

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan 1174**

### **- Worderberg / Dönberger Straße -**

#### **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

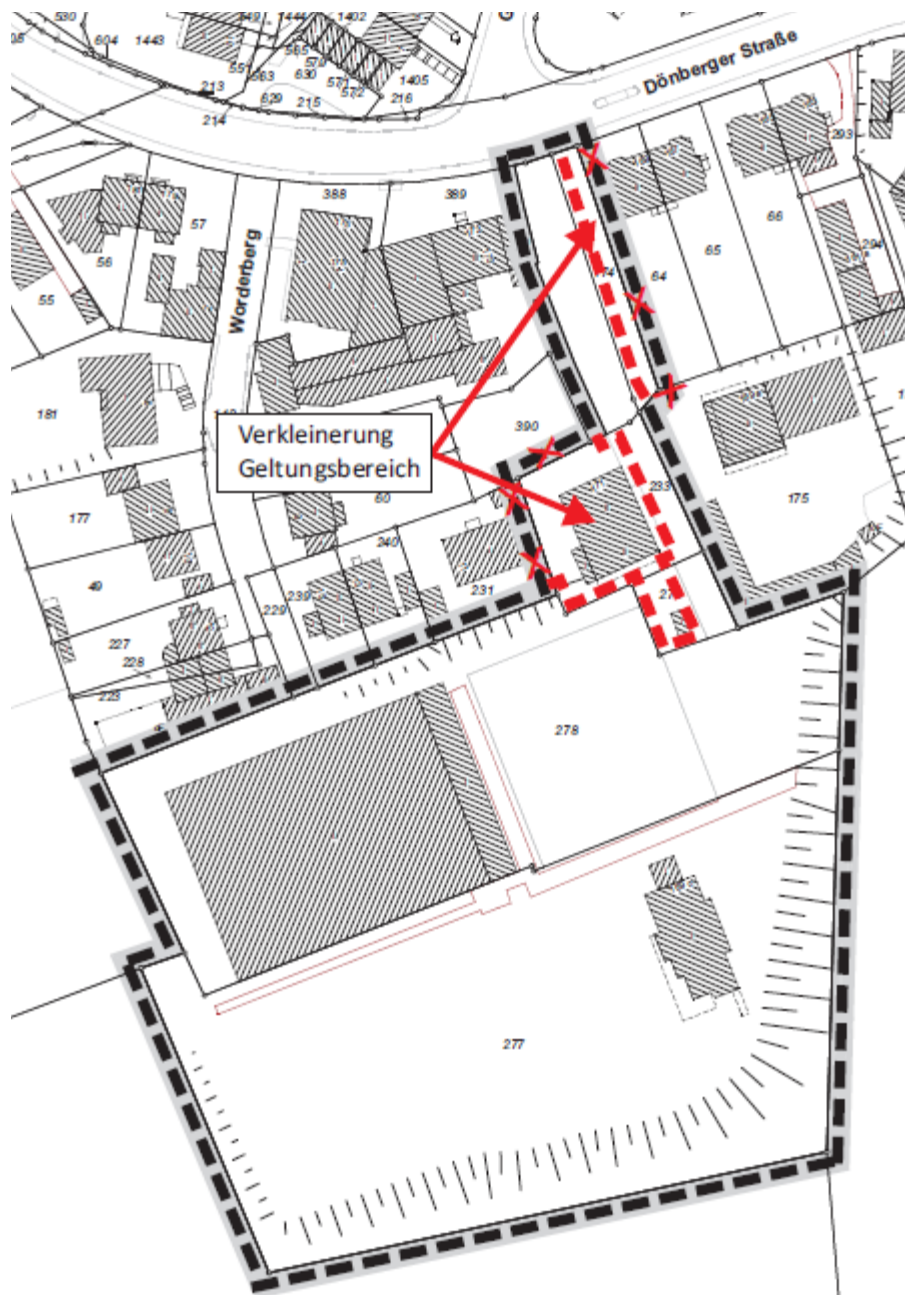
Stand: August 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3 Formelles Planverfahren</b>	<b>4</b>
<b>4 Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Landschaftsplanung	5
4.4 Bebauungspläne	5
4.5 Sonstige Fachplanungen	6
<b>5 Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
5.1 Städtebauliche Situation	6
5.2 Technische Infrastruktur	6
5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)	7
5.4 Umweltbelange	7
5.5 Bodenbelastungen	8
5.6 Störfallbetriebe	11
<b>6 Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1 Städtebauliche Konzeption	11
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.3 Entwässerung	15
6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)	16
6.5 Festsetzungen nach § 51a Abs. 2 Satz 2 LWG (Landeswassergesetz) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	16
6.6 Kennzeichnung	16
6.7 Hinweise	17
<b>7 Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>
<b>8 Umweltbelange</b>	<b>18</b>
<b>9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>18</b>
<b>10 Kosten und Finanzierung</b>	<b>18</b>
<b>11 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages</b>	<b>18</b>
<b>12 Gutachten</b>	<b>19</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes grenzt im Norden an die Bebauung Worderberg 11 bis 15 sowie Dönberger Straße 169 bis 173. Im Süd-Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet an. Aufgrund der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss konkretisierten Planung wurde der Geltungsbereich reduziert. Die genaue Abgrenzung kann der folgenden Abbildung entnommen werden.



