ist derzeit durch die Weitläufigkeit der privaten Wiesenfläche mit dem im Norden angrenzenden Wäldchen geprägt und bietet viele heimischen Pflanzen- und Tierarten ein zu Hause (siehe Punkt 3.5). Auf der Fläche befinden sich noch Teile der ehemaligen Hofschaf. Die Gebäude sind allerdings größtenteils verfallen. Nach Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass hier in rechtlich relevanter Art und Weise natur- und landschaftliche Belange betroffen sind. Die vorhandenen landschaftlich prägenden Merkmale im Plangebiet sollen jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angemessen berücksichtigt werden.

Wald:

Die Festsetzungen des Waldes gem. B-Plan 187 stimmen nicht mit der Örtlichkeit bzw. den realen Ausdehnungen des Waldes überein. Tatsächlich ist der Wald in südliche Richtung um mehrere Meter durch Sukzession ausgedehnt. Hierbei handelt es sich um den Waldrandbereich, der üblicherweise den Übergang zu dem dichter und höher bestockten Bereich darstellt. Der Waldrandbereich soll im Planverfahren geschützt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Schutzfläche im Abstand von 5 m entlang der festgesetzten Waldfläche festgesetzt. Hier sollen bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen werden. Außerdem wird ein Waldabstand zur geplanten Bebauung, entsprechend der Vorgabe durch den Landesbetrieb Wald und Holz, von 20 m eingehalten.

Bäume:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag – wurden unter anderem eine Kastanie im Bereich der alten Hofschafst und eine Eiche im Privatgartenbereich festgesetzt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden diese Festsetzungen überprüft.

Nach örtlicher Begutachtung wurde an der Kastanie ein großflächiger Rindenschaden mit beginnender Holzzersetzung an einem der Stämmlinge festgestellt. Dieser Stämmling müsste entfernt werden, was zur Reduzierung und Einseitigkeit der Krone der Kastanie führen würde. Bei Sturm ergäbe sich eine höhere Bruchgefahr. Darüber hinaus verträgt eine Kastanie keinen starken Rückschnitt, sie fängt in kurzer Zeit nach der Rückschnittmaßnahme an zu faulen. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Spielplatznutzung (Sicherheitsgedanke) soll von einer weiteren Festsetzung des Baumes abgesehen werden.

Die Eiche im nordöstlichen Planbereich stellt sich als mächtiger Solitärbaum mit guter Substanz dar. Dieser Baum soll aufgrund seiner städtebaulichen Wirkung durch eine entsprechende planrechtliche Sicherung erhalten bleiben. Zur Vermeidung von Konflikten mit der geplanten Bebauung, soll die nächste Baugrenze, nach Empfehlung der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal, einen Abstand von min. 2 m zur äußeren Baumkrone einhalten. Pflegeschnitte sind mit der ULB abzustimmen.

Die Bäume entlang der Straße Holländische Heide stehen, entsprechend der angepassten Straßenbegrenzungslinie im B-Plan Nr. 1173, im Wesentlichen im Bereich des zukünftigen öffentlichen Straßenraums. Die Pflanzstruktur soll soweit möglich in Absprache mit dem Ressort Umweltschutz in der vorhandenen Form erhalten bleiben. Da ein Straßenausbau der Holländischen Heide in nächster Zukunft nicht geplant ist, stellt dies zunächst keinen Konflikt dar. Sollte in einigen Jahren eine Erneuerung der Straße erfolgen, so wird davon ausgegangen, dass die anzupflanzenden Hecken auf den Privatgrundstücken bis dahin die gewünschte Höhe erreicht haben, um hier eine städtebauliche Funktion übernehmen zu können.

Hecken:

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Dieser werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant (vgl. oben Bäume). Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang soll nicht erfolgen. Stattdessen soll entsprechend dem mit dem Entwicklungsträger gemeinsam entwickelten städtebaulichen Entwurf an den Rändern des Plangebiets (nach Osten, Süden und Westen) zu den Gärten der vorhandenen Anlieger, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen werden. Mit der festgesetzten neuen Heckenanpflanzung soll eine geordnete städtebauliche Einfassung des neuen Wohngebiets erfolgen. Sichtschutzzäune und Gartenhäuser im Grenzbereich sollen damit ausgeschlossen werden.

3.5 Artenschutz

Für das Plangebiet oder Teile davon liegen verschiedene Gutachten und Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen vor. So wurde zum Antrag auf Abriss der Gebäude des ehemaligen Hofes auf Veranlassung der Stadt Wuppertal eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Demzufolge stehen dem Abriss zwar keine artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich entgegen, es sind jedoch Schutzmaßnahmen in Form von zeitlichen Einschränkungen für den Abriss einzuhalten. Ergänzend wurde zum Bebauungsplan eine Brutvogelkartierung durchgeführt, die auch dazu dienen sollte, Angaben des ehrenamtlichen Naturschutzes zum Auftreten zahlreicher Tierarten (sog. Allerweltsarten aber auch so genannten „planungsrelevante Arten“) auf Basis aktueller Erhebungen beurteilen zu können. Hinweise darauf, dass die artenschutzrechtlichen Belange der Realisierung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen könnten, liegen vor diesem Hintergrund nicht vor. Zu weitergehenden Informationen wird auf Kapitel 7 verwiesen.

3.6 Bodenschutz (Altlasten)

Im Bereich des B-Plans 1173 liegen der Stadt Wuppertal nach Prüfung der Unterlagen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor, so dass gemäß Altlastenerlass keine weitere Nachforschungspflicht besteht wie auch nach Bodenschutzrecht keine Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind.

Dieses Prüfergebnis wird durch das zwischenzeitlich vorgelegte Geologisch-hydrogeologisches Bodengutachten des Ingenieurbüros GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, vom 27.02.2012 bestätigt. In den Sondierungen wurden bis auf eine (KRB 14) nur natürliche oder umgelagerte natürliche Bodensedimente erbohrt. Nur in der Sondierung, die sich im Bereich der noch vorhandenen Bebauung Holländische Heide 10 befindet, wurde eine gering mächtige Auffüllung mit technogenen Beimengungen von Ziegelbruch, Schlacke, Glasasche aufgeschlossen. Bei diesen 40 cm handelt es sich höchst wahrscheinlich um eine Auffüllung die im Zusammenhang mit der Hofoberflächengestaltung zwischen den Einzelgebäuden steht. Die leichte erhöhten Gehalte an PAK¹ der entnommenen Mischprobe, in die sämtliche Oberbodenschichten der 14 Sondierungen zusammengemischt wurden, deutet darauf hin, dass dieses Hofoberflächenmaterial als Einzelprobe möglicherweise höher PAK belastet sein kann. Dies ist in Bezug auf die vorhandene Nutzung nicht aktuell relevant, da dort aber gemäß der Entwurfsplanung ein neuer Kinderspielplatz entstehen soll, wird im Plan ein Hinweis auf diese mögliche Belastung und dem Umgang damit aufgenommen. Vor dem Hintergrund, dass vor dem Spielplatzneubau zuerst ein Rückbau der Bebauung Holländische Heide 10 erfolgen muss und dieser möglicherweise belastete Oberboden eine geringe Schichtdicke von nur ca. 40 cm aufweist, können die notwendigen bauvorbereitenden Maßnahmen für den Spielplatzneubau im Rahmen der Abbruchmaßnahmen nach vorangegangener Abbruchgenehmigung erfolgen.

¹ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

3.7 Immissionssituaion

Auf das Plangebiet und hier insbesondere die neuen Wohnbauflächen, wirken Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr von den bestehenden Straßen, im Wesentlichen von Hainstraße, ein. Gewerbliche Belastungen in Form von Lärm oder Gerüchen sowie Erschütterungen gibt es nicht. Die Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Orientierungs- oder Grenzwerten ist nicht zu befürchten. Angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) sind keine planungserheblichen Einflüsse durch Luftschadstoffe oder Gerüche erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Weitergehende Angaben sind Kapitel 7 zu entnehmen.

3.8 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsbereich eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

3.9 Entwässerungssituation

Aus Erkenntnissen zweier Brunnen im bzw. in unmittelbarer Nähe zum o. g. Plangebiet sowie der Beobachtung zweier unkontrollierter Oberflächenabflüsse auf die Straße „Holländische Heide“ bei einem Ortstermin am 19.12.2011, hat sich gezeigt, dass in dem o. g. Planungsgebiet mit einer schwierigen Entwässerungssituation zu rechnen ist. Von Seiten der Unteren Wasserbehörde (UWB) wurden daher weitergehende hydrogeologische Untersuchungen empfohlen, die einerseits zu belastbaren Aussagen über die Schichten-/Grundwasserverhältnisse (Quelleinzugsgebiet) einschließlich der Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile und sonstige baurechtliche Restriktionen und andererseits zu einer quantitativen Einschätzung der anfallenden Schichten-/Drainagewässer führen sollten, um eine ordnungsgemäße Entwässerung bzw. Dimensionierung der öffentlichen und privaten Regenwasserkanäle zu ermöglichen.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Hydrogeologische Gutachten der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH vom 29.06.2012 beschreibt ausführlich die schwierigen Untergrund- (kleinräumig wechselnde Geologie bedingt durch Störungen und Abschiebungen) und Grundwasserverhältnisse (kein ausgeprägter Poren- und Kluftgrundwasserleiter, aber örtlich gespannte, geringmächtige Schichtenwasserhorizonte in der grobstückigen Verwitterungszone und den Quarzithorizonten der Schiefertone) im Plangebiet und empfiehlt in der Zusammenfassung, um exakte Aussagen zu den einzelnen Baugrundstücken zu erhalten, weitere Untersuchungen mittels detaillierter Baugrundgutachten oder baubegleitend durch einen Baugrundgutachter.

