

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1004 -Nevigeser Straße / Am Eigenbach-
gemäß § 3 (2) BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1004 umfasst das Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 496, Flurstück 846, dessen nordwestliche Begrenzung am Eigenbach liegt. Die südliche Begrenzung wird durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Hausgrundstücke nördlich der Straße Ausblick gebildet. Die westliche Grenze ist identisch mit der Grundstücksgrenze des Flurstücks 846, die östliche Grenze ist definiert durch die Nordostgrenze der Nevigeser Straße.

2. Gebietsbeschreibung, Standortfaktoren, Umgebung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl / Katernberg und schließt unmittelbar an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche im Planungsraum Katernberg an. Die zukünftige Bebauung arrondiert die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße Ausblick und östlich der Nevigeser Straße und stellt insofern eine sinnvolle Ergänzung der an der nördlichen Peripherie der Stadt Wuppertal gelegenen Siedlungsstruktur dar. Der westliche Bereich der Planfläche bleibt unbebaut und grenzt südlich an den Eigenbach und die Grundstücke eines Gartenbauunternehmens.

Das Plangebiet liegt niedriger als die Bebauung an der Straße Ausblick und fällt leicht von Osten nach Westen ab. Die Erschließung des Plangebiets soll von der Nevigeser Straße (L 427) aus erfolgen; hier verkehren 3 Buslinien. Die südliche Grenze des Plangebietes grenzt an die Gärten der überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Straße Ausblick. Die nördliche Grenze tangiert im Osten ein Wiesengrundstück und im Westen den ökologisch wertvollen Bereich „Eigenbach“ mit einer nördlich gelegenen Baumschule.

3. Planrechtliche Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan von 1999 sieht für diesen Bereich die Darstellung Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich vor, der mit einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und einem Regionalen Grünzug überlagert ist.

Die Landesplanung hat im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs.1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung i.S. einer wohnbaulichen Nutzung für den östlichen Teil des Grundstückes im Grundsatz zugestimmt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 1967 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan Vorentwurf (Datenstand: 1996) sah hier zunächst die Darstellung einer Kleingartenfläche vor. Der aktuelle Flächennutzungsplan Entwurf der Stadt Wuppertal stellt in seiner offengelegten Fassung vom 15.04.2002 bis zum 17.05.2002 im östlichen Teil des Geltungsbereiches Nr.1004 eine Wohnbaufläche und im westlichen Teil eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

3.3 Bebauungsplan

Für die Fläche des o.g. Geltungsbereiches gibt es z.zt. kein verbindliches Planrecht. Für die unmittelbar südlich benachbarten Grundstücke Ausblick Nr. 36 bis östlich Haus 88, deren nördlicher Grundstücksteil in die Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen wurde, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 327 -Ausblick / Birkenhöhe / Nevigeser Straße-, sie sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4. Anlass der Planung

Anlass für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war der entsprechende Antrag des Vorhabenträgers vom 09.09.1998, ca. 50 Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Bereits am 30.09.1999 wurde eine Änderung des ursprünglichen Antrags eingereicht. Anlass hierfür war die frühzeitig eingeholte Stellungnahme der Landesplanung, die Bedenken gegen eine so massive Neuausweisung einer wohnbaulichen Nutzung geäußert hatte. Der Vorhabenträger hat daraufhin die bauliche Maßnahme auf ca. 20 Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser reduziert.

Einen entsprechenden Einleitungsbeschluss hatte der Rat der Stadt Wuppertal am 10.04.2000 in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 gefasst. Die hierzu im Detail ausgearbeitete Konzeption wurde nach eingehender Diskussion in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg und mit den Bürgern als vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 08.04.2002 bis zum 13.05.2002 öffentlich ausgelegt.

Die Bebauung auf der Projektfläche sollte zunächst durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden. Bei der Erarbeitung des Durchführungsvertrages entstanden Bedenken im Hinblick auf die rechtlich haltbare Umsetzung der nunmehr vorgesehenen Baukonzeption (mit Übertragung der Planung und Durchführung eines großen Teiles des Bauvorhabens auf Dritte). Da das städtebauliche Ziel der Errichtung der Wohnbebauung aber nach wie vor zu begrüßen ist, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einen „normalen“ Angebots - Bebauungsplan umgestellt werden. Der bisherige Vorhabenträger hat sich hiermit einverstanden erklärt und einen entsprechenden Antrag auf Umstellung des Verfahrens eingereicht (siehe Anlage).

5. Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach- ist es, den östlichen Teil des Wiesengeländes zwischen der Wohnbebauung Ausblick und dem Eigenbach - unter weitgehender Berücksichtigung der landschaftlichen Belange - einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Der westliche Teil soll unbebaut bleiben, um die vorhandenen Sickerquellen, den Ausblicksiefen und den Eigenbach zu schützen. Er soll als Kompensationsfläche in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich ökologisch aufgewertet werden.

Das Ziel der Schaffung von neuem Wohnbaurecht ist zum 1. Offenlegungsbeschluss (Drucks. Nr. 4070/01) mit der Notwendigkeit zur Schaffung neuer Wohnbaulandreserven für Ein- und Zweifamilienhäuser begründet worden, um den Abwanderungstendenzen insbesondere jüngerer Familien in die Nachbargemeinden entgegenzuwirken. Hierzu wurde ein prognostizierter Bedarf von weiteren 3.500 Einheiten bis zum Jahr 2010 angegeben. Auch ist dargelegt worden, dass es sich hierbei um eine verträgliche Arrondierungsmaßnahme handeln würde, die im Westen, Süden und Osten von Wohnbereichen umgeben sei.

Die Zielsetzung zur Schaffung wohnbaulicher Nutzung für Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem betroffenen Grundstück findet seine Voraussetzung durch städtebauliche Voruntersuchungen, die vor allem im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal, im „Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“

(Drucksache-Nr. 4009/00) und in der „Bevölkerungsprognose 2000 - 2015, Handlungsprogramm Bevölkerungsentwicklung“ (Drucksache-Nr.4443/00) aufgeführt worden sind.

Danach verzeichnet die Stadt Wuppertal seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang u.a. durch Abwanderung ins Umland. Auch für die nächsten Jahre wird gegenwärtig (Bezug: Drucks. Nr. 4443/00) eine negative Wanderungsbilanz prognostiziert. Mit diesen Abwanderungsverlusten sind erhebliche finanzielle Einbußen für die Stadt Wuppertal verbunden, da insbesondere einkommensstärkere Personengruppen die Stadt verlassen. Die Finanzkraft der Stadt ist stark abhängig von der Entwicklung ihrer Einwohnerzahl und der Anzahl der gewerblichen Unternehmen. Die Anzahl der Einwohner in dem Gemeindeanteil schlägt sich an der Lohn- und Einkommensteuer und in den Schlüsselzuweisungen nieder. Eine Zunahme bzw. Abnahme der Einwohnerzahl um eine Person bedeutet für die Stadt eine Mehr- bzw. Mindereinnahme von jährlich ca. 650 €. Es muss daher das Ziel verfolgt werden, eine möglichst große Minderung der Bevölkerungsabwanderung zu erwirken. Insbesondere einkommensstärkere und jüngere Bürgerinnen und Bürger sind an die Stadt zu binden.