## **2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wurde bis Anfang 2014 als Tennisplatzanlage mit Tennishalle, mehreren Außenplätzen und einem Clubheim genutzt. Aufgrund der negativen Entwicklung der Nutzerzahlen und der stark sanierungsbedürftigen Tennishalle, hat der Grundstückseigentümer und Betreiber der Tennisplatzanlage die Tennisnutzung aufgegeben. Der ehemals dort ansässige Tennisclub TC Dönberg hat sich mittlerweile mit dem Tennisclub WTC zum Wuppertaler Tennisclub Dönberg (WTCD) zusammen geschlossen. Die Fläche soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Mit Blick auf die nach wie vor vorhandene Nachfrage an attraktiven Baugrundstücken im Bereich Dönberg, besteht hier die Möglichkeit im Siedlungsbereich, unter Schutz des Außenbereiches, Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser zu entwickeln. Alternative Tennisspielmöglichkeiten bestehen im Bereich Dönberg weiterhin an den Anlagen an der Horather Schanze sowie im Rainbow Park.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern im Plangebiet zu schaffen, um damit die Nachfrage an Baugrundstücken in guten Wohnlagen in der Stadt Wuppertal zu bedienen. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht dabei die Bereitstellung von 10 Grundstücken sowie die Umnutzung des ehemaligen Clubhauses zu Wohnzwecken vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 670 qm und 1000 qm. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über einen Stichweg von der Dönberger Straße aus, zwischen den Hausnummern 169 und 173, erfolgen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal entsprechend der geplanten Nutzungsänderung berichtigt werden.

## **3 Formelles Planverfahren**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Ortskerns Dönberg und der geplanten Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Fläche wird das Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Die Planung hat insoweit auch kein Vorhaben zum Inhalt, welches nach den geltenden Bestimmungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde. Es ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1174 Worderberg / Dönberger Straße wurde vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaft am 05.12.2012 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.05.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen dem 25.06 und dem 25.07.2014 statt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in die Planung mit eingeflossen. Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Würdigung enthält die Anlage 01.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Teilbereich Wuppertal (L4708), ist das Plangebiet zu einem erheblichen Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Süd-westliche Bereich des Plangebietes ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug ausgewiesen. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes 1:50.000 sind die zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes nicht parzellenscharf abgebildet. Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Planung der Regionalentwicklung nicht gänzlich widerspricht. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) sind keine Bedenken hierzu geäußert worden.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die Fläche der Tennisplatzanlage derzeit als Fläche für ‚Sport- und Spielanlagen‘ dargestellt. Der östliche und südliche Böschungsbereich ist als Wald ausgewiesen. Der Planbereich ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.12.2012 gefasst.

Der Planbereich ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal soll die Kennzeichnung- *Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen* - auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nach dessen Berichtigung bestehen bleiben. Die Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“). Durch die vorliegenden Gutachten ist geklärt worden, dass die Wohnnutzung unter Berücksichtigung von Maßnahmen, z.B. durch Bodenabtrag / -abdeckung möglich ist. Die notwendigen Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Die Umsetzung muss dann in Verbindung mit den für die Neubaumaßnahmen notwendigen baurechtlichen Verfahren gesteuert werden. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.3 Landschaftsplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, allerdings schließt sich östlich sowie südwestlich ein Landschaftsschutzgebiet an. Der Landschaftsplan Nord setzt für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest.

### **4.4 Bebauungspläne**

Derzeit besteht für den Planbereich kein verbindliches Planungsrecht durch einen Bebauungsplan. Am 05.12.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – gefasst.

#### **4.5 Sonstige Fachplanungen**

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

### **5 Bestandsbeschreibung**

#### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet Wuppertals; im Ortsteil Dönberg und wurde bis Anfang 2014 als Tennissportanlage mit aufstehender Tennishalle und mehreren Außenplätzen genutzt. Das Plangebiet kann siedlungs- und landschaftsstrukturell als Ortsrandlagensituation kategorisiert werden. Im Norden grenzt unmittelbar an die Fläche verschiedenartig strukturierte Wohnbebauung an. Neben der Einfamilienhausbebauung schließt sich in Richtung der Dönberger Straße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an. Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Tennisplatzanlage liegt die Fläche auf einem nahezu ebenen Niveau. Im Bereich der südlichen Böschung ist ein Höhenversprung bis ca. 10 m zur angrenzenden freien Landschaft vorhanden.