Vermutete oder intermittierende² Quellen konnten laut Gutachter im Rahmen der durchgeführten Arbeiten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorliegenden tonig, schluffigen Verwitterungsdecke und des überlagernden bindigen Löß-/Hanglehms als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Somit resultiert das bei Starkregenereignissen über die Straße „Holländische Heide“ abfließende Wasser nach Aussage des Gutachters ausschließlich aus dem morphologisch bedingten Oberflächenabfluss der Wiesenflächen. Durch die geplante Bebauung würde der oberirdische Abfluss gefasst und der Regenwasserkanalisation zugeleitet, sodass ein zukünftiges Abfließen über die Straße „Holländische Heide“ nicht mehr zu befürchten sei.

Im Weiteren verweist der Gutachter u. a. auf die erforderlichen Maßnahmen zur Wasserhaltung während des Erdbaus, die Berücksichtigung der Drainagewirkung von Kanalgräben, die ausreichende Dimensionierung des Entwässerungssystems und die erforderliche Bauwerkabdichtung mittels „Weißer Wanne“ (Ausnahme neue gutachterliche Erkenntnisse!). Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet wird gutachterlich ausgeschlossen.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption (Niederschlags-/Drainagewasser) wird von Seiten der UWB empfohlen, bei der Bebauung des Grundstückes unter allen Umständen einen durch bauliche Maßnahmen bedingten Anschnitt bzw. Aufschluss des gespannten Grundwasserleiters und folglich den Anfall zusätzlicher Drainagewässer zu vermeiden.

Der im Bereich des zukünftigen Spielplatzes befindliche Hausbrunnen sollte als Grundwassermessstelle erhalten bleiben. Dies ist im Rahmen der Spielplatzplanung zu prüfen.

Die aktuelle Planung des Erschließungsträgers sieht ein Entwässerungskonzept mit einem Stauraumkanal für die Regenentwässerung im Bereich der neuen Erschließungsstraße vor. Das Regen- sowie das Schmutzwasser sollen im Trennsystem nach Süd-Osten in den Kanal der Straße Kuckelsberg eingeleitet werden. Ausschließlich die zwei im Süd-Westen geplanten Häuser sollen im Bereich der Zufahrt der Straße Holländische Heide über einen privaten Kanal Richtung Hainstraße entwässert werden.

² Intermittierend (lat. *intermittere* = unterbrechen / aussetzen)

4. Verfahren

Bei diesem Planverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan welcher der Innenentwicklung dient. Die durch den Plan festgesetzte maximale überbaubare Fläche liegt bei rd. 13.000 m² (entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,3). Dem entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1173 - Holländische Heide - nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB am 01.02.2012 gefasst.

² Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am 02.05.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen dem 05.03. und dem 30.03.2012 statt. Die Ergebnisse hieraus sind in die Planung eingeflossen.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

Die Bauflächen innerhalb des Planbereiches sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden.

Dies entspricht der Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 187 sowie der tatsächlichen Nutzung in den an den Planbereich angrenzenden Siedlungsbereichen. Da an dieser Stelle die Realisierung einer im Verhältnis zur umgebenden Bebauung verträglichen Nutzung geplant ist, soll die Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Auf Grund der vorhandenen Geländestruktur sollen für die jeweiligen Baufelder im neuen Wohngebiet Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Die jeweils festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich im Wesentlichen auf den geplanten Höhenverlauf der neuen öffentlichen Erschließungsstraße, an welche die neuen Grundstücke angrenzen. Für die Grundstücke, die nicht direkt an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, werden die natürlichen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen als Bezugshöhe für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan eingetragen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

Bei der Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, wurden die jeweiligen Gebäudestellungen im Bezug auf die Straße sowie der jeweilige Geländeverlauf berücksichtigt. Die im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,50 wurde bei der Neubetrachtung als Richtwert zu Grunde gelegt.

Entsprechend dem gemeinsam mit dem Erschließungsträger entwickelten Städtebaulichen Entwurf soll die zukünftige Bebauung mit einer differenzierten Höhenfestsetzung an die Geländesituation angepasst werden. Eine optische Überhöhung der Gebäude im Bezug auf die hangseitige Ansicht der jeweiligen Gebäude soll damit vermieden werden.

Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Zusammenhang verzichtet.

Die detaillierte Höhenfestsetzung für die jeweiligen Baugebiete soll wie folgt festgesetzt werden:

Im WA1 und WA3 werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen.

Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Gesamtlänge der Bebauung des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO iVm. §18 Abs. 1 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

Im WA2 werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die im Bebauungsplan eingetragenen Soll-Geländehöhen im Bereich der Grundstücke festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen.

Die Bezugshöhe (BZH) entspricht der mittleren, über die Gesamtlänge der Bebauung des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Soll-Geländehöhe. Zwischenwerte zu den im Plan eingetragenen Soll-Geländehöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Der Nachweis erfolgt in Form eines Gebäudequerschnitts im Bereich der ermittelten Bezugshöhe. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. (§16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. §18 Abs. 1 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Mit den Soll-Geländehöhen, welche sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Geländehöhen sowie auf die geplante neue Erschließungsstraße beziehen, sollen extreme Unterschiede bei der Geländemodellierung im Bezug auf mögliche Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der jeweiligen Grundstücke ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 5.1.3.4).

5.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen sollen im Allgemeinen Wohngebiet keine Anwendung finden. Die im Bebauungsplan eingetragene GRZ von 0,3 im gesamten Plangebiet, orientiert sich an der vorhandenen baulichen Umgebung und dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf des Entwicklungsträgers, so dass künftig eine im Vergleich mit der vorhandenen Umgebung angemessene Bebauung ermöglicht wird. Dadurch wird die gewünschte Einbindung in die Siedlungsstruktur gewährleistet.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den Bereichen **WA1, WA2 und WA3** wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Hier wird die mögliche Baumasse durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen entsprechend Punkt 6.1.2.1 begrenzt.

Im **WA4** werden II Vollgeschosse festgesetzt.

Hier handelt es sich um die nord-östliche sowie die süd-östliche Planecke. Die geplante max. II- Geschossigkeit erfasst die Bestandsbebauung und entspricht im Übrigen dem Siedlungsmaßstab. Eine Gebäudehöhenfestsetzung ist hier auf Grund der Topografie in Verbindung mit der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung nicht erforderlich.

Im **WA 5** wird I Vollgeschoss festgesetzt.

Hier handelt es sich um den nord-westlichen Planbereich. Die geplante max. I- Geschossigkeit erfasst die Bestandsbebauung und nimmt Bezug zu der westlich angrenzenden Bebauung der Straße Kuckelsberg, welche im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 187 ebenso eine maximale I-Geschossigkeit vorgibt. Eine Gebäudehöhenfestsetzung ist hier auf Grund der Topografie in Verbindung mit der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung nicht erforderlich.

5.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

In den Bereiche **WA1, WA2 und WA3** wird auf eine Festsetzung der Geschossfläche verzichtet. Hier wird die mögliche Baumasse durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen entsprechend Punkt 5.1.2.1 begrenzt.

Die Geschossfläche im **WA4** soll im Bezug auf die geplante Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit der max. möglichen Zweigeschossigkeit auf 0,6 festgesetzt werden. Hiermit wird die vorhandene Bebauung abgebildet und eine angemessene Grundstücksnutzung gewährleistet. Außerdem entspricht dies der für die angrenzende Bebauung im Bebauungsplan 187 festgesetzten Geschossfläche.

Die Geschossfläche im **WA5** soll im Bezug auf die geplante Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit der max. möglichen Eingeschossigkeit auf 0,3 festgesetzt werden. Hiermit wird die vorhandene Bebauung abgebildet und eine angemessene Grundstücksnutzung gewährleistet. Außerdem entspricht dies der für die angrenzende Bebauung im Bebauungsplan 187 festgesetzten Geschossfläche.

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

5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Eine Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 1173 ist die Realisierung einer aufgelockerten Bebauung. Aus diesem Grund soll im neuen Wohngebiet in der

Regel Einzelhausbebauung sowie in geringem Umfang Doppelhausbebauung entstehen.

Im **WA1** und **WA2** wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Hier handelt es sich um die Hauptfläche des neuen Bebauungsplans innerhalb des neuen Wohngebiets. Die innere Struktur dieses neuen Wohnquartiers soll durch seine Einzelhausbebauung geprägt werden und folgt damit dem auf Basis der Umgebungsbebauung entwickelten städtebaulichen Rahmenkonzeptes.

Im **WA3** wird Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Zur Erreichung einer angemessenen Durchmischung und um den unterschiedlichen Wohnwünschen zu entsprechen sollen im neuen Wohngebiet, gemäß dem städtebaulichen Konzept 2 Teilbereiche für eine Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen.

Im **WA4** und **WA5** wird Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Hier handelt es sich um die nord-westliche, nord-östliche und süd-östliche Planecke mit vorhandener Bebauung, die durch die Festsetzung entsprechend erfasst werden soll.

5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf der Grundlage des mit dem Entwicklungsträger gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Entwurfs soll entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Baufenstern eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden.

Mit den festgesetzten Baufenstern soll die Lage der zukünftigen Bebauung im Zusammenhang mit einem angemessenen Abstand zur bestehenden Bebauung geregelt werden.

Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Terrassen dürfen die gartenseitige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Auf Grund der im **WA4** geplanten großzügigen Baufelder, hat hier eine Realisierung von Terrassenflächen innerhalb der Baugrenzen zu erfolgen.

5.1.3.3 Grundstücksgrößen (§9 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Im neuen Wohngebiet soll eine lockere Bebauung mit Einzelhausbebauung und in Teilbereichen mit Doppelhausbebauung, auf der Grundlage des mit dem Entwicklungsträger erarbeiteten städtebaulichen Entwurfs, realisiert werden. Entsprechend große Grundstücke, welche angemessene Abstände zwischen der Bebauung ermöglichen und der Nachfrage entsprechen, sollen festgesetzt werden.

