

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich

Das Bauleitplanverfahren umfasst den Geltungsbereich des Flurstückes 57 oberhalb und westlich der Steinhauser Bergstraße, gelegen entlang der Stadtgrenze von der vorhandenen Bebauung bis zum Weg am Waldrand und in einer Tiefe bis zum Hölkesöhder Bach.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Durch die weiterhin gegebene Nachfrage an individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern in hochwertiger Wohnlage besteht im Stadtgebiet ein erhöhter Bedarf an hierfür geeigneten Bauflächen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, müssen verstärkt solche Grundstücke aktiviert werden, die aufgrund ihrer Lage und der örtlichen Gegebenheiten für diese Nutzung geeignet sind. Durch die Bereitstellung von Bauflächen ist es möglich, städtebaulich steuernd einzugreifen und der Abwanderungstendenz von bauwilligen Bürgern in das Umland entgegen zuwirken. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Wuppertal sind die möglichen Standorte für zukünftige Wohnbauflächen im gesamtstädtischen Kontext überprüft und der Bezirksregierung als Konzept vorgestellt worden. Im Abgleich mit den Zielen der Raumordnung sind diese Standorte, so auch dieser, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Die Offenlage des Flächennutzungsplanes erfolgte im Mai 2002. In der Verfügung der Bezirksregierung vom 13.05.2002 sind zu der hier dargestellten Wohnbaufläche keine generellen Bedenken vorgebracht worden. In Kürze wird der Feststellungsbeschluss zum FNP erfolgen.

Das hier in die Planung aufgenommene Grundstück liegt an der östlichen Grenze von Wuppertal im Planungsraum Langerfeld im unmittelbaren Übergang zur Stadtgemeinde Schwelm. Es ist Bestandteil eines überwiegend wohnbaulich genutzten Areals, welches durch Wohnsiedlungsbereiche auf Wuppertaler und Schwelmer Stadtgebiet gebildet wird. Westlich grenzt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen sowie Wald an das Baugebiet an. Das Grundstück wird über die Steinhauser Bergstraße erschlossen, welche als Wohnsammelstraße in diesem Bereich die Grenze zwischen den beiden Stadtgemeinden bildet. Durch die beabsichtigte Ausweisung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche besteht die Möglichkeit, den Siedlungsbereich sinnvoll und angemessen zu erweitern und so Baurecht für 8 zusätzliche Einfamilienhäuser zu schaffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird hierzu die Straßenrandbebauung einreihig fortgeführt.

3 Jetzige Darstellungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das o.a. Plangebiet als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich, sowie als regionaler Grünzug dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem derzeit für diesen Bereich noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand: 1967) ist das Grundstück als Waldgebiet dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal (Stand: erfolgte Offenlage in 2002) sind die Plandarstellungen auf die jetzige Planung abgestellt worden. So ist der Bereich entlang der Steinhauser Bergstraße in einer Tiefe von ca. 45m als Wohnbaufläche und das restliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Bezirksplanungsbehörde in Ihrer Verfügung vom 13.05.2002 im Sinne des § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz keine Bedenken zu den beabsichtigten Darstellungen geäußert.

3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt.

3.4 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Wuppertal-Ost. Der Bereich, der als Wohnbaufläche festgesetzt werden soll, wird von dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht erfasst. Für diesen Bereich gelten weiterhin die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung von 1975, welche hier die Festsetzung Landschaftsschutz trifft. Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf zur Aufhebung der bestehenden landschaftsrechtlichen Festsetzungen wurde vom Dezernat 51 eine Zustimmung zur Aufhebung in Aussicht gestellt. Der nicht wohnbaulich genutzte Teil des Plangebietes wird durch den Landschaftsplan Wuppertal-Ost als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 08.05.2000 beteiligt. Wesentlich für das weitere Planverfahren waren folgende Stellungnahmen (inhaltliche Zusammenfassung):

Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz NW zu berücksichtigen sind. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist demzufolge nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Zur Klärung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich. Eine direkte Einleitung in den Hölkesöhder Bach wird aufgrund der Quelleigenschaft des Baches untersagt.