#### **5.2 Technische Infrastruktur**

##### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dönberger Straße. Ausgehend von der Dönberger Straße, zwischen Hausnummer 169 und 173, führt eine Stichstraße zur Tennissportanlage. Diese Zuwegung dient auch zur Erschließung des Grundstückes Dönberger Straße 169a sowie 171 und ist über Baulasten gesichert. Die Zuwegung weist einen Straßenquerschnitt von rd. 5 bis 7 m auf. Das Plangebiet liegt, zusätzlich zur Dönberger Straße, im Nahbereich der klassifizierten Straßen ‚Neuer Weg‘, ‚Höhenstraße‘ und Horather Straße (Landesstraße 433). Über diese Hauptverkehrsstraßen können die zentralen Wuppertaler Stadtteile ‚Elberfeld‘ und ‚Barmen‘ erreicht werden. Der Bereich Dönberg wird des Weiteren von mehreren Buslinien angefahren, über die auch die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt wird. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Dönberger Straße.

##### **5.2.2 Entwässerung**

Die Entwässerung der Tennisplatzanlage erfolgte im Trennsystem. In der Straße Worderberg befindet sich der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Versickerungsanlage, östlich des Clubheimes eingeleitet und versickert.

### 5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. Im Nahbereich sind folgende sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Schulen	Kindergärten	Spielplätze
Gemeinschaftsgrundschule Am Dönberg, rd. 850 m Erzbischöfliche Tagesschule Dönberg, rd. 400 m	Dönberger Knirpse e.V. Am Dönberg, rd. 850 m Evangelischer Kindergarten Höhenstraße, rd. 600 m	Am Dönberg (Gemein- schaftsgrundschule), rd. 850 m Holunderweg, rd. 1000 m Zum Lohbusch, rd. 1400 m

Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ festgesetzt. Die Realisierung soll im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

### 5.4 Umweltbelange

#### 5.4.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes, der bei dem Planverfahren berücksichtigt werden muss. Es ist geplant, den südlichen Böschungsbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Die Bereiche sollen zur gärtnerischen Nutzung der zukünftigen Eigentümer zur Verfügung stehen. Der Wald am östlichen Rand des Plangebietes soll nicht überplant werden. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Wald festgesetzt.

Für die geplante Waldinanspruchnahme im südlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch eine Kompensation gemäß Landesforstgesetz NW erforderlich. Der Waldeingriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.100 qm. Dieser Flächenverlust an Wald ist nach dem Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 30.07.2014 durch einen Waldausgleich im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Für den forstlichen Ausgleich wird eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 festgelegt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist auf dem Bebauungsplan auf einer Nebenzeichnung dargestellt. Zur Regelung der Ersatzaufforstung wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### 5.4.2 Artenschutz

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal hat eine erste Einschätzung zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet vorgenommen. Zur Beurteilung der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten werden die Messtischblätter 4708/2 und 4709/1 des Informationssystems der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) zu Grunde gelegt. Die erste Grobeinschätzung nach Durchsicht der bereitgestellten Informationen der LANUV lässt erkennen, dass planungsrelevante Arten wie z. B. Zwergfledermaus, Feldsperling, Klein- und Schwarzspecht von der Planung betroffen sein könnten. Eine Kartierung hat bisher noch nicht stattgefunden, so dass darüber erst ein detailliertes Artenschutzgutachten abschließend Auskunft geben kann. Im Rahmen des zu erstellenden Gutachtens ist zu prüfen, ob planungsrelevante Arten potentiell oder tatsächlich im Untersuchungsgebiet vorkommen und ob durch das geplante Bauvorhaben Biototypen beansprucht werden, die für diese Arten essenziell sind. Das erforderliche Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgelegt werden. Ein Hinweis zu den Fällzeiträumen ist im Bebauungsplan aufgenommen worden. Eventuell müssen Standorte für Nistkästen festgelegt werden. Regelungen dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

### 5.5 Bodenbelastungen

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA<sup>1</sup>) ergab, dass für den Bereich des Bebauungsplanes (Abgrenzung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2012 mit etwas verkleinertem Geltungsbereich im Bereich der Erschließung) folgender Hinweis auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (§ 3 Abs. 1 BBodSchV<sup>2</sup>) bekannt ist:

Fläche / Grundstück	Erhebungsfläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Kartengrundlage aus dem ISBA
Sportanlage Worderberg (Dönberger Str. 169a, 169c)	8184F002	mächtige Hanganschüttung für eine Tennisanlage	1953 – 1967