Dem Trend zur Stadtfucht entgegenzuwirken ist somit erklärtes Ziel von Rat und Verwaltung der Stadt Wuppertal. Ausdruck findet diese Zielsetzung in Entschlüssen wie dem „Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“ und dem Erläuterungsbericht zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Wuppertal.

Im Handlungsprogramm wird von einer Zielgröße von jährlich ca. 300 Einfamilienhäusern zur Bereitstellung von Wohnbauland ausgegangen. Das Planverfahren Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach- ist hier als eine der geeigneten Flächen aufgeführt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 der Stadt Wuppertal wird ausführlich auf die Darlegung des derzeitigen Bedarfs an ausreichenden Flächenausweisungen an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen. Der FNP geht dabei für den Zeitraum von Ende 2000 bis Ende 2010 von einer Nachfrage von etwa 270 WE jährlich aus. Für die Jahre 2011 bis 2015 wird die Nachfrage nur noch ca. 100 WE per anno betragen (bis 2015 setzt der FNP einen Gesamtbedarf von ca. 3.200 WE an). Der FNP-Entwurf stellt die geplante Wohnbaufläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach- innerhalb der Flächendarstellungen geeigneter Wohnbaulandreserven dar (vgl. dort Tab.6: Wohnbaulandreserven in B-Plänen im Verfahren). Sie zählt somit im Rahmen des FNP-Entwurfs zu einer der wichtigen Flächen zur Deckung der städtischen Bedarfslage.

Der Vorschlag, den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern durch die frei werdenden Einfamilienhäuser - verursacht durch die natürliche Abnahme der Wohnbevölkerung – zu decken, kann nur sehr begrenzt in Ansatz gebracht werden. Städtische Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung haben ergeben, dass sich das Angebot an diesen Einfamilienhäusern in den kommenden Jahren nicht grundlegend erhöhen wird. Außerdem wird durch die Weiternutzung von Einfamilienhäusern, verursacht durch Sterbefälle oder Fortzüge, nicht die erstrebte Steigerung des Angebots für neubauwillige Familien erreicht, die ihre Investitionen auf ganz andere finanzielle Konditionen stützen können.

Auch der Hinweis auf die wachsenden Wohnungsleerstände kann dem Bedarf an Flächen für Einfamilienhäuser nicht abhelfen. Zwar ist es richtig, dass es im Stadtgebiet Wuppertal seit längerem eine wachsende Zahl an Wohnungsleerständen gibt. Ursachen hierfür sind u.a. sicher im Bevölkerungsrückgang oder auch in der z.T. unbefriedigenden Ausstattung vieler Wohnungen in der Innenstadt zu sehen. Maßnahmen zur Verbesserung sind hier erforderlich und werden auch geplant und durchgeführt. Der Bedarf und die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern kann aber durch die leer stehenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht abgedeckt werden. Werden neue Siedlungsflächen nicht bereit gestellt, wird der Wunsch nach einem Einfamilienhaus in den Nachbargemeinden verwirklicht.

Der größere Teil der stillgelegten Bahnflächen kommt aufgrund seiner Struktur für eine wohnbauliche Nutzung kaum in Frage. Insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern sind Bahntrassen nur in einem sehr geringem Umfang geeignet.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen steht auch nicht im Widerspruch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, diese Ausweisungen basieren im wesentlichen auf den planerischen Zielsetzungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird zum Thema „Wohnbauflächen“ im Einzelnen dargelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Planungshorizont bis 2015 erforderlich ist, um den Abwanderungstendenzen ins Umland entgegen zu wirken. Hier ist u.a. ausgeführt, dass gerade die Suburbanisierungstendenzen einer fortschreitenden Zersiedlung der Landschaft durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine Minderauslastung der vorhandenen urbanen Infrastruktur Vorschub leisten. Darüber hinaus führt die jährliche Abwanderung eines Teiles der Bewohner ins Umland insgesamt durch sinkende Einnahmen zu einer krisenhaften Entwicklung der Städte mit der Folge, dass u.a. attraktive Einrichtungen der Stadt geschlossen werden müssen.

Bei abweichender Zielsetzung der Stadtplanung von den Vorgaben der Raumplanung ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Landesplanung ihre Zustimmung zu der Abweichung einer GEP-Ausweisung gibt. Für die geplante wohnbauliche Nutzung wurde die Abstimmung mit der Landesplanung daher bereits vor dem Einleitungs-/ Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.12.1999 bestätigte die Bezirksregierung Düsseldorf, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung bestehen. Die Abstimmung mit der Landesplanung führte u.a. zu dem Ergebnis, dass der Antragsteller sein bauliches Projekt erheblich reduziert hat und den westlichen besonders wertvollen landschaftlichen Teilbereich von baulichen Anlagen frei halten wird. Auch während der öffentlichen Auslegung hat die Landesplanung keine Bedenken vorgetragen.

Da sich das geplante Baugebiet außerdem innerhalb der Grenzen der Landschaftsschutz VO von 1975 befindet, muss hierfür auch die Zustimmung der Höheren Landschaftsbehörde erteilt werden. Sie hat hierzu mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das Vorhaben hat.

Der Umstand, dass sich die neue Wohnbaufläche im Randbereich eines im Gebietsentwicklungsplan 99 dargestellten Regionalen Grünzugs befindet, der Bestandteil eines regionalen Freiraumverbundsystems ist, führt nicht zur Störung wichtiger Klimaausgleichsfunktionen oder zu Störungen des Naturhaushalts durch Unterbrechungen von Vernetzungsfunktionen der Freifläche. Dies ist vor allem aufgrund der Vorprägung durch die bereits vorhandene unmittelbar angrenzende Bebauung nicht zu erwarten. Auf der Grundlage eines in der Örtlichkeit durchgeführten ökologischen Gutachtens wurde im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde der westliche Teilbereich aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit als Freiraum belassen und der ökologisch vertretbare östliche Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Bedenken von Anwohnern der Straße Ausblick, die den hohen Wert des Landschaftsbildes nördlich ihrer Grundstücke beschrieben und dargelegt haben, dass durch das neue Bauvorhaben der Gesamteindruck beeinträchtigt werde, konnten nicht vollständig widerlegt werden. Es ist richtig, dass durch die neue Bebauung dieser Teil unwiederbringlich für die Landschaft und den vorhandenen Freiraum verloren geht. Hierdurch wird das derzeit vorhandene Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld auch optisch verändert. Vorhandene Sichtbeziehungen vom östlichen Teil der nördlichen Grundstücke der Straße Ausblick in die freie Landschaft und von der Nevigeser Straße in Richtung Westen werden eingeschränkt werden. Allerdings bleibt der landschaftlich besonders reizvolle westliche Grundstücksteil des Antragsgrundstückes mit dem Eigenbach und dem Ausblicksiefen als Landschaftsbereich vollständig erhalten und soll im Rahmen der vorgesehenen

Kompensationsmaßnahmen durch die Anpflanzung von Hecken und bachbegleitenden Gehölzen aufgewertet werden.