Siehe hierzu Punkt 7.1.5 der Begründung

Untere Forstbehörde Mettmann

Die Untere Forstbehörde Mettmann weist daraufhin, dass zwischen geplanter Wohnbebauung und südlichem Waldrand wegen der topographischen und waldbaulichen Gegebenheiten ein Sicherheitsabstand von min. 25m eingehalten werden muss.

Siehe hierzu Punkt 7.1.2 der Begründung

Untere Forstbehörde Gevelsberg

Die Untere Forstbehörde Gevelsberg weißt daraufhin, dass nach ihrer Einschätzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Sicherheitsabstand von 20 m ausreichend ist. Der Waldbesitzer sollte im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Siehe hierzu Punkt 7.1.2 der Begründung

Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Das staatliche Umweltamt macht in Ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam, dass das Plangebiet von einer Hochspannungsfreileitung gequert wird. Die Bestimmungen der 26. BImSchV sind zu berücksichtigen.

Siehe hierzu Punkt 8.1 der Begründung

Wuppertaler Stadtwerke AG (1)

Von Seiten der Wuppertaler Stadtwerke AG wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Steinhäuser Bergstraße eine Wasserrohrleitung DN 250 vorhanden ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erfolgt die Versorgung des Plangebietes mit Strom seitens der AVU.

Siehe hierzu Punkt 6 der Begründung

Wuppertaler Stadtwerke AG (2)

Von Seiten der Wuppertaler Stadtwerke AG wird darauf hingewiesen, dass die Schmutzwasserentsorgung über das Kanalsystem der Stadt Schwelm erfolgen muss. Die Technischen Betriebe

Schwelm haben auf Anfrage erklärt, dass der Anschluss der geplanten Bebauung an den vorhandenen Mischwasserkanal technisch möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Siehe hierzu Punkt 6 und 7.1.5 der Begründung

Landschaftsverband Rheinland

Dem Landschaftsverband Rheinland lagen zum Zeitpunkt der Stellungnahme keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Es wird angeregt, einen Hinweis über den Umgang mit Bodenfunden und Befunde im Bebauungsplan aufzunehmen.

Siehe Punkt 9 der Begründung.

Untere Landschaftsbehörde Wuppertal

Von der Unteren Landschaftsbehörde werden folgende Anregungen vorgebracht: Das Plangebiet liegt am Ostrand des Stadtgebietes, an der Grenze zur Stadt Schwelm. Es ist Bestandteil eines Naherholungsgebietes mit reizvollen Blickbeziehungen in Richtung Norden. Die gesamte Fläche steht unter Landschaftsschutz. Wald grenzt nördlich und südlich an. Es handelt sich überwiegend um als Weidefläche genutztes Grünland. Teilweise grenzt eine wertvolle Ilex-Hecke sowie eine lückenhafte Baum- und Strauchbepflanzung das Gebiet zur östlich gelegenen Steinhauser Bergstraße ab. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Quellgebiet des Hölkesöhder Baches. Die Untere Landschaftsbehörde regt an, im Rahmen des weiteren Verfahrens die bereits eingemessenen erhaltenswerten Bäume sowie die Ilex-Hecke in Form eines 7m breiten Schutzstreifens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Gemäß der Auflage der Unteren Forstbehörde ist ein Sicherheitsabstand zwischen Wald und jedweder Bebauung von 25m einzuhalten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a BauGB zu ermitteln und geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. In wie weit Flächen innerhalb des Plangebietes für Kompensationsmaßnahmen oder ggf. als Versickerungsflächen geeignet sind, ist noch näher zu untersuchen und darzustellen.

Siehe hierzu Punkt 7 der Begründung

RWE Energie AG

Die RWE Energie AG weist daraufhin, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebietes eine 220kV Hochspannungsfreileitung befindet. Gegen eine Bebauung bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen und durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. In den Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5m erreichen.