Zum Bereich der ehem. Sportanlage (Tennisplätze/ -halle) liegen verschiedene vom Grundstückseigentümer bzw. Architekturbüro beauftragte Bodengutachten vor:

- Geotechnischer Bericht über Untergrunderkundungen, chem. Analysen und Gründungsberatung für das Grundstück Dönberger Str. 171 in Wuppertal-Dönberg, Ing.büro IGW, 16.04.2013
- Ergänzung zum Geotechn. Bericht vom 16.04.2013, Ing.büro IGW, 17.10.2013
- 2. Ergänzung zum Geotechn. Bericht vom 16.04.2013, Ing.büro IGW, 05.03.2014

Bei den Gutachten wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad) nicht unmittelbar geprüft, da wenn überhaupt nur in den Böschungsbereichen, die mit Bäumen und Strauch-

<sup>1</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagungs-/Altstandorterkennung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999



werk bestanden sind, ein Direktkontakt gegeben sein könnte. Zusätzlich wird die vorhandene Oberfläche der Tennisanlage (Tennishalle, 6 Aschetennisplätze, Clubhaus) sowie der Zuwegung/Parkplätze aufgrund der Überprägung durch die bauvorbereitenden Maßnahmen nicht die zukünftige Oberfläche darstellen (siehe dazu auch der 2. Ergänzungsbericht mit der Darstellung des notwendigen Bodenauftrag / -abtrags). Vielmehr stand im Vordergrund zu prüfen, ob von der Auffüllung grundsätzlich eine Gefährdung von Schutzgütern ausgeht bzw. diese zu erwarten ist, insbesondere ist da der Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu nennen. Neben den bodenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde im Rahmen des Gutachtens auch eine erste abfalltechnische Einschätzung der erbohrten Auffüllung vorgenommen, da durch die umfangreiche Neugestaltung des Geländes etliche belastete Auffüllungsmassen vom Grundstück entfernt und dann ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden müssen. Die weitere Konkretisierung folgt im Baugenehmigungsverfahren.

Im Rahmen der drei Gutachten wurden zur Erkundung der Bodenverhältnisse insgesamt 26 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. Desweiteren wurde am südlichen Böschungsfuß ein Schürfgraben (15 m lang und 2,5 m tief) zur Sickerwasserfassung erstellt. An 6 Bodenmischproben wurden LAGA<sup>3</sup>-Analysen durchgeführt und zur Klärung der möglichen Schadstoffmobilisierung über den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ zusätzlich an 5 Bodenmischproben aus dem südlichen Bereich die Parameter Schwermetalle und Arsen, PAK<sup>4</sup> (nach EPA), Mineralölkohlenwasserstoffe, Phenolindex, Cyanide, PCB<sup>5</sup>, BTEX<sup>6</sup>-Aromaten und LHKW<sup>7</sup> chemisch analysiert.

### **Bodenaufbau und Analysenergebnisse**

Im nordwestlichen Bereich wurde unter der Bodenplatte der Tennishalle nur eine geringmächtige Anschüttung mit Ziegelschutt (vermutl. Ausgleichsschicht unter der Bodenplatte) von ca. 0,2 – 0,5 m über dem verwitterten Felshorizont erbohrt. Insgesamt wurde im nördlichen Bereich nur eine Anschüttungsmächtigkeit von meist unter 1 m festgestellt. Die Mächtigkeit der Anschüttung insgesamt nimmt nach Südosten bis auf etwa 9,3 m zu. Die angeschütteten Böden setzen sich aus Sand, Steine, aber auch Lehm sowie reinen Bauschutt zusammen. Als technogene Beimengungen in unterschiedlichen großen Mengenanteilen wurden Mörtel-, Ziegel-, Schlacke-, Glas-, Glasfaser-, Fliesen-, Keramik-, Bitumenpappe-, Metall- und Stahldrahtstücke festgestellt. Die Oberfläche der Außen-Tennisplätze ist mit einer ca. 0,1 – 0,2 m dicken roten Tennisplatz-„Asche“schicht befestigt.

### Feststoffanalysen

Die abfalltechnischen Analysen zeigten vielfach erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere von Blei und PAK auf. Eine bodenschutzrechtliche Bewertung dieser Analysenergebnisse ist zwar nicht direkt möglich, da dazu eine andere Probenahme sowie -vorbereitung notwendig wäre. Der orientierende Vergleich der Bodenschichten, die nach dem umfangreichen Bodenmanagement voraussichtlich auf dem Grundstück verbleiben werden, zeigt eine potentielle Gefährdung bei den Parametern Blei (bis 1.370 mg/kg) und Benzo(a)pyren<sup>8</sup> (bis 8,9 mg/kg) auf.