Die Grundstücksgrößen sind aus diesem Grund im gesamten Plangebiet auf min. 500 m² pro Einzelhaus festgesetzt. Die im **WA2** zugelassenen Doppelhäuser sind mit min. 300 m² Grundstücksfläche pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

5.1.3.4 Soll-Geländehöhen (§9 Abs. 3 iVm. §18 Abs. 1 BauNVO)

In den neuen allgemeinen Wohngebieten **WA1**, **WA2** und **WA3** sollen die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt werden. Die Soll-Geländehöhen werden in einem Raster von 20 m im Bereich der Grundstücksflächen im Bebauungsplan eingetragen, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Hiermit sollen Abgrabungen oder Anschüttungen auf den jeweiligen Grundstücken mit extremen Höhenunterschieden vermieden werden. Außerdem soll damit eine mit Blick auf die Topographie erreichbare optische 4-Geschossigkeit der neuen Bebauung aus Sicht der Holländischen Heide ausgeschlossen werden.

Im Bereich **WA2** sind die Soll-Geländehöhen gleichzeitig die Bezugshöhen für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (vgl. Punkt 5.1.2.1).

Eine Abweichung von den festgesetzten Soll-Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig, um einen angemessenen individuellen Spielraum bei der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

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

5.1.4.1 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind aufstehende Nebenanlagen wie z.B. Gartengerätehäuser, Schuppen, Gewächshäuser u.ä. im Sinne des §14 BauNVO bis zu einem max. Volumen von insgesamt 30 m³ pro Einzelhaus-Grundstück bzw. 15 m³ pro Doppelhaus-Grundstück zulässig (vgl. Punkt 6.2.4 Einfriedungen). Durch die Begrenzung soll eine übermäßige Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch Nebenanlagen auf ein sinnvolles Maß beschränkt werden.

Die Traufhöhe (TH) für diese Anlagen sollen aus den vorgenannten Gründen, bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, max. 2,5 m betragen.

Die Firsthöhe (FH) sollen, bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, max. 3,5 m betragen. Hierdurch kann mit Blick auf die Topographie eine höhenmäßige angemessene Einbindung von Nebenanlagen auf den Grundstücken sichergestellt werden.

5.1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Um die Gartenbereiche von Fahrzeugen wie PKW freizuhalten, sollen im gesamten Plangebiet Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Außerdem soll damit gewährleistet werden, dass eine geordnete Einbindung der Stellplätze und Garagen in das geplante Siedlungsbild erfolgt.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen.

Im **WA1**, **WA2** und **WA3** ist bei der Realisierung von Einzelhäusern eine Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen und Carports im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur einseitig, im **WA1** und **WA3** im Osten sowie im **WA2** im Norden, zulässig. Dies gilt entsprechend für die nach § 14 BauGB zulässigen Nebenanlagen. Die Fläche des Grenzabstandes von 3,0 m zur entgegen gesetzten Nachbargrenze ist gärtnerisch zu gestalten und von aufstehenden baulichen Anlagen (bis auf die zulässigen Einfriedungen entsprechend Punkt 6.2.4) freizuhalten.

Zur Erreichung des Planungsziels einer aufgelockerten Einzelhausbebauung soll damit eine optisch geschlossene / lückenlose Bebauung durch Aneinanderreihung von Wohn- und Garagenbauten / Nebenanlagen entlang des jeweiligen Baufeldes ausgeschlossen werden.

Im **WA2** kann im Einzelfall im Bereich der nördlichsten Eckgrundstücke eine Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen und Carports entgegen der Regel auch im Grenzbereich von 3,0 m zur südlichen Nachbargrenze erfolgen, wenn dies die besondere örtliche Situation mit Blick auf den Umfang der Erschließungsaufwendungen erfordert.

5.1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll eingeschränkt werden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass das Plangebiet mit Blick auf das städtebauliche Konzept vornehmlich der Errichtung von Einfamilienhäusern dient, für die ein erhöhter Bedarf im Stadtgebiet gegeben ist. Des Weiteren wird durch die Begrenzung auf Einfamilienhäuser eine angemessene Einbindung in die Umgebungsbebauung erreicht. Zudem wird hierdurch eine übermäßige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Hainstraße aber auch im Siedlungsbereich vermieden. Es sollen folgende Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den entsprechenden Wohngebieten getroffen werden:

Im **WA1** und **WA2** sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Dieses entspricht der klassischen Einfamilienhausbebauung, wobei eine zweite Wohneinheit, z.B. Einliegerwohnung aber auch ein Zweifamilienhaus gegeben sein kann, was mit Blick auf die vorgesehene min. Grundstücksgröße von 500 m² noch vertretbar ist.

Im **WA3** und **WA5** sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte ist erforderlich um mit Blick auf die Grundstücksgröße eine zu große Nutzungsintensität zu vermeiden.

Im **WA4** sind pro Einzelhaus maximal 4 Wohnungen (Wohneinheiten) und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Die Festsetzung nimmt

hier auf die bestehende Bebauung Bezug, die als Mehrfamilienhaus gegeben ist und folgt ansonsten der gewünschten städtebaulichen Zielrichtung der Einfamilienhausbebauung.

- 5.1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Hecken:

Die im Plangebiet vorhandene, zum Teil bereits im B-Plan 187 festgesetzte heckenartige Bepflanzung der Randzonen, soll weitgehend erhalten bleiben. Zur Holländischen Heide bilden die hier über Jahre wild gewachsenen Sträucher und Bäume eine städtebaulich prägende Grünachse, welche durch eine Heckenanpflanzung im Bereich der Privatgärten gestärkt werden soll. Auch nach Osten und Westen soll entsprechend dem mit dem Entwicklungsträger gemeinsam entwickelten städtebaulichen Entwurf zu den Gärten der vorhandenen Anlieger eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen werden. Mit der festgesetzten Heckenanpflanzung soll eine geordnete städtebauliche Einfassung des neuen Wohngebiets erfolgen. Sichtschutzzäune und Gartenhäuser sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, am östlichen, südlichen und westlichen Planrand, soll eine Hainbuchenhecke (geschnitten) mit einer maximalen Höhe von 1,80m – 2,00m entsprechend der nachfolgenden Vorgaben angepflanzt werden.

Geschnittene, einreihige Hainbuchenhecke

Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 – 100 cm, 3 – 4 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,50 m.

Bäume:

Die als erhaltenswert eingestufte Eiche an der östlichen Bebauungsplangrenze, stellt ein prägendes städtebauliches Element dar und soll daher entsprechend der Festsetzung des angrenzenden B-Plans Nr. 187 als zu erhaltender Baum festgesetzt werden.

Der Baum soll somit im Bebauungsplan Nr. 1173 zeichnerisch festgesetzt werden. Die Baumkrone wird hinweislich dargestellt. Die zukünftige Bebauung soll einen Abstand von min. 2 m zum Rand der Baumkrone einhalten, dieses wird durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt. Eine Anordnung von Nebenanlagen im Bereich der Baumkrone ist ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) zulässig. Ein Pflegeschnitt des Baumes ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen

Dachbegrünung:

Das bei Regen anfallende Oberflächenwasser soll, aus topografischen und entwässerungstechnischen Gründen (vgl. hierzu Punkt 3.9), insbesondere im Hinblick auf die nach Süden angrenzende Bebauung, möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund sollen alle geplanten Garagen, Carports und überdachten Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten

Dach (bis 10° Dachneigung) errichtet werden mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Wald:

Von der im Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche ist zur angrenzenden Bebauung ein Waldabstand von 20 m einzuhalten. Dies wird mit den geplanten Baufeldern entsprechend Punkt 5.1.3.2 abgebildet.

Zum Schutz des vorhandenen Waldsaumes sollen im Abstand vom 5 m um die festgesetzte Waldfläche herum baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ausgeschlossen werden.

5.1.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

5.1.7.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im neuen Plangebiet vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Ringschließung mit Anbindung an die Hainstraße, wird mit Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan eingetragen und basiert auf den städtebaulichen Entwurf. Die vorgesehene Straßenplanung inkl. Straßenbegleitgrün und Parkflächen, wird im Bebauungsplan hinweislich dargestellt. Die dargestellten Positionen der jeweiligen Parkplätze bzw. Straßenbäume sollen entsprechend der realisierten Bebauung angepasst werden.

5.1.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die nicht unmittelbar an die neue Erschließungsstraße angrenzenden neuen Baugrundstücke im Nord-Osten und im Süd-Osten des Plangebiets sollen Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger vorgesehen werden, um die Andienung der Grundstücke sicherzustellen. Aufgrund der geringen Anzahl an angeschlossenen Baugrundstücken ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.

Zur Entsorgung der Grundstücke im Süd-Osten des Plangebiets Richtung Hainstraße im Zufahrtbereich der Straße Holländische Heide, soll hier eine Fläche für ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers im Bebauungsplan eingetragen werden.

6.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Generell soll im Planungsgebiet die Realisierung von individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Zur Wahrung eines in angemessener Weise einheitlichen Siedlungsbildes, welches eine zeitgemäße moderne Bauweise beinhaltet, sollen folgende Regelungen zur möglichen Bebauung getroffen werden.

6.1.1 Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten sollen geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig sein. Flacher geneigte Dächer sowie Flachdächer sollen ausschließlich oberhalb eines zurückgesetzten

Geschosses zulässig sein, wenn dieses an mindestens 3 Seiten um mindestens 1,5 m hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Bei Doppelhaushälften muss das zurückgesetzte Geschoss an mindestens zwei Seiten wie angeführt zurückspringen.

6.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sollen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite soll nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig sein.

6.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sollen ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel / Betondachsteine zulässig sein.

6.1.4 Doppelhausbebauung

Um die Einheit eines Doppelhauses zu betonen, sind die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Die Einheitlichkeit der Trauf- und Firsthöhen bezieht sich auf die im jeweiligen Baufeld festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

6.1.5 Solaranlagen

Um die solare Energiegewinnung auch im Privatbereich zu ermöglichen und zu fördern, sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und sollen nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden.