Siehe hierzu Punkt 8.1 der Begründung

Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat bezüglich des Plangebietes eine Luftbildauswertung vorgenommen. Aus der Auswertung ergaben sich keine konkreten Hinweise auf im Boden vorhandene Kampfmittel, jedoch sollten bei Tiefbauarbeiten Sicherheitshinweise beachtet werden. Ein entsprechender Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Siehe hierzu Punkt 9.1 der Begründung

LNU-Kreisanlaufstelle Wuppertal

Der LNU regt an, die vorgesehene Planung nicht weiter zu verfolgen und der Fläche nur Funktionen zuzuordnen, die sich positiv in den Rahmen der Landschaftsplanung einfügen lassen. Das Gebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes Wuppertal-Ost und ist als Wiesen- und Freiraum ein belebendes Landschaftselement. Die Fläche ist darüber hinaus als Wildäsaungsfläche wichtig. Einrichtungen der Infrastruktur sind nur auf dem Gebiet der Gemeinde Schwelm möglich und müssten mit ihr erst vorgeklärt werden. Die gering dimensionierten Zufahrtstraßen müssten einiges

an zusätzlichem Verkehr verkräften. Der vorgesehene Waldabstand ist mit 20m viel zu gering und müsste verdoppelt werden. Die LNU befürchtet zudem, dass die Bebauung nur der Anfang einer umfangreicheren Bebauung ist und sich die Bewohner sicher mehr nach Schwelm orientieren würden.

Siehe hierzu Punkt 2, 5, 7 und 10 der Begründung

4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Wuppertal hat am 10.07.2002 eine Bürgerdiskussion im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Protokoll der Bürgerdiskussion ist in der Anlage 04 zur Drucksache VO/1976/03 beigelegt. Zusammenfassend sind folgende Kernpunkte von Seiten der anwesenden Bürger vorgebracht worden.

Erhaltung der Wiese: Es wird mehrfach vorgebracht, dass dem Erhalt der Wiese als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung und als Lebensraum für Fauna und Flora ein höherer Stellenwert beizumessen sei, als der Schaffung von Baurecht für nur wenige begünstigte Bürger. Zudem wird befürchtet, dass diese Bebauung erst der Beginn der Bebauung der gesamten Wiesenfläche ist.

Siehe hierzu Punkt 2 und 7 der Begründung

Bauweise: Es wird befürchtet, dass sich die Gebäude nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen werden.

Siehe hierzu Punkt 11 der Begründung

Verkehrsführung: Es wird befürchtet, dass die neue Bebauung zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsmenge führen wird. Das angedachte Verkehrskonzept müsse dieses berücksichtigen. Bei einer eventuellen Ausbaumaßnahme sollte daher ein Gesamtausbau der Steinhauser Bergstraße mit Bürgersteigen und Beleuchtung erfolgen. Durch den zu erwartenden Anlieferungs- / Baustellenverkehr während der Bauphase werden Beschränkungen zu Lasten der jetzigen Anwohner befürchtet, deswegen sollte eine Baustraße über Wuppertaler Gebiet angelegt werden.

Siehe hierzu Punkt 5 der Begründung

Ver- und Entsorgung: Es wird befürchtet, dass sich die Entsorgungssituation durch die neuen Häuser verschlechtern könnte, bereits jetzt wäre der vorhandene Mischwasserkanal bei Regenfällen überlastet. Falls hier Verbesserungsmaßnahmen erforderlich würden, so müsste die erst kürzlich erneuerte Steinhauser Bergstraße wieder aufgerissen werden. Es wird bezweifelt, ob eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist.

Siehe hierzu Punkt 6 und 7.1.5 der Begründung

Naturschutz: Es wird vorgebracht, dass das Gebiet von Siepen durchzogen ist und als Quellentstehungsgebiet aufgefasst werden müsse. Entsprechend wäre das Gebiet als Naturschutzgebiet einzustufen. Überdies stellt die Wiese den Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen dar, darunter geschützte Arten wie z.B. Feldhase, Feuersalamander, Fledermäuse und verschiedenste Arten von Molchen und Kröten, aber auch eine besonders schützenswerte Ilexhecke.

Siehe hierzu Punkt 7 der Begründung

Infrastruktur: Es wird bemängelt, dass die Kinder der neu hinzuziehenden Familien die Grundschule „Fritz-Harkort-Schule“ besuchen müssten, die weit entfernt sei. Eventuell werde der Einsatz eines Schulbusses erforderlich.