---

<sup>3</sup> Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

<sup>4</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>5</sup> Polychlorierte Biphenyle

<sup>6</sup> Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol

<sup>7</sup> Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

<sup>8</sup> Benzo(a)pyren – Leitsubstanz für die Bewertung der Schadstoffgruppe PAK im Bodenschutzrecht

### Löslichkeitsanalysen

Die Löslichkeitsuntersuchungen der Bodenmischproben, die nach der vorgesehenen Planung auf der Fläche verbleiben zeigen stark erhöhte Gehalte an PAK (bis 1,66 µg/l ohne Naphthalin, Prüfwert liegt bei 0,2 µg/l) auf. Dieses zeigt ein grundsätzlich hohes Löslichkeitspotential der in der Aufschüttung vorhandenen Schadstoffe auf. Eine besondere Zuordnung dieser auffälligen Schadstoffe an die vorgefundenen technogenen Beimengungen der Anschüttung oder eine Lokalisierung eines Schadstoffherdes ist vor dem Hintergrund der Bodenansprache der RKS nicht möglich. Dies wird untermauert durch die ergänzenden Untersuchungen des zweiten Gutachtenberichts, in dem gleichartige Bodenmischungen ein stark unterschiedliches Lösungsverhalten zeigen. Es kann aber festgehalten werden, dass bei den gesamten Analysen keine Hinweise auf Lösungsvermittler wie CKW's oder BTEX-Aromaten festgestellt wurden.

### Sickerwasserprognose

Die hydrogeologischen Verhältnisse zeigen einen sehr gering wasserdurchlässigen Felsuntergrund, der von einer ca. 1 – 2 m starken Verwitterungslehmschicht überlagert wird (siehe auch die Bodenansprache aus dem Drainagegraben). Lösungsvermittler sind nicht vorhanden. Insgesamt ist nur von einer geringen bis mittleren Mobilität der Schadstoffe (siehe Verteilungsmuster der PAK) und einer hohen Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone auszugehen, daher ist trotz der PAK-Prüfwertüberschreitung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser am Ort der Probenahme eine Überschreitung der Gehalte am Ort der Beurteilung nicht zu erwarten.

### **Bodenschutzgesetzliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse**

Im nördlichen Planbereich steht der gewachsene Boden schon in geringer Tiefe an. In diesem Bereich wird im Zuge der Erdarbeiten für die Neunutzung ein vollständiger Abtrag der darüber lagernden Anschüttung erfolgen (siehe 2. Ergänzungsbericht vom 05.03.2014). Im südlichen Planbereich werden nur Teile der Anschüttung entfernt, daher ist dort neben der abfallrechtlichen Beurteilung auch das Gefährdungspotential bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu bewerten. Ausführungen dazu unter Löslichkeitsanalysen und Sickerwasserprognose.

Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die zukünftige Bebauung eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation auftritt, da durch das teilweise auskoffern der mit Schadstoffen belasteten Anschüttung das vorhandene Schadstoffpotential verringert wird. Zusätzlich werden Teile der belasteten Flächen zukünftig durch die Bebauung und Verkehrswege versiegelt, wodurch der Niederschlagseintrag und damit das Lösungspotenzial der Schadstoffe verringert werden. Letztlich trägt auch die Abdeckung der Freiflächen mit unbelasteten Boden und die Begrünung der Grundstücke zur Verringerung des Lösungspotenzials der Schadstoffe zu einer Verbesserung bei, weil diese Abdeckung zum einen Wasser zurückhält und zum anderen die Verdunstungsrate erhöht. Die Versiegelung im Bereich des aktuellen Clubhaus sollte erhalten bleiben, ansonsten ist dort eine Neubewertung der Situation notwendig.

Gemäß der Berechnungen der 2. Ergänzung des geotechnischen Berichts vom 05.03.2014 ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Planung das Volumen des Anschüttungskörpers ca. 26 % verringert und durch die Flächenversiegelung der mögliche Eintrag von Sickerwasser in den Untergrund um insgesamt mehr als 50 % gesenkt wird.

## **Kennzeichnung und Hinweise**

In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt (insbesondere im südlichen Bereich) sollte eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ zu unterbinden. Aus diesem Grund wird eine Kennzeichnung der gesamten Baufläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen. Desweiteren wird im nordöstlichen Flächenbereich ein neuer Kinderspielplatz errichtet, bei dem aufgrund der sensibelsten Nutzergruppe eine besondere Vorsorge Rechnung getragen werden muss.

Zusätzlich wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist, um die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der umfangreichen Bodenbewegungen zu beachten sind, berücksichtigt werden.