Die Behauptung von Bewohnern der Straße Ausblick, dass das Bauvorhaben eine Zersiedlung des Stadtrandes bewirken werde, da es wie eine Siedlungsinsel in der freien Landschaft liege, kann hingegen nicht bestätigt werden. Westlich und östlich des neuen Siedlungsbereiches befinden sich bereits Wohngebiete, sodass die neue Wohnbebauung eher zu einer Abrundung des Ortsrandes führen wird. Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen wird außerdem vorgegeben, dass auch die Dachlandschaft sich in die angrenzenden baulichen Bereiche einfügt. Die Gestaltung der geplanten Baustruktur wurde außerdem so gewählt, dass eine massive und dichte Bebauung nicht entstehen kann. Zwar mag zunächst die durchlaufende überbaubare Grundstücksfläche im Norden und Osten einen anderen Eindruck erwecken. Durch besondere textliche Festsetzungen ist aber vorgegeben, dass die einzelnen Häuser nicht breiter als maximal 15 m sein dürfen. Der erforderliche Schallschutz erfolgt durch dazwischen liegende Garagen oder Wände, die aber wesentlich niedriger als die Häuser sind.

Zu der Besorgnis mehrerer Anwohner, dass durch die neue Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil auch dem westlichen Grundstücksbereich das Grundwasser entzogen werden könnte, konnte nach einer Überprüfung durch die Untere Wasserbehörde mitgeteilt werden, dass zwar durch Versiegelungen im Baugebiet eine Verringerung des natürlichen Wasserzustroms zu den Quellen verursacht wird, dass das Entwässerungssystem mit seinem nicht abgedichteten Regenrückhaltebecken aber eine schonende und den natürlichen Verhältnissen entsprechende Zuführung zu den Quellen ermöglicht.

Um eine Verträglichkeit der Baumaßnahme mit den Landschaftsbelangen zu erreichen, wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, dessen Aussagen mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt wurden. In ihm sind die Kompensationsmaßnahmen vorgegeben, die vor Abschluss des Verfahrens vertraglich festgelegt werden sollen.

Nach eingehender Überprüfung der vorgetragenen Bedenken zu der Ausweisung der neuen Wohnbaufläche im Übergang vom Siedlungsbereich zum Landschaftsbereich auch durch die entsprechenden Fachressorts soll aus den zuvor dargelegten städtebaulichen Gründen an der bisherigen Zielsetzung der Ausweisung eines neuen Baugebietes festgehalten werden.

6. Ausweisungen der Baugebiete und Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Bebauungskonzept

Die Plankonzeption des Antragstellers wurde auf der Grundlage einer landschaftsökologischen Untersuchung und aufgrund der Abstimmung mit der Landesplanung so ausgerichtet, dass sich die baulichen Maßnahmen auf den östlichen Teil des Grundstückes konzentrieren. Das Plangebiet soll durch eine Stichstraße von der Nevigeser Straße aus erschlossen werden.

Die Bebauung auf der Projektfläche nimmt Bezug auf die unmittelbar benachbarten Baustrukturen jenseits der Nevigeser Straße (L 427) und den Bereich der Straße „Ausblick“. Ferner wird die Geräuschsituation (Verkehrsemissionen) entlang der L 427 bei der Bauweise und Anordnung der Gebäude ebenso berücksichtigt wie die Topografie und der Zuschnitt des Geländes. Entlang der Nevigeser Straße erfolgt eine Bebauung in Form von Doppel- oder Reihenhäusern und Garagen mit Satteldächern, oder statt dessen mit Schallschutzwänden in den Gebäudezwischenräumen. Damit werden die rückwärtigen, nach Westen orientierten Grundstücks- und Terrassenbereiche gegen den Verkehrslärm abgeschirmt.

Die weitere Bebauung des Geländes erfolgt parallel zur Erschließungsstichstraße, wobei den nördlich der Erschließungsstraße angeordneten Gebäuden und Garagen (mit Sat-

teldächern bzw. Schallschutzwänden) die gleiche Schutzwirkung gegen die Schallemissionen zukommt, wie der Bebauung entlang der L 427. Mit Bezug auf ein entsprechendes Gutachten zum Verkehrslärm kann davon ausgegangen werden, dass eine derartige bauliche Konfiguration die nach Süden orientierten Gärten und Freiflächen gegen den Verkehrslärm abschirmt. Bei dieser Gebäudezeile liegen die Hausgärten zwischen der Bebauung und der Erschließungsstraße. Durch die Festsetzung der Gebäudezeile mit Gebäuden und Garagen mit geneigten Dächern oder Schallschutzwänden in Form einer „abweichenden Bauweise“ soll der Schallschutz verbessert werden.

Südlich der Erschließungsstraße sollen Gebäude errichtet werden mit einer Vorgartenzone und südlich angeordneten Hausgärten.

Die Planung, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt wurde, sah im westlichen Teil der Baufläche die Errichtung von ca. 16 Einzelhäusern bei einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 750m² vor. An der Nevigeser Straße und im nordöstlichen Teil des Plangebietes war die Errichtung von Reihen- oder Doppelhaushälften (mit aus Gründen des Schallschutzes dazwischenliegenden Garagen mit Satteldächern), oder statt dessen die Errichtung von Schallschutzwänden vorgesehen.

Aufgrund der Rechtsproblematik bei der Umsetzung des Durchführungsvertrages (die Bebauung sollte aufgrund der geänderten Verhältnisse nicht mehr als Trägermaßnahme realisiert werden) und die hierdurch erforderliche Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen „normalen“ (Angebots-) Bebauungsplan ergeben sich Änderungen in bezug auf die Regelungen zur Verbindlichkeit des Vorhabens. Im Rahmen eines normalen Bebauungsplanes entfallen die verbindlichen Vorgaben, die bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 12 BauGB in Form des Durchführungsvertrages zur Anwendung kommen. Somit werden die Vorgaben für das geplante Bauvorhaben im Rahmen eines normalen Bauleitplanverfahrens nicht durch eine genaue Beschreibung des Vorhabens getroffen, sondern eher indirekt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Eine deutliche Änderung des geplanten und bisher vorgestellten Vorhabens ist im Vergleich zu dem bisherigen VBP-Entwurf - insbesondere im Hinblick auf Vorgaben für die Reinen Wohngebiete - jedoch nicht zu erwarten. Durch bindende Festsetzungen, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Einzelnen bestimmen, ist vorgegeben, dass die Zahl der Wohnhäuser und ihre Größe nicht beliebig erweitert werden kann.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, sonstige bauliche Festsetzungen

Im Baugebiet sollen überwiegend neue Wohnhäuser errichtet werden können. Im östlichen Teil des geplanten Baugebietes entlang der Nevigeser Straße soll, entsprechend der angrenzenden Nutzungsstruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf dem überwiegenden westlichen Teil der Baufläche soll ein Baugebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Demgemäß soll als Baugebietstyp ein Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die zulässige Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen für die jeweilige Bebauung soll entsprechend dem Baugebietstyp bestimmt werden. Somit ergibt sich für die WA-Gebiete bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$ eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

In den Reinen Wohngebieten soll die Bebauung entsprechend dem Baugebietstyp und in Angleichung an die vorhandene bauliche Nachbarschaft aufgelockert sein. Somit sollen hier eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 zulässig sein. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 durch die Versiegelung von Flächen im Rahmen des baurechtlich zulässigen Maßes gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist aus ökologischen Gründen des Bodenschutzes ausgeschlossen. Die Festsetzung wird bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Entsprechend der geplanten Baukonzeption wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so zugeordnet, dass die Wohngebäude entlang der Nevigeser Straße und im nordwestlichen Teilbereich parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden können. Die Baufelder wurden, abgesehen von denen am südwestlichen Rand, so gelegt, dass eine Südorientierung der Gärten ermöglicht wird. Die Anordnung der nördlichen Baufelder erfolgte insbesondere aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehr der Nevigeser Straße. Dies führt zur Entlastung der Gartenbereiche von Verkehrsimmissionen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 10. Schallschutz).