Siehe hierzu Punkt 10 der Begründung

5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Steinhauser Bergstraße. Aufgrund der historischen Entwicklung bildet sie hier den Grenzverlauf zwischen den beiden Stadtgemeinden Wuppertal und Schwelm und darüber hinaus auch die Grenze der Regierungsbezirke Düsseldorf und Arnsberg. Zum größten Teil liegt die Straßenfläche der Steinhauser Bergstraße auf Schwelmer Stadtgebiet, wobei aufgrund des inhomogenen Grenzverlaufes Teile der Straßenfläche auch auf Wuppertaler Stadtgebiet liegen und sich im Grundbesitz der Stadt Wuppertal befinden.

Bei der Steinhauser Bergstraße handelt es sich um eine Straße, die erschließungstechnisch und erschließungsbeitragsrechtlich noch nicht abschließend behandelt wurde. Ein Gehweg ist nur in Abschnitten vorhanden und das Fahrbahnprofil ist zum größten Teil nur von geringer Breite. In dem Abschnitt des Planverfahrens ausgehend von der Göckinghofstraße bis zum Haus Steinhauser Bergstraße Nr. 72 beträgt der Gesamtquerschnitt der Straßenfläche zwischen 4 bis 5 m, dieser setzt sich vom Haus Nr. 72 bis zum Haus Nr. 58 fort. Erst ab Haus Nr. 58 ist ein Gehweg (Breite ca. 1,5 m) und eine angemessene Straßenbreite (ca. 5,5 m) bis zur Taubenstraße vorhanden.

Aufgrund der über die Steinhauser Bergstraße angedienten ca. 55 Wohngebäuden / Wohneinheiten liegt die Verkehrsbelastung noch im Rahmen dessen, was über die Steinhauser Bergstraße abgewickelt werden kann. Mit den zusätzlichen 8 Wohngebäuden, für die mit diesem Bauleitplanverfahren das Baurecht geschaffen werden soll, wird sich die Zahl der Wohngebäude auf ca. 63 erhöhen. Entsprechend geringfügig höher wird die anzusetzende Verkehrsbelastung, ausgehend von dem reinen Anwohnerverkehr, sein. Allein aufgrund der zu erwartenden geringen Zunahme der Verkehrsbelastung wären zwingend keine Straßenausbaumaßnahmen erforderlich.

Für die Steinhauser Bergstraße gilt derzeit Tempo 30, zudem ist sie durch entsprechende Beschilderung als Einbahnstraße ausgewiesen, wobei die Einfahrt über die Göckinghofstraße nicht mehr zulässig ist. Allerdings ist für die Anwohner / Besucher eine Abfahrt aus der Steinhauser Bergstraße in beide Richtungen zulässig, so dass die Steinhauser Bergstraße als „unechte“ Einbahnstraße aufzufassen ist. Entsprechend ist im Straßenverlauf auch zukünftig von einem Zweirichtungsverkehr auszugehen. Als ungenügend ist die momentane Mischnutzung der Verkehrsfläche durch die gemeinsame Nutzung von motorisierten (PKW, LKW, Motorräder) und nicht motorisierten (Fußgänger, Radfahrer) Verkehrsteilnehmern aufzufassen. Das für diese Verkehrsform erforderliche Straßenraumprofil von ca. 5,5 m Breite (basierend auf der EAE 95 in Abhängigkeit zur Verkehrsstärke, Fahrzeuggeschwindigkeit und Art der Begegnungsfälle) wird in diesem Abschnitt der Steinhauser Bergstraße mit stellenweise nur 4-4,5m Breite deutlich unterschritten. Aufgrund dieses Umstandes ist es unabhängig von der geplanten Baumaßnahme sinnvoll, das Straßenprofil zu verbreitern, um auch zukünftig die Leichtigkeit des Verkehrs und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sicherstellen zu können.

Im Plan ist die Straßenbegrenzungslinie so festgesetzt worden, dass nach erfolgtem Ausbau die Straße im Geltungsbereich der Planung eine Gesamtbreite von 5,5 m (Mischverkehrsfläche) haben wird. Die Straßenbreite ist damit ausreichend dimensioniert, um auch im Begegnungsfall LKW/PKW das ungehinderte Passieren zu ermöglichen. Allerdings ist am östlichen Straßenrand der von der EAE empfohlene seitliche Sicherheitsabstand von 0,25 m (Schrammbord) an einigen Stellen nicht gegeben. Aufgrund der Seltenheit des Begegnungsfalles LKW/PKW ist dieser Umstand aber vertretbar. In der Mischverkehrsfläche bestünde die Möglichkeit, in Absprache mit der Stadt Schwelm, wechselseitige Parkstände zu markieren, so dass - wenn erforderlich - öffentliche Parkplätze im Verkehrsraum nachgewiesen werden können.