## **5.6 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

# **6 Begründung der einzelnen Planinhalte**

## **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Die dem Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht neben der wohnbaulichen Umnutzung des bestehenden Clubhauses 10 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vor. Die Anzahl der Baugrundstücke kann aber mit Blick auf den tatsächlichen Vermarktungsverlauf noch leicht variieren. Die Grundstücksgrößen liegen für die Neubebauung zwischen 600 bis 1000 qm. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über den vorhandenen Stich, ausgehend von der Dönberger Straße. Die innere Erschließung ist als Ringerschließung mit Einbahnstraßenverkehr geplant. Die innere Erschließung besteht aus einer privaten Mischverkehrsfläche mit einer Breite von rd. 4,5 m. Der Einfahrtsbereich wird eine Breite von rd. 6,0 m aufweisen, der direkt an die Dönberger Straße über eine nahezu senkrecht verlaufende Zufahrt angebunden wird. Im Straßenverlauf sind ca. 11 Besucherparkplätze vorgesehen; d.h. je Hauseinheit kann ein öffentlich nutzbarer Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Auf den einzelnen Grundstücken sind jeweils zwei Garagen und zwei Stellplätze zugeordnet.

## **6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen. In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes wird das geplante Baugebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und sind durch eine breitere Palette zulässiger Nutzungen geprägt. Dominierende Nutzungsart im WA-Gebiet muss jedoch das Wohnen sein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll, betreffend der zukünftigen Nutzungen ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht wer-

den. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass in den großzügig angelegten Gebäuden auch Nutzungen zulässig sein sollen, die die vorwiegende Wohnnutzung ergänzen (z.B. Büros).

### **Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Ergänzend zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Hierdurch wird geregelt, dass eine für den Standort und die Umgebung angemessene Bebauung und Nutzung erfolgt. Die festgesetzten Baugrenzen bieten theoretisch die Möglichkeit Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur und der Aufnahmefähigkeit der privaten Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude erforderlich. Im Plangebiet sind deswegen höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auf diese Weise wird die Möglichkeit geboten, in den einzelnen Wohngebäuden noch eine weitere Einliegerwohnung zu errichten. Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform erreichen.

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

Um die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr nördlich des ehemaligen Clubheims zu sichern, wird zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nördlichen Baugrenze eine Fläche festgesetzt, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung jeglicher Art freizuhalten ist. Der südliche Böschungsbereich ist gemäß der Festsetzung ebenfalls von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass der südliche Böschungsbereich zu erhalten ist, um einen angemessenen Übergang von bebauter Fläche zur freien Landschaft beizubehalten. Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist ausschließlich eine Gartennutzung zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>.) und über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

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

Das Plangebiet ist nahezu eben, so dass auch mittels Aufschüttungen bzw. Abgrabungen kein Geländeunterschied ausgeglichen werden muss. Um eine Einfügung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, wird eine Beschränkung der Gebäudehöhe vorgenommen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) von 290,2 bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Solaranlagen und Schornsteinen wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von maximal 1,5 m für technische Aufbauten zugelassen.

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

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung (um 50%) der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. grundsätzlich zulässig. Die Grundflächenzahl

(GRZ) ist im Rahmen der zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die GRZ wird an dieser Stelle bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum die angestrebte aufgelockerte Bebauung zu sichern. Aufgrund der festgesetzten GRZ sowie der nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässigen Überschreitung (um 50%) der festgesetzten Grundfläche, müssen im Bebauungsplan jedoch keine weiteren Spielräume eingeräumt werden.

### **6.2.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder.

#### **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Da das Plangebiet mit einer aufgelockerten Bebauung als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft bebaut werden soll, wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit integriert sich das geplante Wohnquartier in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, welches durch den Übergang vom Siedlungsbereich zum Freiraum gekennzeichnet ist.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen der Neubebauung und der privaten Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von in der Regel mindestens 3 m. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so großzügig bemessen, dass ausreichend Spielraum zur Verwirklichung einer architektonisch hochwertigen Bebauung vorhanden ist.

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

Zur Gewährleistung der geplanten städtebaulichen Konzeption, die durch großzügige Grundstücksflächen geprägt ist, wird festgesetzt, dass die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen müssen. Gleichzeitig wird damit eine unerwünschte Verdichtung des Gebietes unterbunden.

### **6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Um die Gartenbereiche von Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sollen im gesamten Plangebiet Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden. Damit soll zudem gewährleistet werden, dass eine geordnete Einbindung der Garagen und Stellplätze in das geplante Siedlungsbild erfolgt. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Anordnung von Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur einseitig (im Osten) zulässig. Dies gilt entsprechend für die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist mit Begrünung zu

versehen und von baulichen Anlagen frei zu halten. Die Regelung der östlichen Anordnung von Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) gilt nicht für die Baufelder die nordöstlich, südöstlich, westlich und innerhalb der geplanten Erschließungsstraße liegen. 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zur üblichen Ausstattung eines Grundstück in der Regel zu erwarten sind (Mülltonnenunterstände, Wege, Freisitze, Gartengerätehäuser, Pergolen, etc.), sollen in der Lage und Umfang nicht näher reglementiert werden.