Auf Anregung von Bewohnern der Straße Ausblick soll die in der zuletzt offengelegten Planfassung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dahingehend geändert werden, dass das letzte südwestliche Baufeld so reduziert wird, dass seine Abmessung für die Errichtung nur eines Wohnhauses ausgerichtet ist. Die Größenordnung des Baufeldes entspricht damit dem zur 1. Offenlegung ausgelegten Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem an dieser Stelle nur ein Wohnhaus konzipiert war. Das östlich hieran anschließende Baufeld wurde auf 14 m Breite aufgeweitet, damit es mit der textlich festgesetzten Bauweise des WR₁-Gebietes übereinstimmt.

In dem festgesetzten WA-Gebiet ist insgesamt eine dichtere und geschlossener Baustruktur beabsichtigt. Die hier vorgesehene abweichende Bauweise gibt vor, dass aus Gründen des Schallschutzes die Zwischenräume mit Garagen oder Wänden geschlossen werden müssen.

Die Reinen Wohngebiete sollen hingegen der Errichtung von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten bleiben. Um dieses Ziel auch im Rahmen eines normalen Bauleitplanverfahrens erreichen zu können, werden verschiedene Festsetzungen vorgegeben. So werden im Süden und Westen des Baugebietes, wo keine besonderen Regelungen in bezug auf den Schallschutz erforderlich sind, die Baufelder zwischen den geplanten Häusern unterbrochen. Im nördlichen WR-Gebiet wird statt dessen durch eine besondere textliche Festsetzung vorgegeben, dass die Häuser nicht breiter als 15 m sein sollen.

Beschränkung der Wohneinheiten

Eine weitere unterstützende Maßnahme ist die Beschränkung der Haustypen auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern und eine zusätzliche Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB auf zwei WE je Wohngebäude in den Reinen Wohngebieten.

Durch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten soll erreicht werden, dass sich die Neubaumaßnahme am nördlichen Siedlungsrand von Katernberg in seiner Siedlungsstruktur einfügt und dem vorhandenen Charakter der Wohnbebauung nördlich der Straße Ausblick entspricht. Die hier vorhandene Struktur mit überwiegend frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken soll sich nach Norden hin fortsetzen. Eine ortsuntypische bauliche Verdichtung am Siedlungsrand würde zu einer Störung des Ortsbildes führen. Auf diesen Zusammenhang wurde auch in den Diskussionen im parlamentarischen Raum Wert gelegt.

Durch die Begrenzung der Wohnungen wird außerdem der Individualverkehr vermindert, was zu einer größeren Wohnruhe der Anwohner des Ausblicks führen wird. Auch vor dem Hintergrund, dass hier eine neue Wohnbebauung in einem bisherigen Landschaftsbereich ermöglicht wird, wird eine lockere Besiedlung mit geringeren Auswirkungen auch auf die Landschaft vorgezogen. Diese Gründe überwiegen gegenüber einem ansonsten denkbaren Anspruch des Grundeigentümers auf eine größere bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstückes.

Die in der 1. Offenlegung formulierte textliche Festsetzung, bei der vorgegeben wurde, dass die 2. Wohneinheit nur als Einliegerwohnung zulässig sein sollte, soll nun dahingehend geändert werden, dass in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sein sollen. Eine Änderung dieser Festsetzung wurde erforderlich, da der Begriff der Einliegerwohnung, der durch das II. Wohnungsbaugesetz in §11 definiert war, im nachfolgenden Wohnraumförderungsgesetz nicht mehr benannt wird. (Das II. Wohnungsbaugesetz ist mit Ablauf des 31.12.2001 außer Kraft getreten).

Im Wohnraumförderungsgesetz ist nach § 17 Abs.1 Wohnraum umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein. Hierunter fallen auch die bisher definierten Einliegerwohnungen, hier wird keine Unterscheidung nach der Bedeutung mehr vorgenommen.

Nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB kann bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, nicht aber eine besondere Art der Wohnung festgesetzt werden.

Dachneigung

Um ein einheitlich gestaltetes Siedlungsbild zu erreichen, sollen geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30°- 45° festgesetzt werden.

Im WA-Gebiet sollen aufgrund der dichteren Baustruktur die Firstrichtungen parallel zur Straße vorgegeben werden. Bei den frei stehenden Häusern in den Reinen Wohngebieten soll aufgrund der Solitärstruktur die Ausrichtung der Firste der individuellen Gestaltung vorbehalten bleiben.

Südlich der Erschließungsstichstraße sind Garagen mit Flachdächern vorgeschrieben. Die Garagendächer sollen im Hinblick auf die positiven Auswirkungen auf die Ökologie extensiv begrünt werden. Dies wird bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Höhen baulicher Anlagen

Im Baugebiet sollen einheitlich maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Dies entspricht den Vorgaben aus der baulichen Nachbarschaft und einer sinnvollen Gestaltungsmöglichkeit für die hier geplante Wohnstruktur sowohl für die geplanten Häuser an der Nevigser Straße als auch die Einfamilienhäuser im Reinen Wohngebiet.

Die Höhe der zu errichtenden Gebäude unterlag zur letzten Offenlegung einer maximalen Traufhöhenbeschränkung von 7,50 m und einer maximalen Firshöhenbeschränkung von 13,50 m. (Diese Angaben beziehen sich auf die derzeitige durch Vermessung ermittelte und entsprechend dokumentierte Topografie des Geländes). Ziel dieser Höhenbegrenzungen war es, die Angemessenheit der Bebauung in Bezug auf die in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen sicher zu stellen und vorhandene Sichtbeziehungen nur in einem vertretbaren Maße einzuschränken. (Die Höhendifferenz des Geländes zwischen dem östlichen Rand (276 m üNN) und westlichen Rand (261 m üNN) der Bebauung beträgt ca.15 m)

Mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange (freie Aussicht in die Landschaft) wurde die in der offengelegten Fassung zulässige Firsthöhe um einen halben Meter auf 13,00 m verringert. Eine weitere Verringerung erscheint nicht vertretbar, da die architektonische Gestaltung der Ein- und Zweifamilienhäuser noch insoweit flexibel bleiben soll, dass die zulässigen 2 Vollgeschosse auch adäquat genutzt werden können und hinreichend Flexibilität bei der Raumgestaltung im hängigen Gelände verbleibt. Eine Firsthöhe von 13,00 m ist im hängigen Gelände erforderlich, wenn 2 Geschosse mit einer Dachneigung von 45° realisiert werden können sollen.