6.1.6 Einfriedung

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz soll in einer weitgehend einheitlicher Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen. Die Vorgartenbereiche sollen deswegen mit niedrigen Einfriedungen realisiert werden, um eine freie Sicht auf die Vorgartenbereiche und die Gebäude zu ermöglichen. Die Einfriedung der Gartenbereiche soll in Form einer Heckenbepflanzung in Anlehnung an die festgesetzte Hecke an den östlichen, südlichen und westlichen Planrändern (vgl. Punkt 5.1.6) erfolgen. Sichtschutzelemente, Mauern und Zaunanlagen über 1,80 m sollen ausgeschlossen werden.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Einfriedungen sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen und endet an der vorderen Bauflucht (siehe Punkt C7) (§ 86 BauONW).

Für die Heckenanpflanzung kann aus der nachfolgenden Pflanzliste eine entsprechende Auswahl getroffen werden.

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 – 100 cm,

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

6.1.7 Vorgartenbereiche

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten (§ 86 BauONW).

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen, und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1.0 m Hohe Schnitthecken auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NRW).

6.1.8 Stützmauern

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen. Sie sind aus Naturstein, in Form von Gabionen oder in Material und der Farbe des Wohnhauses herzustellen (§ 86 BauONW).

6. Hinweise

Bauwerksabdichtung unterirdischer Gebäudeteile

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens sowie nach Prüfung durch die Unteren Wasserbehörde (UWB) (siehe dazu auch Punkt 3.9) ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 1173 - Holländische Heide - aufzunehmen:

Für die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile sind besondere Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich. So sind alle Gebäude mindestens mit einer Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6, Abschnitt 9 gegen aufstauendes Sickerwasser zu versehen. Im Fall einer Hangbebauung/Unterkellerung wird eine Abdichtung erdberührter Bauteile gegen drückendes Wasser von außen empfohlen. Diese wasserdruckhaltende Abdichtung kann als Außenhautabdichtung gemäß DIN 18195-6, Abschnitt 8, oder als wasserundurchlässige sog. „Weiße Wanne“ nach den technischen Richtlinien der DIN 1045 vorgenommen werden.

Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens sowie nach Prüfung durch die Unteren Wasserbehörde (UWB) ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 1173 - Holländische Heide - aufzunehmen:

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzuliegen.

Altlasten:

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Geologisch-hydrologischen Bodengutachten (2012) ist es wahrscheinlich, dass auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches (im Bereich der ehemaligen Hofschaff) eine geringmächtige PAK³-belastete Oberbodenschicht vorhanden ist, die vor Spielplatzneubau entfernt werden muss. Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Artenschutz:

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

7. Zusammenstellung der Umweltbelange

7.1. Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB entfällt zwar die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, nicht aber die korrekte Bewertung und Abwägung der Umweltbelange. Daher enthält im vorliegenden Fall die Begründung zum Bebauungsplan auch eine explizite Darstellung der Umweltbelange um eine größtmögliche Transparenz im Abwägungsprozess zu schaffen.

Grundlage der Ermittlungen waren insbesondere die einschlägigen Kartenwerke (z.B. Bodenkarte 1: 50.000), die Datenbanken des Landes NRW (z.B. zum Biotop- und Artenschutz) sowie folgende Fachgutachten:

³ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

GEologik Wilbers & Oeder GmbH (2012a): Hydrogeologisches Gutachten zur Grundwassersituation im Bereich der Untersuchungsfläche. Baulanderschließung „Holländische Heide“. Gutachten im Auftrag der WGZ Immobilien & Treuhand GmbH vom 29.06.2012. Münster.

GEologik Wilbers & Oeder GmbH (2012b): Geologisch-hydrogeologisches Bodengutachten. Baulanderschließung „Holländische Heide“. Gutachten im Auftrag der WGZ Immobilien & Treuhand GmbH vom 27.02.2012. Münster.

GEologik Wilbers & Oeder GmbH (2012c): Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 zur Festlegung der Abgrabungstiefe. Baulanderschließung „Holländische Heide“. Gutachten im Auftrag der WGZ Immobilien & Treuhand GmbH vom 18.12.2012. Münster.

Planungsbüro Cochet und Schwarz (1994): Stadtökologischer Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal. Gutachten im Auftrag der Stadt Wuppertal.

Umweltbüro essen (2011): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Vorhaben: Abbruch von Gebäuden eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Wohnhaus, Garagen und Lagergebäude) Holländische Heide Nr. 10 in Wuppertal. Essen.

7.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

7.2.1 Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Artenschutzrechtlich unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG.

Die aus den beiden, im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten, Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind⁴. Die lediglich auf nationaler Ebene geschützten Arten unterliegen in Zulassungs- und Genehmigungsverfahren nicht den einschlägigen Verboten des § 44 BNatSchG.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

4

http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere_vorschriften_artenschutz.pdf

7.2.2 Ziele in Plänen und Programmen

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 187** – Am Anschlag (3. Änderung) vor, dessen Geltungsbereich weit über den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 1173 hinausgeht. Für den größten Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 187 Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,7 und Zweigeschossigkeit sowie offene Bauweise fest. Für Teilflächen wird die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, überwiegend wäre aber auch eine stärker verdichtete Wohnbebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern zulässig. Die Erschließung ist über eine Stichstraße von der Hainstraße aus und zusätzlich über die Straße Holländische Heide vorgesehen. Die zentralen Teile des Waldbestandes sind als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt, außerdem eine etwa 3.000 m² große Fläche am westlichen Plangebietsrand als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Typ B/C).

Dementsprechend stellt auch der **Flächennutzungsplan (FNP)** in seiner geltenden Fassung das Plangebiet überwiegend als „*Wohnbaufläche*“, daneben den Wald im nördlichen Plangebiet und eine etwa 0,3 ha große Fläche am westlichen Plangebietsrand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal**. Auch andere landschaftsrechtliche Schutzausweisungen liegen nicht vor.

Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts liegen nicht vor. Als sonstiges kommunales Konzept, das Aussagen zu den Umweltbelangen im Plangebiet macht, liegt der **Stadtökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal** vor. Dieser macht Angaben zu allen Umweltmedien (Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna etc.) und war eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Soweit der Planungsbeitrag Hinweise auf eine besondere ökologische Bedeutung für einzelne Schutzgüter gibt, wurden diese somit bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP gegenüber anderen Belangen abgewogen und sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit dem „Prinzip der Abschichtung“ folgend, das der Vermeidung von Doppelprüfungen dient, in der Regel nicht mehr abwägungserheblich. Die Inhalte des Planungsbeitrages werden in den nachfolgenden Kapiteln soweit erforderlich schutzgutbezogen unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse und des größeren Maßstabes des Bebauungsplanes behandelt.

7.3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Das insgesamt ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt zwischen den Straßen Holländische Heide im Süden und „Am Anschlag“ im Norden, sowie den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung an den Straßen Kuckelsberg und Hainstraße.

Weit überwiegend handelt es sich um Grünlandfläche, im südöstlichen Teilbereich um eine ehemalige Hoflage mit mehreren Gebäuden (zuletzt gewerblich genutzt) sowie Wohnbebauung (Hainstraße Nr. 113 und 115). Im

Norden umfasst der Geltungsbereich auch einen älteren Laubwaldbestand, im Nordosten ist ein Wohngrundstück mit einem Einzelhaus einbezogen.

Nur durch eine Gebäudezeile getrennt schließt sich östlich die stärker befahrene Hainstraße an. Das weitere Umfeld ist durch eine heterogene Wohnbebauung bestimmt. Diese ist südlich der Straße Holländische Heide durch sehr große Grundstücke mit erheblichem Gehölzbestand charakterisiert, während die Wohngrundstücke auf der östlichen Seite der Straße Kuckelsberg teilweise sehr hohe Nutzungsintensitäten mit Versiegelungsgraden weit über 50 % aufweisen. Im weiteren Umfeld finden sich auch große Freiflächen, unter denen der Friedhof östlich der Hainstraße hervorzuheben ist, der den Anschluss an weitere große Freiflächen herstellt, die sich östlich anschließen.

Das Baugebiet fällt von ca. 269 m NHN an der nördlichen Grenze (Waldrand) auf etwa 256 m NHN im Süden (Holländische Heide) ab. Die Höhenlinien verlaufen im Wesentlichen parallel zur Straße Holländische Heide. An der Straße Holländische Heide ist teilweise eine Böschung von bis zu 1 m Höhe vorhanden.

Vorgesehen ist die Realisierung einer **Wohnbebauung** aus Einzel- und Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,3 (im Bereich der vorhandenen Bebauung Hainstraße 135 nur 0,2). Für die Gebäude werden differenzierte Festlegungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur maximalen zulässigen Höhe getroffen, die gewährleisten sollen, dass ein dem Umfeld angemessenes städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

Die **Verkehrerschließung** des Neubaugebietes erfolgt über eine Stichstraße vom südwestlichen Plangebiet (Verlauf einer geplanten Kanaltrasse) sowie im südöstlichen Plangebiet (Bereich eines Spielplatzes) mit einer Fußwegeverbindung. Die Straße Holländische Heide wird als öffentliche Verkehrsstraße in Grenzen festgesetzt, die eine moderate Aufweitung gemäß geltender Regelwerke ermöglicht.

Ein **Spielplatz** soll - in einer dem tatsächlichen Bedarf entsprechend verringerten Größe - südlich der Erschließungsstraße im südöstlichen Plangebiet entstehen, wo er gleichzeitig auch gliedernde Funktion für das Plangebiet übernehmen kann, indem er die hangaufwärts gelegene Grenzen der Erschließungsstraße und einer Privatstraße aufnimmt und trichterförmig zur Holländischen Heide hin aufweitet, die dadurch optisch an Raum gewinnt, während diese Straße ansonsten durch bestehende und geplanten Begrünungen eher eng ist.