### **6.2.5 Verkehr**

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Dönberger Straße gesichert. Die im Plangebiet vorgesehene neue Verkehrsfläche in Form einer Ringerschließung mit Anbindung an die Dönberger Straße, wird mit Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan eingetragen und basiert auf dem Straßentwurf der städtebaulichen Konzeption. Im Einfahrtsbereich weist die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche eine Breite von 5,0 m auf, verkleinert sich dann auf Höhe des Gebäudes Dönberger Straße 171 auf 3,5 m und weitet sich schließlich wieder auf 5,0 m auf. Die unterschiedlichen Straßenquerschnitte begründen sich darin, dass die Zuwegung zur ehemaligen Tennissportanlage über dementsprechend dimensionierte Baulasten gesichert ist und diese nun die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien widerspiegeln. Der Einfahrtsbereich ist aufgrund seiner Geradlinigkeit gut einzusehen, so dass in den schmaleren Abschnitten Begegnungsverkehr problemlos abgewickelt werden kann. Die zu erwartende Verkehrsmenge wird wahrscheinlich geringer sein, als zurzeit des Tennisbetriebes, so dass keine Erhöhung sondern eine Verbesserung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die innere Erschließung der Baugrundstücke weist im Bereich des ehemaligen Clubheims einen Straßenquerschnitt von 6,0 m auf. Im Bereich der Ringerschließung verkleinert sich die Verkehrsfläche auf 4,5 m. Die private Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip errichtet werden und erhält daher die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Aufgrund des voraussichtlich nur geringen Verkehrsaufkommens durch den Ziel- und Quellverkehr (Anwohner und Besucher) kann auf den kostenintensiven Ausbau im Trennprinzip mit Bürgersteigen verzichtet werden. Im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes sind Parkplatzflächen sowie innerhalb der Ringerschließung vorgesehen. Die dargestellten Positionen der jeweiligen Parkplätze sollen entsprechend der realisierten Bebauung angepasst werden. Regelungen zur Herstellung der Erschließung (Straßenausbauplanung, Parkplätze, Straßenbegleitgrün) werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer erfolgen.

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

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen Lr. (zug. der Versorgungstr.) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten. Die abschließende Regelung der Belastungsflächen erfolgt durch entsprechende Grundbucheintragen.

## **6.2.6 Natur und Landschaft**

### **Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Eingangsbereich des neuen Wohnquartieres wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kategorie B/C) festgesetzt. Die Umsetzung wird durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

### **Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Der östlich im Plangebiet gelegene Böschungsbereich wird aufgrund seines Baumbewuchses und entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Wald festgesetzt.

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

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen.

## **6.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird über die getrennte Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung soll möglichst wenig Niederschlagswasser durch die Auffüllung sickern. Darum ist das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen gesammelt wird, in den Regenkanal einzuleiten und so der zentralen, bestehenden Versickerungsanlage neben dem ehemaligen Clubheim zuzuführen. Hier wird das Wasser über eine Absetz- und Filteranlage gereinigt. Von dort gelangt es in die bestehenden Sickerschächte, die das Regenwasser unterhalb der belasteten Auffüllung zur Versickerung bringen. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Niederschlagswasserentwässerung im Plangebiet. Niederschläge werden auf den begrüneten Dachflächen zurückgehalten und durch Verdunstung direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Das restliche Niederschlagswasser wird erst mit zeitlicher Verzögerung von der Dachfläche abgeleitet. Dadurch wird die Überschwemmungsgefahr gemindert und gleichzeitig der Regenkanal entlastet. Darüber hinaus weist der geplante Regenwasserkanal, aufgrund seiner Dimensionierung zusätzliches Rückstaupotential auf. Ein weiterer Puffer für mögliche Niederschlagsspitzen liegt in der vorgeschalteten Filteranlage. Des Weiteren ist ein Notüberlauf für Starkregenereignisse vorgesehen. Die geplante Lage des Notüberlaufes ist abschließend noch zu klären.

Das Schmutzwasser wird im Freigefälle zum tiefsten Punkt in einen Übergabeschacht geleitet und von dort aus in den Freigefällekanal der Straße Worderberg gepumpt. Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, ob die geplanten Kanäle, bis auf den Zulauf, Filterschacht und der Versickerungsanlage privat bleiben oder auf die Stadt Wuppertal übergehen. Geht das Kanalnetz nicht auf die Stadt Wuppertal über, sind die Eigentümer selbst für die Reinigung und Instandhaltung der Kanalisation zuständig.