Um in dem neuen Einfamilienhausgebiet auch eine Harmonisierung des Straßenbildes in bezug auf das Nebeneinander der frei stehenden Häuser zu schaffen und um allzu große Höhendifferenzen zwischen zwei nebeneinander stehenden Gebäuden zu vermeiden, sollen in den Wohngebieten zusätzlich einzuhaltende Mindesttraufhöhen festgesetzt werden.

6.3. Verkehrssituation und verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft die Nevigeser Straße, die als Landstraße L 427 in Verlängerung der Briller Straße von der Innenstadt (westl. Bereich Elberfeld) nach Velbert-Neviges führt.

Für die Planung des neuen Wohngebietes wurde schon in einem frühen Stadium ermittelt, in welcher Form und Dimensionierung die neue Erschließungsstraße geplant werden und wie die Anbindung an die Nevigeser Straße erfolgen sollte. Dafür ist nach Maßgabe eines Ausbauvertrages der Ausbau einer Anbindung erforderlich, die mit Abbiegespuren und entsprechenden Fahrbahnmarkierungen versehen wird.

In diesem Zusammenhang wurde im Oktober 2000 ein Verkehrsgutachten erstellt, das vom städtischen Fachressort fachlich geprüft wurde.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung nur ein relativ geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen für die Nevigeser Straße entsteht. Der fließende Verkehr wird nicht wesentlich durch Fahrzeuge beeinträchtigt, die in das zukünftige Baugebiet einfahren oder aus diesem herauskommen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird nachgewiesen, dass die Kapazitäten und die Verkehrsfluggeschwindigkeiten auf der Nevigeser Straße infolge der zusätzlichen Belastung nur unerheblich tangiert werden. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Nevigeser Straße werden nicht beeinträchtigt, da die Anbindung der Planstraße über eine Linksabbiegerspur und damit verbundener Aufweitung auf der Grundlage der mit der Stadt abgestimmten Planung des Ingenieurbüros erfolgen wird.

Der im Rahmen der 1. Offenlage vorgetragene Vorschlag, entsprechend der geplanten Linksabbiegerspur in das neue Siedlungsgebiet auch eine Linksabbiegerspur in die Straße Ausblick einzurichten, wurde vom Ressort 104 -Straßen und Verkehr- befürwortet. Diese Maßnahme kann allerdings nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr.1004 geregelt werden, da sich die Einmündung Ausblick in die Nevigeser Straße nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet. Das Ressort 104 hat zugesagt, den Vorschlag der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg und dem Verkehrsausschuss zur Beratung vorzulegen. Bei positiver Bestätigung durch die Gremien könnte zeitgleich mit der neuen Linksabbiegerspur in die Stichstraße auch eine Linksabbiegerspur in die Straße Ausblick angelegt werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Erschließungsstichstraße in einer Breite von 10 m für die Fahrbahn, den ruhenden Verkehr, den Gehweg und einen Begleitstreifen.

Die Erschließungsfläche besitzt lt. Angabe des Erschließungsträgers auf einer Gesamtlänge von ca. 172 m eine Höhendifferenz von rd. 11 m. Das entspricht einem Steigungsverhältnis von ca. 6,4 %. Das westliche Ende der Straße ist als Wendehammer aufgeweitet. Die Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf der Südseite der Straße sollen 8 Straßenbäume angepflanzt werden.

Entsprechend der Baukonzeption des Erschließungsträgers werden den Wohneinheiten jeweils 2 private Stellplätze zugeordnet, von denen im WR-Gebiet je einer im Vorgartenbereich und der andere in einer Garage oder in einem zweiten offenen Stellplatz neben den Gebäuden nachgewiesen werden kann.

6.4 Entwässerung / Versorgung

6.4.1. Schmutzwasser

Da das Gelände von der Straße Ausblick und von der Nevigeser Straße nach Nordwesten hin abfällt, soll das Schmutzwasser vom Tiefpunkt des Geländes mit Hilfe einer Pumpstation über eine Druckleitung dem vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Ausblick zugeleitet werden. Die Druckleitung wird im Bereich der Kompensationsfläche verlegt und erreicht die Straße Ausblick über das private Grundstück Ausblick 76. Für die Verlegung bzw. Unterhaltung der Leitungen ist ein mindestens drei Meter breiter Streifen über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der WSW AG zu sichern.

Das Entwässerungskonzept ist in Abstimmung zwischen dem vom Erschließungsträger beauftragten Fachingenieurbüro und den Fachdienststellen der Wuppertaler Stadtwerke entwickelt worden.

6.4.2 Niederschlagswasser/ Hydrologie

Retentionsmulde

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist eine zentrale Rückhaltung westlich der geplanten Bebauung vorgesehen. Aus der Retentionsmulde wird das Regenwasser diffus dem zu renaturierenden Bachlauf zugeführt. Da sich aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken ausschließt, dient die Retentionsmulde der Entsorgung privater und öffentlicher Flächen. Rechtliche Grundlagen sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG), insbesondere § 51 a. Die zwischen dem Planungsbüro und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) abgestimmte Planung berücksichtigt die Stellungnahme des BRW vom 10.01.2001, nach der der Nebenlauf des Eigenbachs und die tatsächlichen Quellbereiche in dem Entwässerungskonzept mit betrachtet werden sollen.

Die Retentionsmulde sowie die zum Betrieb und zur Wartung des Bauwerks erforderlichen Flächen werden nach der Herstellung vom Erschließungsträger kostenlos an die Stadtgemeinde Wuppertal abgetreten.

Das Entwässerungskonzept ist auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens und umfangreicher hydraulischer Berechnungen ebenfalls in Abstimmung zwischen dem vom Erschließungsträger beauftragten Fachingenieurbüro und den Fachdienststellen der Stadt Wuppertal, geplant worden.

Die Bezeichnung „Sickermulde“ soll auf Wunsch der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB) durch die Bezeichnung „Retentionsmulde“ ersetzt werden, da es sich um eine nicht abgedichtete Rückhaltungsmulde handelt.

Hochwasserrückhalt

Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde soll in Form eines abgestimmten Plankonzeptes mit dem Planungsbüro und dem BRW zur weiteren Entlastung des Eigenbachs eine Rückhaltung in Form einer Auenfläche im Bereich des Ausblicksiefen vorgesehen werden. Bei Starkregen-

ereignissen soll so ein Auenbereich entstehen, der für die Retention des Regenwassers mit genutzt werden soll.

Da es sich hierbei um eine wasserwirtschaftliche Maßnahme handelt, die sich flächenhaft auswirkt und die Voraussetzung für die Erschließung des Baugebietes ist, soll beidseitig des Ausblicksiefen eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 (1) 16 BauGB für die benötigte Fläche vorgesehen werden. Während des Planverfahrens wird der Erschließungsträger durch das Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem BRW und der UWB die genaue Berechnung für die benötigte Fläche veranlassen.

Gewässerschutz

Zusätzlich sollen auf Anregung der Unteren Wasserbehörde zum Gewässerschutz am Eigenbach und Ausblicksiefen, soweit durch den Geltungsbereich erfasst, beidseitig Gewässerschutzstreifen von je ca. 10 m Breite festgesetzt werden.