Der im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte **Wald** wird mit gleichen Grenzen übernommen, zum Schutz mehrerer Einzelbäume die außerhalb dieser Fläche stocken, werden ergänzende Festsetzungen in Hinblick auf den Ausschluss von Nebenanlagen getroffen.

Eine Eiche auf der Grundstücksgrenze zu Haus Hainstraße Nr. 125 wird als **Einzelbaum** festgesetzt, was den diesbezüglich weiter geltenden Schutzanspruch aus Bebauungsplan Nr. 187 bestätigt.

Eine Versickerung von **Regenwasser** ist im Plangebiet nach gutachterlicher Einschätzung nicht möglich und daher auch nicht vorgesehen. Die Regenentwässerung im Trennsystem überwiegend zur Straße Holländische Heide und untergeordnet zur Hainstraße geplant.

7.4. Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

7.4.1 Status-quo-Prognose

Beim Verzicht auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Nullvariante) würde voraussichtlich auf dem weit überwiegenden Teil des Plangebiets eine Wohnbebauung entsprechend der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 187 erfolgen, die über eine Stichstraße von der Hainstraße aus und über die Straße Holländische Heide erschlossen würde. Eine Umsetzung des Spielplatzes in der ursprünglich festgesetzten Größe ist hingegen nicht zu erwarten, da aktuell von einem deutlich geringeren Spielplatzbedarf auszugehen ist, als sie dem geltenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

7.4.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärm, Gerüche, Erschütterungen)

Auf das Plangebiet und hier insbesondere die neuen Wohnbauflächen, wirken Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr von den bestehenden Straßen (v.a. Hainstraße) ein. Gewerbliche Emittenten von Lärm oder Gerüchen sowie Erschütterungen gibt es nicht. Die Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Orientierungs- oder Grenzwerten ist nicht zu befürchten. Auf eine schalltechnische Untersuchung wurde daher verzichtet.

Erholung und Freizeit

Eine Erschließung für die Naherholung besteht für die eigentlichen Vorhabensflächen nicht. Die Straße Holländische Heide wird jedoch auch zum Zwecke der Naherholung genutzt. Das Wuppertaler Stadtgebiet ist in 95 so genannte „Quartiere“ eingeteilt. Das Plangebiet liegt im Quartier Nr. 23 „Nevigeser Straße“ und weist eine berechnete Unterdeckung mit Spielplatzflächen in einer Größe von 1.223 m² auf. Dieser Berechnung liegt ein siedlungstypbezogen geringer Bedarfsrichtwert von 2,4 m² pro Einwohner zugrunde (in höher verdichteten Siedlungsbereichen liegt der Richtwert bei bis zu 4,5 m²/EW).

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärm, Gerüche, Erschütterungen)

Aufgrund der offenkundig geringen Vorbelastung sowie der geringen Zusatzbelastung wurde auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet. Es sind keine Lärmbelastungen zu erwarten, die spezieller Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung bedürften.

Erholung und Freizeit

Mit dem Bau des neuen Spielplatzes kann der für das Quartier „Nevigeser Straße“ berechnete Bedarf flächenmäßig vollständig abgedeckt werden.

Geplante Maßnahmen

Es sind mit Ausnahme der Realisierung eines Spielplatzes keine Maßnahmen in Hinblick auf das Schutzgut Mensch vorgesehen.

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

7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität und Artenschutz

Umweltzustand

Vorherrschende Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sind Grünland, Wald und die Bestandsbebauungen mit ihren Garten- und Freiflächen. Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen zu unterscheiden:

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit als **Grünland** (Fettwiese, teilweise mit Feuchtezeigern) genutzt. Die Grünlandfläche reicht bis fast an die Straße Holländische Heide heran und ist von dieser lediglich durch schmale Saumstrukturen (Gehölzstreifen bzw. Straßenrain) getrennt. Die Grünlandfläche reicht bis unmittelbar an die Wohnbebauung Kuckelsberg bzw. die Stützmauern heran, die die terrassierten Gartenflächen dieser Bebauung begrenzen. Im Norden reicht der Waldrand mit teilweise stark überhängenden Bäumen (teilweise abgestorben) bis über die Grünlandfläche, die hier unterschiedlich breite nicht oder selten gemähte Randstreifen aufweist.

Es handelt sich um einen **Laubmischwaldbestand** mit teilweise älteren Einzelbäumen. Der Waldrand mit weit überwiegend jungen Einzelbäumen reicht über die im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte Waldfläche hinaus, zählt also forstrechtlich nicht mehr als Wald, sondern als Teil festgesetzter Wohnbauflächen ohne Aussagen über einen Schutz der meist jüngeren Einzelbäume. Im Bestandsinneren aber auch im Waldrand findet sich in nicht unerheblichem Umfang Totholz (stehend und liegend).

Ein **Gehölzstreifen** aus Hainbuchen, Eschen und weiteren Laubgehölzarten erstreckt sich über mehr als 80 m längs des westlichen Abschnittes der Straße Holländische Heide. Der Bestand ist damit nicht annähernd so lang wie im Bebauungsplan Nr. 187 als „erhaltenswerte Hecke“ festgesetzt, war aber ausweislich ältere Luftbilder auch 1988 nicht länger als derzeit. Ein Teil der Gehölze stockt auf festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche, ein Teil auf Privatfläche. Seine größte Breite erreicht der Gehölzstreifen ganz im Westen mit mehr als 10 m, nach Osten läuft er in einen schmalen Altgrasbestand an der Straße aus. Während die Gehölze im Westen teilweise auf einer deutlich erkennbaren Böschung stocken, gehen Straße und Grünlandflächen im mittleren Teil der Holländischen Heide (Abschnitt ohne Gehölzbewuchs) ohne nennenswerten Höhenunterschied ineinander über. Die Gehölze weisen teilweise bereits sehr deutliche Stammschäden auf. Weitere Gehölzbestände an der Straße finden sich im unmittelbaren Umfeld der ehemaligen Hofstelle.

Unter den **Einzelbäumen** sind eine Rosskastanie innerhalb der ehemaligen Hoflage und eine Eiche auf der Grundstücksgrenze zum Gebäude Hainstraße 125 hervorzuheben. Beide Bäume sind auch im Bebauungsplan Nr. 187 zum Erhalt festgesetzt. Eine Begutachtung durch die Stadt Wuppertal ergab, dass die Kastanie einen großflächigen Rindenschaden mit beginnender Holzzersetzung an einem der Stämmlinge aufweist. Dieser Stämmling müsste entfernt werden, was zur Reduzierung und Einseitigkeit der Krone der Kastanie führen würde. Bei Sturm ergäbe sich eine erhöhte Bruchgefahr. Da Kastanien generell keinen

starken Rückschnitt vertragen, sondern oftmals kurze Zeit nach einer Rückschnittmaßnahme zu faulen beginnen, kann der Baum aus Verkehrssicherungsgründen nicht erhalten werden. Demgegenüber stellt sich die Eiche als mächtiger Solitärbaum mit guter Substanz dar und ist auch weiterhin festsetzungswürdig im Sinne der Anforderungen des BauGB.

Im **Siedlungsbestand** am nördlichen Kuckelsberg bzw. an der Hainstraße bestehen teilweise nennenswerte Anteile an **Zier- und Nutzgärten**. Das Gebäude Kuckelsberg 86 verfügt im Hinterland nahe des Waldes über einen **kleinen Obstbaumbestand**, der in den Waldbestand übergeht. Das Gebäude Hainstraße 135 verfügt über einen längeren Gehölzstreifen zum Nachbargrundstück (Grundstücksabgrenzung, die im Bebauungsplan 187 als „erhaltenswerte Hecke“ verzeichnet ist). Die **ehem. Hoflage** mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, sowie mehreren Scheunen und Schuppen (zum Teil eingefallen) und einer ummauerten Lagerfläche weist in ihrem unmittelbaren Umfeld gemischte Gehölzbestände auf. Dabei handelt es sich um eine alte Kastanie (Solitär), eine massiv geschädigte alte Weide (in 2012 gefällt), mehrere weitere Einzelbäume mit mittlerem Stammumfang sowie Reste eines älteren Obstbaumbestandes und Gebüsch. Die Obstbäume weisen meist geringe Stammdurchmesser auf, sind erkennbar geschädigt und z.T. bereits abgestorben.

Bei den weiteren **versiegelten oder vegetationsfreien Flächen** handelt es sich um die Straße Holländische Heide sowie befestigte Flächen im unmittelbaren Umfeld der alten Hoflage.

Unter stadt- und landschaftsökologischen Gesichtspunkten weist das Plangebiet vor diesem Hintergrund eine mittlere Strukturvielfalt auf, wenngleich ihm unter Biotopverbundgesichtspunkten keine besondere Bedeutung in dem Sinne zukommt, dass *konkrete* Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Insbesondere für störungsempfindliche Arten des Offenlandes ist aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld und der geringen Größe kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist als gut zu beurteilen. Die ausgebildeten Biotoptypen weisen in Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion eine mittlere, der Wald auch eine hohe bioökologische Wertigkeit auf.

Weder aus der **Biotoptypenkartierung** im Plangebiet, noch aus dem **Fundortkataster** (FOK) des LANUV liegen Hinweise auf das Auftreten von so genannte „planungsrelevanten Arten“ im Plangebiet vor. Allerdings wurde aus Kreisen des ehrenamtlichen Naturschutzes eine umfangreiche Liste von Vogelarten, Säugetieren, Amphibien, Libellen und Schmetterlingen vorgelegt, die im Plangebiet, seinem unmittelbaren Umfeld und einem nicht näher definierten weiteren Gebiet auftreten sollen.

Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK und den Angaben des ehrenamtlichen Naturschutzes wurde das **Fachinformationssystem** (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind. Das FIS verzeichnet im Plangebiet 49 Tierarten, die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 35

Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), acht Fledermausarten und drei Amphibienarten sowie je eine Reptilien-, Schmetterlings- und Farnart. Zum Antrag auf Erteilung einer **Abrissgenehmigung** wurde zudem eine um örtliche Bestandsaufnahmen erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen, da bei den Gebäuden nicht von vorne herein auszuschließen war, dass planungsrelevante Arten (v.a. Fledermäuse) dort Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) haben könnten. Zusammenfassend ergab die Untersuchung, dass es für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogel-, Amphibien-, Reptilien, Schmetterlings- sowie Farnarten im Bereich der ehem. Hoflage entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen gibt oder die Struktur der Fläche ein Vorkommen dieser Arten ohnehin ausschließt. Für die meisten Gebäude ist demzufolge die Existenz von Fledermausquartieren (Winterquartier) mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit auszuschließen. Auf die Existenz von Fledermausquartieren wurden keine Hinweise gefunden und auch auf das Vorkommen von Einzeltieren in den Gebäuden gab es keine Hinweise. Einzeltiere (insbesondere Zwergfledermäuse) können zwar angesichts des baulichen Zustandes nicht generell ausgeschlossen werden, wären der gutachterlichen Einschätzung zufolge aber eher im Sommer zu erwarten, was sich auch den Angaben des ehrenamtlichen Naturschutzes deckt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer *potenziell vorhandenen* lokalen Population, das Kernkriterium einer artenschutzrechtlichen Bewertung, ist demzufolge auszuschließen. Lediglich im zweigeschossigen Wohngebäude sei der Anteil der nicht einsehbaren Teilflächen im Vergleich mit den anderen Gebäuden hoch, die fraglichen Bereiche seien aber auch für die weniger anspruchsvolle Art „Zwergfledermaus“ als suboptimal anzusehen. Die Wahrscheinlichkeit hier Fledermäuse im Winterschlaf anzutreffen, sei dementsprechend als gering zu bezeichnen, wenngleich nicht völlig ausgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht sei es somit wünschenswert, dieses Gebäude erst nach Ende der Winterruhe abzureißen. Bereits im Abschlussbericht dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden ergänzende Hinweise auf mögliche artenschutzrechtliche Sachverhalte zu den Freiflächen im Gebäudeumfeld und den sonstigen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (v.a. den Wald), formuliert.

In Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Wuppertal wurde daher im Jahr 2012 eine Brutvogelkartierung mit vier Geländegängen im Plangebiet durchgeführt, mittels derer auch die vorliegenden Daten des ehrenamtlichen Naturschutzes hinsichtlich des Brutvogelbestandes überprüft werden sollten. Im Ergebnis (vgl. nachfolgende Tabelle) bleibt festzuhalten, dass im Plangebiet zahlreiche Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten, es sich jedoch wie erwartet, um kulturfolgende Arten im weitesten Sinne handelt. Abweichungen von der Liste des ehrenamtlichen Naturschutzes ergeben sich vor allem bei den Nahrungsgästen (viele Greifvögel), die mit der vergleichsweise geringen Anzahl an Geländegängen unvermeidlich nicht alle erfasst werden, die aber auch nicht den strengen Regelungen des § 44 BNatSchG unterliegen, sowie den Arten, die innerhalb der Vorhabensfläche schon aufgrund der Biotopstruktur nicht als Brutvögel zu erwarten sind (etwa der Schwarzspecht als Art der eher größeren Wälder oder das Braunkehlchen, das selbst im Fachinformationssystem des LANUV nicht verzeichnet ist). Auf eine Detailkartierung des Waldbestandes in Hinblick auf Eulen sowie Fledermäuse wurde verzichtet, da der Wald durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen wird.

Nachgewiesene Arten (2012)	Status	Nahrungsgilde	Nestgilde	Teilfläche																														
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	BV	CE	B	2,3,4																														
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	BV	HB	K	1,3																														
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	BV	CB/	H	1,3																														
Elster (<i>Pica pica</i>)	NG	CB/CE	K	3																														
Gimpel (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)	BV	HB	K	1																														
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	NG	HB	K	1,2																														
Buntpecht (<i>Dendrocopus majors</i>)	BV	S/CE	H	3																														
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	BV	CB	B	1,2																														
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	BV	CB	H	1,3																														
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)	BV	CB	S	3																														
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	NG	VJ	K																															
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	BV	CB	B	1,3,4																														
Rabenkrähe (<i>Corvus corone corone</i>)	NG	CB/CE	K																															
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	NG	HB	K	3																														
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	BV	CB/CE	B	2,3,4																														
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	BV	CE/CB	B	3																														
Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	BV	CB	B	2																														
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	BV	CB	B	1,2,3																														
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	BV	CB	E	2,3																														
<table border="0"> <tr> <td>Nestgilde</td> <td>Status</td> <td>Nahrungsgilde</td> </tr> <tr> <td>E: Bodenbrüter</td> <td>BV: Brutvogel</td> <td>HE: herbivorer Bodenvogel</td> </tr> <tr> <td>B: Buschbrüter</td> <td>NG: Nahrungsgast</td> <td>CE: carnivorer Bodenvogel</td> </tr> <tr> <td>H: Höhlenbrüter</td> <td>WG: Wintergast</td> <td>S: Stammabsucher</td> </tr> <tr> <td>K: Kronenbrüter</td> <td>ZG: Zuggast</td> <td>HB herbivorer Baumvogel</td> </tr> <tr> <td>I: Inselbrüter/Uferbrüter</td> <td></td> <td>IJ: Insektenjäger</td> </tr> <tr> <td>GB Gebäudebrüter/ Felsbrüter</td> <td></td> <td>VJ: Vertebratenjäger</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>CW: carnivorer Wasservogel</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>HW: herbivorer Wasservogel</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>CB: carnivorer Baumvogel</td> </tr> </table>					Nestgilde	Status	Nahrungsgilde	E: Bodenbrüter	BV: Brutvogel	HE: herbivorer Bodenvogel	B: Buschbrüter	NG: Nahrungsgast	CE: carnivorer Bodenvogel	H: Höhlenbrüter	WG: Wintergast	S: Stammabsucher	K: Kronenbrüter	ZG: Zuggast	HB herbivorer Baumvogel	I: Inselbrüter/Uferbrüter		IJ: Insektenjäger	GB Gebäudebrüter/ Felsbrüter		VJ: Vertebratenjäger			CW: carnivorer Wasservogel			HW: herbivorer Wasservogel			CB: carnivorer Baumvogel
Nestgilde	Status	Nahrungsgilde																																
E: Bodenbrüter	BV: Brutvogel	HE: herbivorer Bodenvogel																																
B: Buschbrüter	NG: Nahrungsgast	CE: carnivorer Bodenvogel																																
H: Höhlenbrüter	WG: Wintergast	S: Stammabsucher																																
K: Kronenbrüter	ZG: Zuggast	HB herbivorer Baumvogel																																
I: Inselbrüter/Uferbrüter		IJ: Insektenjäger																																
GB Gebäudebrüter/ Felsbrüter		VJ: Vertebratenjäger																																
		CW: carnivorer Wasservogel																																
		HW: herbivorer Wasservogel																																
		CB: carnivorer Baumvogel																																
Teilflächen 1 ehem. Hoflage 2 Gärten der Bestandsbebauung Hainstraße 3 Waldbestand einschließlich angrenzender Obstwiese 4 Gehölzstreifen parallel Holländische Heide (südöstliches Plangebiet)																																		
<i>Begehungstermine: 25.3.2012, 30.4.2012, 20.5.2012 und 30.6.2012</i>																																		

Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass auf der geplanten neuen Wohnbaufläche (einschließlich Straßen und öffentlicher Grünfläche) die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden somit

ca. 1,9 ha Grünlandfläche, etwa 0,5 ha einer ehemaligen Hoflage mit alten Gebäuden und Gehölzbeständen sowie weitere Gehölzbestände in einem Umfang von weniger als 0,1 ha unmittelbar in Anspruch genommen. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von mittlerem ökologischem Wert einzustufen.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten.

1. Im **Waldbereich** sind aufgrund des Alters der Bäume Höhlen zu vermuten, wenngleich solche bei der Überblicksuntersuchung nicht nachgewiesen wurden. Somit wäre insbesondere ein Vorkommen der vergleichsweise häufigen Fledermausart „Großer Abendsegler“ denkbar. Da der Waldbereich für die geplante Wohnbebauung aber nicht in Anspruch genommen werden soll, erscheint eine Beeinträchtigung selbst von Einzeltieren unwahrscheinlich, da diese auch in Bereichen mit begrenztem Störpotenzial auftreten. Eine im Sinne des § 44 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung durch Störungen, also eine solche, die den Erhaltungszustand einer möglichen (aber nicht bekannten) lokalen Population verschlechtern würde, erscheint ausgeschlossen. Brutvorkommen so genannter „planungsrelevanter Arten“ sind aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Erhebungen auszuschließen. Eine nicht weiter zu quantifizierende Beeinträchtigung ist die noch stärkere Verinselung des Waldbestandes. Durch die großen Grundstücke bleibt die Erreichbarkeit für kulturfolgende Arten zwar weiterhin möglich, und nur diese wurden als Brutvögel nachgewiesen, für störungsempfindlichere Arten wie Rotfuchs und Reh wird der Waldbestand vermutlich nicht mehr erreichbar sein.
2. Bei den **Obstbäumen und sonstigen Gehölzbeständen** im Umfeld des ehemaligen Hofes erscheint es mit Ausnahme der alten Kastanie aufgrund des Alters, der Arten und des Stammumfangs sowie des Pflegezustandes der betroffenen Bäume unwahrscheinlich, dass Höhlen bestehen, die von Vögeln der „planungsrelevanten Arten“ oder Fledermäusen genutzt werden. In keinem der Bäume konnten größere Höhlen festgestellt werden. Die Brutvogelkartierung ergab ebenfalls keine gegenteiligen Hinweise.
3. Die **Grünlandflächen** sind als Teil des Jagdhabitates von Fledermäusen und auch anderen sog. „planungsrelevanten Arten“ anzusehen. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass die Grünlandflächen für eine der Arten ein *essentiell*es Nahrungs- oder Jagdhabitat sein könnten. Daher unterliegen diese Flächen auch nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG.
4. Für **Amphibien** der Gruppe der planungsrelevanten Arten gibt es im ganzen vom geplanten Bebauungsplan unmittelbar betroffenen Areal keine geeigneten Laichhabitats. Eine Bedeutung als Landlebensraum würde von einem möglichen Auftreten im Umfeld des B-Plangebietes abhängen. Dazu liegen aber keine Hinweise vor. Außerdem ist die Landschaftsstruktur im Untersuchungsraum so beschaffen, dass die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG weiterhin gewährleistet wären.
5. Für alle nachgewiesenen Brutvogelarten sowie die sonstigen Vogelarten, für die erste Hinweise auf ein Brutgeschehen im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vorliegen (Liste des ehrenamtlichen Naturschutzes) ist eine Beeinträchtigung auf der Populationsebene, also die Verschlechterung des **Erhaltungszustand einer möglichen lokalen Population** nicht zu befürchten.