Nach Abschluss der Ausbaumaßnahme wird im größten Teil der Steinhauser Bergstraße das Straßenraumprofil ausreichend breit dimensioniert sein. Allerdings bleibt im nördlichen Anschluss an das Plangebiet auf einer Länge von ca. 190 m im Bereich von Haus Nr. 72 bis Haus Nr. 58 weiterhin der derzeitige Zustand bestehen. Im Zuge des Planverfahrens sind die in diesem Abschnitt angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft von Grundstücksteilen zur Verbreiterung der Straße befragt worden. Aus nachvollziehbaren Gründen wie z.B. der hieraus resultierende Verlust von Stellplätzen, Treppenanlagen und sonstigen Außenanlagen wurde

fast durchweg eine Verkaufsbereitschaft verneint. Die zum durchgängigen Ausbau der Steinhauser Bergstraße benötigten Grundstücke können somit zurzeit nicht erworben werden.

Weiterhin zeigte sich bei der Abstimmung der Straßenplanung, dass mit der wünschenswerten Ausbaumaßnahme der gesamten Steinhauser Bergstraße nicht nur die Wuppertaler Bürger allein belastet werden können. Es ist deswegen in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwelm eine Straßenplanung für diesen Bereich zu entwickeln, die die geringste Belastung aller angrenzenden Grundstückseigentümer zur Folge hat. Dieses ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1018 –Steinhauser Bergstraße- möglich, da u.a. der hier besonders inhomogene Grenzverlauf einer Klärung bzw. Regelung bedarf. Auch gilt es die erschließungs(beitrags)rechtliche Problematik zu berücksichtigen, bevor ein separates Planverfahren entweder von einer Gemeinde, oder von beiden Gemeinden betrieben werden kann.

Um gegebenenfalls eine alternative Verkehrskonzeption für den Bereich der Steinhauser Bergstraße umsetzen zu können (z.B. die Aufteilung in zwei unabhängige Stichstraßen), ist nördlich des ausgewiesenen Baufeldes eine Wendeanlage im Plan berücksichtigt worden. Es bietet sich damit die Möglichkeit den Straßenausbau zunächst in dem so gebildeten sinnvollen Abschnitt durchzuführen und erst nach Klärung der Grundstückssituation für den Bereich zwischen Haus Nr. 58 und Haus Nr. 72, den Lückenschluss, gegebenenfalls über ein separates Bauleitplanverfahren zu erreichen.

6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Steinhauser Bergstraße sind die notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten würde dabei die Stromversorgung über die AVU der Stadt Schwelm und nicht über die WSW erfolgen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der geplanten 8 Wohnhäuser kann nach Aussage der Technischen Betriebe Schwelm über den vorhandenen Mischwasserkanal, welcher in die Kläranlage Schwelm entwässert, erfolgen. Ein Anschluss des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers an diesen Kanal kann allerdings nicht erfolgen. Über die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine öffentlich- rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Schwelm nach dem Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit (GkG) abzuschließen.

7 Umweltbelange

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch dieses Bauleitplanverfahren werden zukünftig erstmalig Eingriffe in die Natur und Landschaft in dem Planbereich zu erwarten sein, folglich ist im Planverfahren im Sinne des § 1a BauGB der Umfang der Eingriffe und deren Ausgleich darzulegen.

Die durchgeführte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Verfahren Ludwig führte zu dem Ergebnis, dass durch das Planverfahren Eingriffe in die Natur und die Landschaft in Höhe von 42788 ÖWE (Ökologische Werteinheiten) zu erwarten sind. Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 19.572 ÖWE festgesetzt worden. Da aber Gründe für ein Abweichen von dem Grundsatz der Vollkompensation nicht ersichtlich sind, ist es erforderlich das Restdefizit von 25.217 ÖWE über Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes auszugleichen. Hierzu sollen vorwiegend im Bereich Langerfeld vorhandene städtische Waldflächen aufgewertet werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung von Seiten der Stadt Wuppertal erfolgen.