Schichtenwasser

Aufgrund der höher gelegenen Lage des Plangebietes zu der Quelle des Eigenbaches, der Untergrundbeschaffenheit und nach Angabe aus der „Baugrunderkarte des Stadtkreises Wuppertal von 1947“ ist zeitweilig mit anfallendem Schichtenwasser zu rechnen. Dabei speist das Schichtenwasser die Quelle des Eigenbaches.

Die UWB hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der neuen Baumaßnahme das Abführen des Schichtenwassers durch Drainagen an den Kellerwänden dazu führen kann, dass den Quellen das Wasser entzogen wird. Um dies zu verhindern und um einer evt. Durchfeuchtung der Kellerwände vorzubeugen, soll für die Baugebiete eine Kennzeichnung aufgenommen werden, die vorgibt, dass i.d. Regel unterkellerte Gebäude mit schwarzer oder weißer Wanne auszubilden sind.

Brunnen auf einem nördlich benachbarten Grundstück

Die Beeinträchtigung eines Brunnens auf dem Gelände einer nördlich des Plangebiets gelegenen Gartenbaufirma durch die Baumaßnahmen wird gutachterlich ausgeschlossen. Die UWB machte deutlich, dass im Rahmen einer Beweissicherung eine längerfristige und frühzeitig vor Baubeginn stattfindende Beobachtung des Wasserstandes erforderlich wird. Der Erschließungsträger erklärt, dass er zeitnah zum Planverfahren die erforderlichen Kontrollmessungen in Absprache mit der Firma und der UWB veranlassen wird.

Zur Feststellung des BUND, dass die Gewässersituation nicht richtig beurteilt worden sei und es keine konkreten Aussagen zum Quelleneinzugsbereich gebe, ist zu sagen, dass die Gewässersituation intensiv und in Absprache mit dem BRW und dem Ingenieurbüro untersucht wurde. Auf einem gemeinsamen Termin am 12.06.2001 einigte man sich darauf, dass der Quellaustritt, auch ohne Drainage, natürlicherweise aufgrund der Topographie und der Hydrogeologie an der heutigen Stelle liegt.

Im Hinblick auf mögliche Rückwirkungen der Baumaßnahme auf die vorhandenen Gewässer stellte die UWB fest, dass sich das Baugebiet im Einzugsbereich des Eigenbaches befindet. Der Eigenbach selbst und seine uferbegleitende Vegetation werden von den Baumaßnahmen nicht berührt. Auswirkungen können allerdings auf den südlichen Nebenarm des Eigenbaches entstehen. Nach Aussage der UWB wird im Gebiet Nevigeser Straße das Regenwasser in der Mutterbodenschicht gespeichert, bis der Boden gesättigt ist. Das überschüssige Wasser wird langsam abgegeben und läuft dem sehr undurchlässigen Lehmboden der Quelle zu. Da in dem System nicht sehr viel Wasser gespeichert werden kann, ist die Quelle temporär schüttend.

Zu den verschiedentlich geäußerten Vermutungen, dass durch die mit der Baumaßnahme einhergehenden Versiegelungen, durch die Regenrückhaltung und die Verdunstungen die Situation der

62-er Biotope verschlechtert werde und ein zeitliches Austrocknen der Quellen zu befürchten sei, kann nach Überprüfung durch die UWB festgestellt werden, dass durch die Versiegelungen im Baugebiet der natürliche Wasserzustrom naturgemäß verringert wird. Um dies auszugleichen, ist aber ein Entwässerungssystem vorgesehen worden, das dem natürlichen Wasserhaushalt möglichst nahe kommt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird einem zentralen, offenen, nicht abgedichteten und nicht ständig gefüllten Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Erddämme des Beckens werden so hergestellt, dass das Wasser langsam durch sie hindurchsickern kann. Auf diese Art wird das Niederschlagswasser schonend und den natürlichen Verhältnissen weitestgehend entsprechend den Quellen zugeführt.

Der Anregung des BUND, an Stelle der geplanten Regenrückhaltung eine Mulden-Rigolen-Versickerung durchzuführen, konnte nicht entsprochen werden. Eine technische Versickerung ist aufgrund des Lehmbodens für das Baugebiet nicht möglich. Die schlechte Versickerungsfähigkeit lässt sich aus der Dränierung der Fläche ableiten. Hierdurch wird aufgezeigt, dass schon der natürliche Niederschlag vom Boden kaum aufgenommen werden kann und die Fläche ohne Dränage für die Landwirtschaft nicht nutzbar wäre. Eine konzentriertere Einleitung in den Boden würde zu einem Dauerstau des Wassers führen. Dennoch ist die Art der Einleitung ähnlich einer Versickerung gewählt. Die Beckensohle wird mit Mutterboden angefüllt und mit Gras bestanden sein. Das Regenwasser wird diffus dem Gewässer zugeführt, d.h. es wird über die Wiese und in der obersten Bodenschicht langsam dem Gewässer zulaufen. Dadurch werden Schadstoffe herausgefiltert. Die Temperatur wird sich in diesem System nicht sehr erhöhen, da es sich um ein nicht ständig gefülltes Becken handelt.

Von einigen Anwohnern der Straße Ausblick wird befürchtet, dass die geplante Entwässerung nur projektbezogen durchgeführt worden sei. Bei starken Regenfällen könne es zur Überlastung des westlichen Wiesengeländes kommen, was zur Folge habe, dass die Niederschlagswässer der nördlich angrenzenden Grundstücke von ihr nicht mehr aufgenommen werden könnten. Zwar sei in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass durch ein hydrogeologisches Gutachten die ausreichende Leistungsfähigkeit der Entwässerung für das geplante Baukonzept bestätigt wurde. Ob aber auf den Nachbargrundstücken keine Nässe-schäden auftreten würden, sei nicht gesichert.

Die Überprüfung durch die UWB ergab, dass aufgrund der topografischen Lagebeziehung des Grundstückes Ausblick 38, das sich oberhalb der Retentionsmulde und dem Wiesengelände befindet, eine Vernässung des Grundstückes aufgrund veränderter Bedingungen durch das neue Projekt ausgeschlossen werden kann. Eine evtl. Vernässung dieses Grundstückes wird durch das auf der undurchlässigen Lehmschicht im Boden ablaufende Niederschlagswasser verursacht, das sich in der Talmulde natürlicherweise mit dem Bachlauf vereinigt. Die Vernässung des Grundstückes ist von dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet abhängig und wird naturgemäß nicht durch unterhalb liegenden Faktoren beeinträchtigt.

Da eine derartige Vernässung der oberhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke nicht zu befürchten ist, konnte auch das Argument entkräftet werden, dass durch die geplante Entwässerung negative Auswirkungen auf das Wurzelwerk des langjährig herangewachsenen Baumbestandes in Form von Vernässung oder Austrocknung zu befürchten seien.

Die Retentionsmulde ist als nicht ständig gefülltes Rückhaltebecken geplant. Somit sind die von Anwohnern angesprochene Ansiedlung von Amphibien und die hiermit verbundenen Naturgeräusche eher nicht zu erwarten.