Zusammenfassend gilt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten sowie der Arten für die konkrete örtliche Hinweise vorliegen, nicht zu erwarten ist. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Geplante Maßnahmen

Als speziell dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienenden Maßnahmen ist vorgesehen, die Eiche im Grenzbereich zu Grundstück Hainstraße 125 zum Erhalt festzusetzen und die Errichtung von Nebenanlagen im Grenzbereich des Waldes über eine entsprechende textliche Festsetzung deutlich einzuschränken.

Mittelbar kommt auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgröße dem Schutz so genannter kulturfolgender Arten zugute, da sich damit die Wahrscheinlichkeit strukturreicherer Gärten erhöht, wenngleich das Entstehen solcher damit nicht gesichert ist.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität, von geringer Bedeutung, da Biotoptypen mit weiter Verbreitung und nur mittlere ökologischer Bedeutung betroffen sind und absehbar keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

7.4.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Für das Plangebiet verzeichnet die Bodenkarte 1: 50.000 *natürlicherweise* Pseudogley-Braunerde, also einen staunassen Standort, der wechselfeucht bzw. wechselfeucht ist und angesichts des deutlichen Gefälles nach anhaltenden Regenfällen zu oberirdischem Abfluss neigt, der jedoch nach Abklingen der Niederschläge rasch wieder abtrocknet, wobei in Fahrspuren auch längere Zeit Wasser stehen kann. Der Bewuchs (Feuchtzeiger) lässt erkennen, dass am Oberhang auch längerfristig feuchte Standortverhältnisse vorliegen. Zur genaueren Klärung der Untergrundverhältnisse wurden mehrere Gutachten erstellt, die auch dazu dienen, Vorgaben zur Art der Entwässerung zu machen. Diese Gutachten belegen, dass im Plangebiet meist natürlicher Boden oder umgelagerter natürlicher Boden vorliegt, der nur kleinteilig anthropogene Beimengungen (kleiner Ziegelbruch u.ä.) enthält. Flächige Veränderungen sind demzufolge im Bereich der ehemaligen Hoflage zu verzeichnen, in der auch Beimengungen von Ziegelbruch, Schlacke und Glasasche nachgewiesen wurden. In diesem Bereich ist wahrscheinlich auch eine geringmächtige Oberbodenschicht mit erhöhten PAK-Belastungen vorhanden, die möglicherweise im Falle einer Umnutzung (Spielplatz, Wohnbebauung) entfernt werden muss.

Zusammenfassend kommt der Gutachter hinsichtlich des Bodens zu folgendem Ergebnis (GEOlogik, 2012a):

- *„In den landwirtschaftlich überprägten Mutterböden ... liegen keine nennenswert erhöhten und völlig unbedenkliche Schadstoffgehalte bei den untersuchten Parametern KW-Index, PAK n. EPA, BTX, EOX, LCKW, PCB und den Metallen bzw. Schwermetallen As, Pb, Cd, Cr ges., Cu, Ni, Hg, Tl und Zn sowie CN ges. vor. Die vorgenannten Schadstoffgehalte bewegen sich beinahe ausnahmslos auf dem Konzentrationsniveau heutiger anthropogener Grundbelastungen. Nur bei dem Schwermetallparameter Cr ges. zeigten sich geringfügig erhöhte Gehalte (wie o.a. aber völlig unbedenkliche) Gehalte, die den Vorsorgewerte der BBodSchV geringfügig überschreiten. Eine Gefährdung von Schutzgütern kann aus diesen Gehalten nicht abgeleitet werden.*
- *In der Mischprobe MP B (unterlagernder, geogener Ton) waren durchweg sehr geringe und unauffällige Parameterkonzentrationen festgestellt worden, die die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete nicht überschreiten.*
- *Hinweise für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG liegen somit nicht vor.“*

Im Plangebiet gibt es keine Böden, die als besonders schutzwürdig nach § 1 Abs. 1 LBodSchG einzustufen sind.

Hinsichtlich der im Verfahren wesentlichen Fragestellung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser infolge einer Planrealisierung, ist von einer geringen Gefährdung auszugehen, da die natürlichen Böden über eine vergleichsweise hohe Filter- und Pufferfähigkeit verfügen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

Auswirkungen

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine weitere Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten.

Betroffen ist Boden, der unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zwar nicht als *besonders* schutzwürdig gilt, aber dennoch, da es sich in weiten Teilen um nur wenig oder nicht veränderten Boden handelt, gegenüber anthropogen überformten Standorten höherwertig ist.

Unter Würdigung des Umstandes, dass im Plangebiet eine Entwicklung stattfinden soll, die einer Innenentwicklung entspricht, stehen die allgemeinen bodenschützerischen Aspekte der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Geplante Maßnahmen

Als speziell dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Boden dienende Maßnahme ist die Aufnahme eines Hinweises auf den möglicherweise erforderlichen Bodenaustausch im Bereich des geplanten Spielplatzes und der daran anschließenden Wohnbebauung (Bereich der ehem. Hoflage) vorgesehen (vgl. Punkt 6 Hinweise).

<p>Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zwar erheblich, stehen dem Vorhaben aber unter Bodenschutzgesichtspunkten nicht grundsätzlich entgegen, da überwiegend regional weit verbreitete Böden</p>
--

betroffen sind und die geplante Entwicklung der gesetzlichen Forderung nach einer vorrangigen „Innenentwicklung“ entspricht.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Im Plangebiet selbst gibt es keine **Oberflächengewässer** und in der amtlichen Gewässerstationierungskarte bzw. im Fachinformationssystem des Landes NRW (ELWAS-IMS) finden sich für das Plangebiet und sein Umfeld keine Einträge über Oberflächengewässer.

Im Bebauungsplan Nr. 187 sind allerdings zwischen Holländische Heide und Schmachtenbergweg (südlich des Plangebietes) Gewässer mit ihren Unterhaltungstreifen als „nicht überbaubare Flächen“ nachrichtlich dargestellt. Dabei handelt es sich um kurze Abschnitte des Schmachtenbergerbaches sowie den Schmachtenbergersiefen. Diese temporär Wasser führenden Bachläufe werden nach nur 70 m bis ca. 140 m überwiegend offener Laufstrecke verrohrt und münden ohne noch einmal an die Oberfläche getreten zu sein, in den ebenfalls verrohrten Briller Bach. Größere gewässerökologische Bedeutung kommt ihnen daher *aktuell* nicht zu, es ist allerdings angesichts der angrenzenden Bebauung auch kein nennenswertes gewässerökologisches *Entwicklungspotenzial* erkennbar.

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind von einer oberflächennahen stauenden Schicht geprägt, unterhalb derer teilweise gespanntes **Grundwasser** vorliegt. Wird die stauende Schicht durchstoßen, kann Grundwasser schnell in oberflächennähere Schichten aufsteigen. Durch die (in der Regel geringmächtige) stauenden Schicht kann Niederschlagswasser nicht oder nur langsam versickern, so dass es während und nach starken Regenfällen zu oberflächlichem Abfluss kommt, der an mindestens zwei Stellen auch die Straße Holländische Heide erreicht.

Quellen konnten im Plangebiet bei den hydrogeologischen Untersuchungen nicht festgestellt werden. Hinweise von Anwohnern auf die frühere Existenz eines Teiches im Bereich des kleinen Waldes sind als Indiz für Schichtenwasseraustritte auf kleiner Fläche zu deuten, was auch durch die Existenz einer Trockenrinne im Wald untermauert wird, die möglicherweise bei Starkregen Wasser führt.

Die Grundwasserneubildung ist bislang nur auf wenigen Teilflächen des Plangebietes durch anthropogene Eingriffe geringfügig eingeschränkt. Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten. Grundsätzlich kann zwar eine Verringerung der Schichtenwasseraustritte südlich des Plangebietes (Beginn von Schmachtenbergerbach und Schmachtenbergersiefen) nicht generell ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der betroffenen Wasserkörper, des großen Abstandes zu diesen Gewässern, deren geringen gewässerökologischen Entwicklungspotenzials wie auch des Umstandes, dass große Teile des Oberflächenabflusses bereits heute zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung über die Straße Holländische Heide abgeleitet werden, ist diese theoretische Einschränkung jedoch als gewässerökologisch nicht erheblich zu beurteilen.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Kanalnetz hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Die im Bereich der bestehenden Bebauung an der Holländischen Heide mit Oberflächenabfluss bestehenden Probleme werden durch die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Veränderungen (Fassung des Oberflächenwassers und Ableitung in die Regenwasserkanalisation) absehbar deutlich reduziert werden.