Als konkrete Maßnahmen im Plangebiet ist vorgesehen, einen Bereich entlang des vorhandenen Waldes über eine Länge von ca. 190 m und in einer Tiefe von ca. 15 m als neuen Waldsaum zu entwickeln. Des weiteren sollen Flächen im Norden des Plangebietes über das Anpflanzen von Feldgehölzen, sowie eine vorhandene Heckenstruktur an der südlichen Plangebietsgrenze aufgewertet werden. Auch hier wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Umsetzung der Planung erfolgen.

Mit diesen Maßnahmen kann zwar die Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die zu erwartenden Wohngebäude nicht kompensiert werden, da aber das Landschaftsbild durch die bestehenden Wohngebäude entlang der Steinhauser Bergstraße bereits vorgeprägt ist, wird die Fortführung der Straßenrandbebauung hier zu keiner übermäßigen Verschlechterung der Situation führen. Gerade die Hauptblickbeziehung von dem Weg Steinhauser Berg ins Tal bleibt fast vollständig erhalten. Die Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die neuen Wohngebäude kann somit hingenommen werden.

7.1.1 Bewuchs entlang der Steinhauser Straße

Die Steinhauser Straße wird in mäßig dichter Abfolge von Bäumen, Hecken und Sträuchern gesäumt. Die geplante Ausbaumaßnahme der Steinhauser Bergstraße wird dazu führen, dass dieser Bewuchs nicht mehr gehalten werden kann. Dieses gilt auch für die etwas zurückgesetzten Bäume, da die Schädigung des Wurzelbereiches wohl zum Verlust der Bäume führen wird. Wie in den Ausführungen zu Punkt 5 erläutert ist, entspricht die Steinhauser Bergstraße nicht dem üblicherweise anzusetzenden Ausbaustandard einer Wohn(misch)straße. Durch die Mischnutzung der Straße (alle Verkehrsteilnehmer nutzen gemeinschaftlich den Straßenraum) in dem sehr engen Straßenprofil besteht ein Gefährdungspotential gerade für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, etc.). Entsprechend ist der Verbesserung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ein Vorrang gegenüber dem Erhalt des Bewuchses entlang der Steinhauser Bergstraße einzuräumen. Der durch den Straßenausbau erzeugte Eingriff in die Natur und die Landschaft ist bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden.

7.1.2 Wald

In der Nähe des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes. Aufgrund der Ausprägung des Waldrandes hinsichtlich der vorhandenen Arten und der Höhe der Bäume sowie unter Berücksichtigung der gegebenen Geländeverhältnisse wird ein Waldabstand von mindestens 21m eingehalten. Durch die südlich zwischen Plangebiet und Wald verlaufende Straße Steinhauser Berg sind Pflege und Rückschnittmaßnahmen am Waldsaum erforderlich, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Entsprechend ist ein größerer Sicherheitsabstand zum Wald nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass sich das latent vorhandene Gefährdungspotential zu Ungunsten des Plangebietes verändern wird. Innerhalb des im Plan festgesetzten Abstandsbereiches sind aufstehende bauliche Anlagen ausgeschlossen.

7.1.3 Fauna und Flora

Das Plangebiet wurde durch die untere Landschaftsbehörde und Fachmitarbeitern/Innen der Stadt Wuppertal in Augenschein genommen. Es zeigte sich, dass es sich bei der Fläche um eine mäßig intensiv genutzte Weidelgrass-Weißkleeweihe handelt. Auf der z.T. für die Wohnbebauung vorgesehenen Wiesenfläche konnte im Hinblick auf die Vegetation ein typisches Artenspektrum der Fettweiden und Waldrandbereiche festgestellt werden. Bei den beobachteten Arten (Beinwell, Schaumkraut, Ampfer, Scharbockskraut, Brennnessel u.a.) handelt es sich nicht um Rote-Liste Arten. Entlang des Waldrandes waren starke Schädigungen der Wiese durch Viehtritt zu erkennen. Bedrohte Tierarten (Rote-Liste) wurden nicht angetroffen / beobachtet. Ein Vorkommen von u.a. Feldhase, Dachs, Fuchs und Fledermaus ist jedoch möglich bis wahrscheinlich. Eine direkte Gefährdung dieser Arten kann jedoch aus der geplanten Straßenrandbebauung nicht abgeleitet werden.