**6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)** Generell soll im Planungsgebiet die Realisierung von individuellen Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Zur Wahrung eines in angemessener Weise einheitlichen Siedlungsbildes, welches eine zeitgemäße moderne Bauweise beinhaltet, sollen folgende Regelungen zur möglichen Bebauung getroffen werden.

#### **6.4.1 Dachform**

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bei den Dachlandschaften wird festgesetzt, dass als Dachform in dem Plangebiet nur Flachdächer zulässig sind. Dies entspricht auch dem Wunsch des Grundstückseigentümers.

#### **6.4.2 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune und Mauern) von Baugrundstücken zur privaten Straßenverkehrsfläche zur Erhaltung eines aus visueller Sicht durchlässigen Straßenraums darf maximal 1,2 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche betragen. Mauern sind aus Natursteinen oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten. Ziel dieser Vorschrift ist es, einen offenen Straßenraum zu gewährleisten, der dem Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes entspricht.

#### **6.4.3 Vorgartenbereiche**

Ansprechend geplante und begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Die Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z. Bsp. als Rasenfläche). Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenabstellplätzen sind im Bereich der Vorgartenzone nicht zulässig, um einen durchgrünten Vorgartenbereich zu erhalten.

### **6.5 Festsetzungen nach § 51a Abs. 2 Satz 2 LWG (Landeswassergesetz) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in die vorhandene Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern.

### **6.6 Kennzeichnung**

In dem gekennzeichneten Bereich liegt eine relevante Belastung des Bodens mit Schadstoffen vor. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen, in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt, hat eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) zu erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu unterbinden. Die notwendigen Maßnahmen sind in den einzelnen baurechtlichen Verfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.



## 6.7 Hinweise

### 6.7.1 Bodenbelastungen

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Zuge der Planung und Errichtung des Kinderspielplatzes sind die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Verträglichkeit der sensiblen Nutzung mit den Bodenbelastungen zu berücksichtigen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

### 6.7.2 Verkehrsflächen

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

### 6.7.3 Waldausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Waldeingriff im südlichen Böschungsbereich durch eine Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Stadtgebiet Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 auszugleichen (siehe Nebenzeichnung im Bebauungsplan).

### 6.7.4 Artenschutz

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

### 6.7.5 Gebäudedarstellung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf die Einfärbung der Tennishalle verzichtet.

## 7 Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	ca. 13258 qm
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche	ca. 4839 qm
• Ga/St-Flächen	ca. 118 qm
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 4845 qm
• Verkehrsfläche	ca. 2061 qm
• Kinderspielplatz	ca. 200 qm
• Wald	ca. 1195 qm

## **8 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich; umweltrelevante Aspekte werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

## **9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **Bestehende Darstellung**

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die Fläche der Tennisplatzanlage derzeit als Fläche für ‚Sport- und Spielanlagen‘ dargestellt. Der östliche und südliche Böschungsbereich ist als Wald ausgewiesen. Der Planbereich ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

### **Geplante Darstellung**

Die Planung sieht entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes für die derzeitige Fläche ‚Sport- und Spielanlage‘ – die Darstellung ‚Wohnbaufläche‘ vor. Der östlich und südlich angrenzende, im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesener Böschungsbereich, soll im südlichen Bereich zu ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat gegen die Überplanung des südlich im Plangebiet stockenden Waldes grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Für die Überplanung wird ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 gefordert. Die Walddarstellung des östlich angrenzenden Böschungsbereiches soll im Flächennutzungsplan erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung unter der Nummer 73B angepasst. Mit dem Schreiben vom 04.08.2014 teilte die Bezirksregierung mit, dass ihrerseits gegen den gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG (Landesplanungsgesetz) und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

## **10 Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und die mit dessen Umsetzung erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung trägt der heutige Grundstückseigentümer. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

## **11 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages**

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele werden folgende Inhalte auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vereinbart:

- Regelungen zur Herstellung der Erschließung (Straßenausbauplanung, Parkplätze, Pflanzmaßnahmen im Straßenraum)
- Regelungen zur Kostenübernahme und Realisierung des Kinderspielplatzes
- sowie die Kostenübernahme des erforderlichen Waldausgleiches
- eventuelle Festlegung von Standorten zur Errichtung von Nistkästen.

## 12 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

<b>Geotechnischer Bericht –</b> Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Schütz, Walz, Pulsfort, Dreng - Wuppertal	<b>April 2013</b>
<b>Geotechnischer Bericht – 1. Ergänzung</b> (Sickerwasserprognose)	<b>Oktober 2013</b>
<b>Geotechnischer Bericht – 2. Ergänzung</b> (Massenermittlung)	<b>März 2014</b>