Geplante Maßnahmen

Als speziell dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienenden Maßnahme ist vorgesehen, im östlichen Plangebiet die maximalen Abgrabungstiefen für die geplanten neuen Gebäude zu begrenzen, um zu vermeiden, dass die undurchlässige Deckschicht oberhalb gespannten Grundwassers durchstoßen wird und es in Folge dessen zu einem erhöhten Anfall von Grundwasser kommt, das abgeleitet werden müsste.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als geringfügig zu beurteilen.

7.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können lufthygienisch-klimatische Aspekte nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst ist überwiegend der Klimatotyp "Freilandklima" zu erwarten, in den bebauten Flächen im Plangebiet und den unmittelbar daran angrenzenden Siedlungsflächen der Klimatotyp „Stadtrandklima“. Dieser Klimatyp zeigt zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung an, begründet jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf.

Somit ist im Umfeld des Plangebietes **kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich** zu erkennen.

Eine **Luftleitungsfunktion** *im engeren Sinne* kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur **Luftregeneration** ist schon wegen der geringen Größe auszuschließen. Die offenen Grünlandflächen werden zur nächtlichen **Kaltluftproduktion** beitragen, die reliefbedingt nach Süden in stark durchgrünte

Siedlungsflächen abfließt und somit keine wesentliche stadtklimatische Bedeutung erlangt.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der **Immissionssituation** im Planungsraum liegen nicht vor. Als *Emissionsquellen* sind allenfalls die Verkehrsstraßen zu nennen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Es sind angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich im gesamten Geltungsbereich der Klimatotyp "Stadtrandklima" einstellen wird. Der Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Negative klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als gering zu bewerten.

7.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die offene Struktur im Plangebiet mit teilweise bis in mittlere Distanzen reichenden Blickbeziehungen bestimmt. Die angrenzende Bebauung an der Holländischen Heide zeichnen sich vielfach durch hohe, dichte Hecken auf der Grundstücksgrenze aus, die eine Einsichtnahme auf langen Strecken völlig unterbinden. Die bestehenden Wohnbauflächen an der Hainstraße sind überwiegend als gut eingebunden zu bezeichnen, der Siedlungsbestand am Kuckelsberg hingegen grenzt in der Regel mit Stützmauern aus sehr unterschiedlichen Materialien an die Vorhabensfläche und weist auch ansonsten eher geringe Grünanteile auf, die für eine landschaftliche Einbindung sorgen könnten.

Insgesamt handelt es sich somit um eine unechte Ortsrandsituation mit einem „inneren Siedlungsrand“, deren Eigenart im Wesentlichen durch die auffälligen Gebäude der ehemaligen Hoflage mit dem dortigen Gehölzbestand bewirkt wird, die jedoch schon aufgrund der Insellage und der geringen Größe bei allseits umgebender „moderner“ Bebauung, keine besonderen Anklänge einer typischen Kulturlandschaft mehr aufweist.

Das Vorhabensgebiet ist vollständig eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Für die Naherholung hat es gerade angesichts der massiv

abschirmenden Wirkung der Hecken südlich der Holländischen Heide trotz der im Detail bestehenden gestalterischen Defizite (fehlende Einbindung der Wohnbebauung Kuckelsberg und Hainstraße 113, auffällige Gebäude) eine wichtige Kulissenwirkung.

Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollkommen verändern, die geplante Bebauung fügt sich aber in die Umgebungsbebauung ein. Da nach einer Umsetzung der Planung an die öffentlichen Verkehrsflächen nur noch Siedlungs- und keine Landschaftsflächen mehr angrenzen, sind alle gestalterischen Maßnahmen als solche städtebaulicher Art in Hinblick auf das Ortsbild zu konzipieren.

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen. Mittelbar wird sich aber eine Auswirkung in der Weise ergeben, dass die Kulissenwirkung in Bezug auf die auch der Naherholung dienende Straße Holländische Heide verloren geht.

Geplante Maßnahmen

Der Gestaltung des Ortsbildes dienen textliche Festsetzungen zur Begrünung im Baugebiet und in sowie parallel der öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Punkt 5.1.6 sowie Punkt 6)

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als gering zu bewerten.

7.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Kultur- oder Sachgüter die im Rahmen einer Umweltprüfung zu behandeln wären, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Planungserhebliche Auswirkungen auf Sach- oder Kulturgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu befürchten.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen in Hinblick auf Kultur- oder Sachgüter vorgesehen.

In Hinblick auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmalschutz

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes NW ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) zu nennen. Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

7.5. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

7.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Vorhabenkonzeption sieht eine vollständige Inanspruchnahme des zentralen Teiles des Plangebietes für neue Nutzungen (Wohnungsbau, Verkehr, öffentliche Grünfläche) und ansonsten die Bestätigung der vorhandenen Nutzungen vor. Als eine Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen wird ein Einzelbaum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung von Carport-/Garagendächern, des öffentlichen Straßenraumes sowie der Gestaltung der Grundstückseinfriedungen.

7.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Demzufolge gilt bei Einhaltung der im Gesetz formulierten Rahmenbedingungen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten sind. Eines Ausgleiches im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bedarf es für die Maßnahmen im Plangebiet somit nicht.

Davon unabhängig gilt, dass für das Gebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag (3. Änderung) besteht. Das Gebiet ist daher nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Vor diesem Hintergrund bestünde daher auch bei einem normalen Bebauungsplan nur eine Ausgleichsverpflichtung, soweit und für den Teil der geplanten Bebauung, der über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehend geschaffen wird. Dieser Anteil wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1173 allenfalls sehr gering.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

7.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Zum Plangebiet wurden über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten unterschiedlichste Varianten für eine bauliche Nutzung ausgearbeitet. Nach ersten Planungen in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts mit einer bis zu 6-geschossigen Bebauung wurde die bauliche Dichte und vor allem die Höhe möglicher Gebäude deutlich reduziert.

Der geltende Bebauungsplan hat die Nutzungsintensität bereits an die aktuellen städtebaulichen Ziele angenähert, ermöglicht aber noch immer eine teilweise hohe Verdichtung mit langen Reihenhauszeilen und sieht eine Teilerschließung über die Straße Holländische Heide vor, was nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht.

Nach der Entscheidung über die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele bzw. die Grundzüge des Konzeptes hinsichtlich verringerter Baudichte und Verzicht auf die Erschließung über die Holländische Heide, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten entwickelt, die sich in Hinblick auf die Umweltbelange nur noch geringfügig unterschieden. Untersucht wurden vor allem Varianten zum Umfang der Bebauung im südöstlichen Plangebiet (Eingangsbereich Holländische Heide), die Erfordernisse zur Festsetzung von Pflanzgeboten und die Möglichkeiten zum Erhalt von Grünbeständen. In diesem Zusammenhang musste insbesondere das Ziel des Erhalts einer alten Rosskastanie im Bereich der ehemaligen Hoflage verworfen werden, da der Baum bereits schwere Stammschäden aufweist.

7.7. Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen die in Kapitel 7.1 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren ergänzende Erhebungen vorgenommen. Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

7.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.9. Zusammenfassung

Es ist die Entwicklung einer Wohnbebauung auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutztem Areal (Grünland) vorgesehen, für die jedoch überwiegend bereits Planungsrecht auf Basis eines alten Bebauungsplanes (Nr. 187) besteht.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine Umweltbelange *prinzipiell* entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es gibt keine Böden, die als besonders schutzwürdig nach § 1 Abs. 1 LBodSchG einzustufen sind.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen entsteht nicht. Bestehende Probleme mit oberflächlich abfließendem Grundwasser werden tendenziell verringert.
3. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Insbesondere sind keine Beeinträchtigungen von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.
4. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
5. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erkennen.
6. Es sind in weiten Teilen Flächen mit einer nur mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.
7. Es gehen keine für die Erholung genutzten Flächen verloren.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Ein solcher Ausgleich ist allerdings nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird und außerdem in weiten Teilen bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan Planungsrecht besteht. Zudem kann mit den geplanten Festsetzungen der Schutz des Waldbestandes besser gewährleistet werden, als mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes.

Bei Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes würden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Umsetzung kommen.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung.

8. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	37.724	m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	27.796	m ²
Öffentl. Erschließung / Fußweg inkl. öffentlicher Parkplatzflächen und Straßenbegleitgrün	4.698	m ²
Überbaubare Fläche (Baufenster)	9.322	m ²
Überbaubare Fläche nach GRZ 0,3 ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	8.339	m ²
Überbaubare Fläche nach GRZ 0,3 inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	12.508	m ²
Spielplatzfläche	1.178	m ²
Waldfläche	4.052	m ²

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den größten Teil der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. Die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird bei der Neuplanung entsprechend des tatsächlichen Bedarfs an Spielflächen auf rd. 1.200 m² verkleinert und im Geltungsbereich an anderer Stelle angeordnet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1173 angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung, insbesondere auf Grund der geringen Fläche des Änderungsbereiches, nicht beeinträchtigt.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

11. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Entwicklungsträger und Eigentümer des neuen Wohngebiets und der Stadt Wuppertal sowie mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erstellung der öffentlichen Erschließung im Plangebiet aufgesetzt. Hiermit werden die Qualität, der Umfang sowie Termine für die Erstellung der öffentlichen Straßenfläche, der Ver- und Entsorgung, der Parkplatzflächen, des Straßenbegleitgrüns sowie der Spielplatzfläche geregelt. Nach der Fertigstellung und Abnahme durch die Stadt Wuppertal werden die Flächen an die Stadt Wuppertal übergeben.

Quellennachweise:

Gutachten:

1. Artenschutzgutachten zum Abbruch der ehemaligen Hofschafft, Umweltbüro Essen vom 15.01.2012
2. Bodengutachten, GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, vom 27.02.2012
3. Hydrogeologisches Gutachten, GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, vom 29.06.2012
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Festlegung der Abgrabungstiefen, GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, vom 18.12.2012
5. Umweltgutachten, Umweltbüro Essen vom 07.01.2013