7.1.4 Gewässer

Im Plangebiet sind weder Teiche noch Fließgewässer vorhanden. In der Nähe des Plangebietes entspringt im nord-westlich angrenzenden Wald der Hölkesöhder Bach. Die geplanten Wohngebäude sind vom Bachlauf ca. 150m entfernt. Negative Auswirkungen auf den Bachlauf sind nicht zu befürchten, zumal das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und so dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird.(s. 7.1.5).

7.1.5 Niederschlagswasser

Im Verfahren wurde im Sinne des § 51a Landeswassergesetz geprüft, ob das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Aus den

durchgeführten Sickerversuchen im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens kam der Gutachter zu dem Schluss, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken möglich ist. Hierbei ist für jedes der 8 geplanten Baugrundstücke eine Versickerungsmulde mit einer Fläche von ca. 30 m² und einem Volumen von ca. 11 m³ im Plan zu berücksichtigen. Entsprechend diesen Empfehlungen sind im Plan die erforderlichen Versickerungsflächen (Muldenversickerung) berücksichtigt und festgesetzt worden. Die näheren Bestimmungen über die Ausgestaltung der Versickerungsmulden erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7.1.6 Klima

Durch die Nutzungsänderung eines Teilbereiches der Weide zu Wohnzwecken wird die Kaltluftproduktion auf der betroffenen Fläche verringert und die bestehende bodennahe Strömung eingeschränkt. Da die geplanten Gebäude aber deutlich niedriger sind als die Baumkronen der umliegenden Bäume, wirkt sich die Wohnnutzung aufgrund der Einbettung in das bestehende Waldgebiet praktisch nur im Bereich der Baufläche selber aus. Eine relevante Änderung der Kaltluftströmung durch die Bebauung ist nicht zu erwarten. Die bauliche Erweiterung analog der bereits bestehenden Bebauung wird nur zu vernachlässigbar geringen klimatischen Einflüssen führen.

8 Lärm

Als Lärmquellen, welche Einfluss in die Planung haben könnten, sind folgende zu nennen:

- a) Straßenverkehrslärm der Steinhauser Bergstraße.
- b) Straßenverkehrslärm der nördlich gelegenen Autobahn A1
- c) Betriebslärm des westlich gelegenen Forstbetriebes

Zu a)

Der von Seiten der Steinhauser Bergstraße ausgehende Verkehrslärm, welcher sich aus der bestimmungsgemäßen Benutzung der Straße ergibt, hat keine Auswirkung auf die beabsichtigte Planung. Relevante Lärmimmissionen seitens der Straße, die die von der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für reine Wohngebiete überschreiten, sind aufgrund der anzusetzenden Verkehrsbelastung und der Tempo 30 Ausweisung nicht ersichtlich. Aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu b)

Der für die Planung hinsichtlich Lärmimmissionen relevante Autobahnabschnitt der A1 liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 1,4 km Entfernung. Auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn A1 ist eine exemplarische Lärmberechnung nach RLS 90 für das der Autobahn nächstgelegene Wohngebäude im Plangebiet durchgeführt worden. Hieraus folgt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für reine Wohngebiete nicht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch diese Lärmimmissionen kann ausgeschlossen werden. Aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu c)

Der angrenzende Forstbetrieb hat zwischenzeitlich seinen Standort an dieser Stelle aufgegeben. Der Grundstückseigentümer bemüht sich zurzeit, die Bestandsgebäude zu Wohnzwecken umzunutzen. Relevante Lärmemissionen sind somit nicht mehr gegeben bzw. zu erwarten.