Das Gutachten erbringt nach Ansicht der Wasserbehörden den Nachweis, dass die Entwässerung des Neubaugebietes gesichert ist. Die detaillierte Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt in der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist vom Bauherrn im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung einzuholen.

6.4.3 Technische Versorgung

In der Straße Ausblick und in der Nevigeser Straße (hier liegen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität) sind Versorgungsleitungen der WSW AG mit ausreichenden Kapazitäten und Dimensionen für die Versorgung des zukünftigen Baugebietes vorhanden oder durch technische Maßnahmen zu erreichen. Das Versorgungskonzept ist in Abstimmung zwischen dem vom Erschließungsträger beauftragten Fachingenieurbüro und den Fachdienststellen der Wuppertaler Stadtwerke entwickelt worden.

7. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des neuen Siedlungsbereiches an den ÖPNV ist gut. Auf der Nevigeser Straße fahren Busse Richtung Velbert / Neviges und Talsohle Wuppertal (Robert-Daum-Platz (Linie 649) u. Döppersberg (Linien 647 und 649). Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m vom östlichen Siedlungsrand.

8. Vorhandene Infrastruktur

8.1 Schulen:

In ca. 500 m bis 600 m Entfernung befindet sich die Grundschule Birkenhöhe, die nach Aussage des Stadtbetriebes Schulen für den neuen Siedlungsbereich zuständig ist. Die zusätzlichen Schulkinder aus der neuen Ansiedlung können dort problemlos untergebracht werden.

8.2 Kindergärten:

Nach dem zuletzt ermittelten Datenstand vom Juni 2001 liegt der Versorgungsgrad bei den Kindergartenplätzen im Einzugsbereich Nevigeser Straße bei 79,1 %. Der benachbarte Einzugsbereich Eckbusch/ Siebeneick weist einen Versorgungsgrad von 110,1 % auf. In der näheren Umgebung der geplanten Wohnbebauung befinden sich mehrere Tageseinrichtungen, u.a. Kindergärten in der Straße Am Jagdhaus 19 und 50, am Westfalenweg 20, an der Kruppstraße 191 und der Nevigeser Straße 12.

Bei der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung kann die vorhandene Versorgung als ausreichend angesehen werden.

8.3 Kinderspielplätze:

In räumlicher Nähe zu der neuen Siedlung befinden sich 3 Spielplätze (Am Eckbusch, Am Eckbusch / Ringelbusch, Birkenhöhe / Am Rohm). Nördlich der Nevigeser Straße zwischen den Straßen Triebelsheide und Neuer Triebel ist ein weiterer Spielplatz geplant, der im Bebauungsplan Nr. 448 A -Triebelsheide- rechtskräftig festgesetzt ist.

Damit ist für die größeren Kinder das vorhandene Spielplatzangebot ausreichend. Für die Kleinkinder hat der Erschließungsträger im Rahmen der „Satzung der Stadt Wuppertal für die Anlage und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder auf privaten Grundstücken“ dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Spielflächen auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden.

Da das Bebauungskonzept insgesamt von einer Bebauung mit großzügigen Grundstücken ausgeht, auf denen ausreichend Platz zum Spielen vorhanden ist, kann auf die Festsetzung einer gesonderten Spielplatzfläche verzichtet werden.

8.4 Tertiärer Bereich

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen sind zum Teil fußläufig oder mit dem ÖPNV in zumutbarer Entfernung erreichbar.

Einrichtungen des Einzelhandels zur täglichen Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich – Nevigeser Straße/ Westfalenweg – und (mit dem ÖPNV erreichbar) im Bereich– Nevigeser Straße/ Katernberger Schulweg -.

9. Altlasten

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt liegen keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen vor. Eine hydrogeologische Untergrunderkundung hat ebenfalls keinerlei Hinweise auf Altlasten erbracht.

10. Schallschutz

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für WA-Gebiete bei 55 dB tags und 45 dB nachts und für WR-Gebiete bei 50 dB tags und 40 dB nachts.

Das Schallschutzgutachten vom Oktober 2000 hat an 7 Immissionspunkten der geplanten Bebauung die Lärmwerte errechnet. Die Immissionspunkte wurden an der Randbebauung der Nevigeser Straße, im westlich angrenzenden Siedlungsbereich und an der Bebauung Ausblick 18 ermittelt.

Der Beurteilungspegel lag am Immissionsort IP1 am Randbereich der Nevigeser Straße bei 72 dB tags und 61 dB nachts. An den Immissionsorten im westlichen Siedlungsbereich (IP4-IP6) erreichen die Beurteilungspegel Werte von 54 dB - 62 dB tags und 43 - 51 dB nachts. Am Immissionsort IP7 im Gartenbereich des Grundstücks Ausblick 18 werden Werte von 55 - 58 dB tags und 44 - 47 dB nachts erreicht. Im östlichen Teil des Siedlungsgebietes ist eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Nevigeser Straße gegeben.

Untersucht wurde darüber hinaus die an den o.g. Immissionsorten IP1 - IP7 zu erwartenden Lärmwerte, verursacht durch den Verkehr der Andienungsstraße. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (unabhängig von dem Lärm der Nevigeser Straße) durch den Andienungsverkehr eingehalten werden.

Um die Vorbelastung, die sich aus dem Verkehrslärm der Nevigeser Straße ergibt, für die geplante Wohnbebauung zu verbessern und einen wirksamen Schutz in den Innenräumen der Wohnhäuser zu gewährleisten, wird durch eine besondere textliche Festsetzung bestimmt, dass die Außenbauteile so auszubilden sind, dass die notwendigen Innengeräuschpegel für Wohngebiete eingehalten werden. Außerdem wurden Überlegungen vorgenommen, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Schallsituation für die Gartenbereiche durchgeführt werden können.

Da insbesondere die Gartenbereiche der nordwestlichen Grundstücke in der ursprünglichen Plankonzeption (Häuser an der Erschließungsstraße gelegen) der Beschallung der Nevigeser Straße ausgesetzt gewesen wären, konzentrierten sich die Überlegungen auf diesen Bereich.

Die Planung eines Lärmschutzwalles entlang der Nevigeser Straße oder am nordwestlichen Grundstücksrand wurde geprüft, aber aufgrund des Verlaufs der Topografie und der geringen Wirkung bei optisch noch erträglicher Dimensionierung verworfen.

Durch die Verlegung der nördlichen Wohnhäuser auf die Nordseite der Grundstücke und die Schließung der Hauszwischenräume durch Garagen mit Satteldächern in einer Höhe von mindestens i.m. ca. 3,50 m bis max. ca. 6,00 m über Gelände oder i.m. 3,50 m über Gelände hohe Schallschutzmauern zwischen den Häusern i.S. einer Schallbarriere kann für die nördlichen Gärten eine Verbesserung von ca. 4 - 6 dB erreicht werden.

Bei der jetzt vorliegenden Planvariante, die im westlichen Bereich von frei stehenden Einfamilienhäusern ausgeht, soll im WR₂-Gebiet nördlich der Erschließungsstraße die dargelegte Maßnahme zur Verbesserung des Schallschutzes auch weiterhin durch Garagen oder entsprechende Schallschutzwände zwischen den Häusern erreicht werden. Damit wird auch für den Bereich der vorhan-

denen Wohnbebauung an der Straße Ausblick außerhalb des Planbereichs eine Verminderung der Immissionsbelastung erreicht.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 trotz der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen aber nicht in allen Teilbereichen der WA- und WR-Gebiete eingehalten werden können, wird das Plangebiet als vorbelastet gekennzeichnet.

Die Frage, ob von einem gewerblich genutzten Grundstück (Spedition) östlich der Nevigeser Straße abwägungsrelevante Immissionsbelastungen für das WA-Gebiet ausgehen, ist durch Stellungnahme der Bauaufsicht verneint worden.

11. Landschaftliche Aspekte

Das Landschaftsbild ist insgesamt geprägt von dem Gegensatz der offenen Talmulde des Eigenbaches und dem angrenzenden Grünland mit seinen Brachflächen und den bewaldeten Kuppenlagen.

Bei der Projektfläche handelt es sich um ein Wiesengelände, das an seinem nordwestlichen Randbereich vom Eigenbach mit seinem begleitenden Gehölzbestand berührt wird. Im westlichen Planbereich befinden sich wertvolle Biotope, die nach § 20 c BNatSchG und § 62 LG gesetzlich geschützt sind. Dies sind vor allem folgende Zonen: die Quellbereiche im Grünlandsiefen, der Quellbereich nördlich des Eigenbaches und die naturnahen Bachabschnitte des Eigenbaches. Sie befinden sich -soweit sie im Plangebiet liegen- im westlichen Teilbereich des Grundstückes, der von Bebauung freigehalten und ökologisch aufgewertet werden soll.

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. Für die baulich zu nutzende östliche Teilfläche muss die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens beantragt und rechtlich vollzogen werden.

Bei der Bebauung des östlichen Grundstücksbereichs unterliegt der überwiegende Flächenanteil einer WR-Ausweisung mit einer GRZ von 0,3. Im WR-Gebiet wird aus Gründen der Eingriffsminimierung und der Eingriffs- und Kompensationsregelung durch entsprechende Festsetzungen eine Überschreitung dieser GRZ durch Nebenanlagen und versiegelte Flächen ausgeschlossen.

Der westliche Grundstücksteil wird im Bebauungsplan als Kompensationsfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

11.1 Geplante Kompensationsmaßnahmen / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die geplante Bebauung stellt eine teilweise Versiegelung des Planbereichs dar und unterliegt vollständig der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB. Der Erschließungsträger hat in diesem Zusammenhang einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erarbeiten lassen, der die Eingriffe in bestehende Biotop-Typen darstellt und Maßnahmen zur Kompensation vorschlägt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde werden die Kompensationsmaßnahmen, insbesondere durch die Renaturierung des im Talgrund verlaufenden gegenwärtig verrohrten Siefen, Pflanzmaßnahmen und die zukünftig nur noch extensive Nutzung des westlichen Projektbereichs erreicht.

Darüber hinaus werden die Maßnahmen, die auf Grund der Eingriffsbilanzierung nicht auf der eigenen Grundstücksfläche ausgeglichen werden können, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf einer städtischen Fläche im Bereich Nächstebreck ausgeglichen.

Als kompensationsbedürftig werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan vor allem genannt:

- die zukünftige Erschließung und Bebauung,

- die Inanspruchnahme einer gehölzbestandenen Straßenböschung,
- die Inanspruchnahme von Grünland für die Anlage privater Gärten
- die Inanspruchnahme von Grünland für die Anlage einer öffentl. Entwässerungsanlage,
- die Änderung des Mikroklimas und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Grundlage für Ersatz und Ausgleich ist § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit den im § 8 vorgegebenen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und den §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW).

Die Kompensationsmaßnahmen sollen in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen und auf dem westlichen von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteil erfolgen. Nach Maßgabe der gutachterlichen Standortanalyse bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Wiederherstellung des Quellbachs „Ausblicksiefen“ mit Sicherung eines
- 20 m breiten Schutzstreifens und vereinzelte Anpflanzung von Gehölzen
- Pflanzung von Baum-Strauchhecken im westlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes
- Extensivierung der Grünlandnutzung im Bereich heute intensiv genutzten Grünlandes
- Pflanzung von vier Eschen am südlichen Rand der Retentionsmulde
- Pflanzung von zehn Straßenbäumen entlang der Nevigeser Straße
- Pflanzung einer Baum-Strauchhecke auf der Grenze zu einer nördlich an die Bebauung angrenzenden Grünlandbrache

Zum Zeitpunkt der 1. Offenlegung standen einem ermittelten Eingriffswert von 177.400 Einheiten Kompensationsmaßnahmen in Höhe des Ausgleichswertes von 79.305 Einheiten entgegen. Im räumlich funktionalen Zusammenhang wurden damit 45 % des Eingriffs ausgeglichen. Insofern wurden zusätzliche Maßnahmen auf etwa 2 ha Kompensationsfläche ermittelt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die noch nicht ausgeglichene Kompensationsmaßnahme auf der Grundlage eines diesbezüglichen Vertrages mit der Stadtgemeinde Wuppertal auf einer geeigneten Fläche durchzuführen.

Um den Schutz der Wiese zu gewährleisten und den Nutzungsdruck abzuwehren ist beabsichtigt, auf Kosten des Planungsträgers einen landschaftsverträglichen Weidezaun mit einem Tor am Wendehammer zu errichten. Diese Maßnahme soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Durch die Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen normalen Bebauungsplan ergeben sich modifizierte Rechtskonditionen im Hinblick auf die planrechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und den Schutz der Gewässer. Der Teil der Kompensationsmaßnahmen, der im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden. Ergänzend zu den bisher bereits vorgesehenen sollen daher noch folgende weitere Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Zum Schutz der Gewässer des Eigenbachs am nördlichen Planrand und des Ausblicksiefen in der Mitte der SA₁-Fläche sollen beidseitig -soweit sie im Geltungsbereich liegen- 10 m breite Schutzstreifen ab OK Böschung eingetragen werden (**M1**). (In ca. 3 m Abstand zum Gewässer soll ein Weidezaun angelegt werden).

Zusätzlich soll am Gewässer Ausblicksiefen eine Fläche zum Hochwasserrückhalt festgesetzt werden. (Die genaue Flächenabgrenzung wird in Absprache mit dem BRW und der UWB bestimmt. Begründung hierzu siehe Kapitel 6.4.2).

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) eingetragene Maßnahme: „Pflanzung von Baum-Strauchhecken im westlichen Teil des Planbereiches“ (**M2**) soll als Flächen gem. §9 (1) 25a BauGB festgesetzt werden.

Die im LBP bisher vorgesehene Maßnahme „Pflanzung von sieben Einzelbäumen (Eschen) am Südrand der Retentionsmulde“ (**M4**) wurde auf vier festgesetzte Einzelbäume reduziert,

da die Lage der drei südlichen Bäume mit der Lage der Schmutzwasserleitungen kollidieren würde.

12. Übernahme der Kosten, Grundstücksabtretung

Der Erschließungsträger trägt die Kosten der Erschließung und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Er tritt die Fläche der Erschließungsstraße, die Fläche der Zuwegung zur Entwässerungsanlage sowie die Fläche der Entwässerungsanlage kostenlos an die Stadt ab.