8.1 Hochspannungsfreileitung

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsfreileitung (220-kV) gequert. Das zur Hochspannungsleitung nächstgelegene Gebäude hält den Mindestabstand von 20 m (26. BImSchV i. V. m. dem Abstandserlass) zur Freileitung ein. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu befürchten. Im Plan ist die Hochspannungsfreileitung mit den Sicherheitsabständen hinweislich eingetragen. Teilweise erstreckt sich das Baugebiet auf Flächen, welche aufgrund einer noch bestehenden Grunddienstbarkeit von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Diese Grunddienstbarkeit steht im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich abgerüsteten 110 kV Hochspannungsleitung parallel zur bestehenden 220 kV Hochspannungsleitung. Laut Aussage des Netzbetreibers ist die Neuerrichtung einer Hochspannungsleitung an dieser Stelle nicht beabsichtigt, folglich ist von einer Hinfälligkeit dieser Grunddienstbarkeit auszugehen. Die Stadt Wuppertal wird unabhängig von die-

sem Bebauungsplanverfahren die Löschung der Grunddienstbarkeit für den relevanten Bereich beantragen.

9 Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat der Stadt Wuppertal am 20.04.2004 mitgeteilt, dass in dem Grenzbereich zwischen Wuppertal und Schwelm entlang der Steinhauser Bergstraße eine alte Wald- oder Feldgrenze als Bodendenkmal neu erfasst ist. Die Fundstelle wird als Kulturlandschaftsrelikt unter der Fundstellenummer 2252001 geführt. Es handelt sich dabei um einen alten Wall, der sehr stark verschliffen ist und der laut Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bereits vor 1800 bestanden hat. Nach Ortsbesichtigung ist überdies festzustellen, dass der Wall zusätzlich durch die „wilde“ Anlegung von Stellplätzen / Ausweichflächen an mehreren Stellen beseitigt wurde. Durch den geplanten Straßenausbau im Zuge des Planverfahrens ist davon auszugehen, dass die verbliebenen Reste des Walls nicht mehr erhalten werden können. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Zuge des Planverfahrens weiter beteiligt.

9.1 Kampfmittel

Laut Aussage des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes konnten aus der Luftbildauswertung keine Hinweise auf Kampfmittel im Planbereich ermittelt werden. Allerdings kann vom Kampfmittelräumdienst nicht generell ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Plangebiet befinden. Auf die Aufnahme eines diesbezüglichen Hinweistextes in den Bebauungsplan soll allerdings zugunsten der besseren Planbarkeit verzichtet werden, da keine konkreten Gründe vorliegen, die die Hervorhebung einer der vielen im Baugeschehen anzuwendenden Vorschriften / Regeln rechtfertigen würde.

10 Schule, Kindergarten, Spielplätze

Der Bereich der Steinhauser Bergstraße liegt im Einzugsbereich der Fritz-Harkort-Schule (In der Fleute). Vom Baugebiet aus betrachtet ist die Schule über eine Fußstrecke von ca. 2400 m zu erreichen, damit liegt das Baugebiet in einem noch vertretbaren 3000m Radius für eine fußläufige Anbindung. Die derzeit von Seiten der Stadt Wuppertal vorgenommenen Überlegungen zur Verlegung dieses Schulstandortes sind bis zur Erstellung dieser Drucksache noch nicht abgeschlossen, so dass zunächst weiterhin dieser Schulstandort für das Plangebiet maßgeblich ist.

Die Steinhauser Bergstraße liegt im Einzugsbereich mehrerer Tageseinrichtungen für Kinder, dies sind u.a.

Kita Regenbogen e.V. -In der Fleute 100,
evangelischer Kindergarten –Flexstraße 5,
Kita Zwergenland e.V. –In der Fleute 149

Ein Bedarf an neuen Tageseinrichtungen wird durch das Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Öffentliche Spielplätze sind in zumutbarer Entfernung auf Wuppertaler Stadtgebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Planung, hier Einfamilienhäuser auf großzügigen Baugrundstücken zu errichten, ist dieser Umstand aber vertretbar. Die Berücksichtigung eines öffentlichen Spielplatzes im Planverfahren ist nicht erforderlich.

11 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, entlang der Steinhauser Bergstraße Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen. Entsprechend der gewollten überwiegenden Wohnnutzung soll das Baugebiet als reines Wohngebiet –WR- festgesetzt werden, dieses entspricht überdies dem derzeitigen Gebietscharakter, so dass sich die Planung vom Nutzungscharakter in das städtebauliche Umfeld einfügt. Eine weitere Gliederung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Ausdehnung der zur Verfügung stehenden Bauflächen und der gewollten einheitlichen Nutzung nicht erforderlich. Da hier explizit keine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zum Tragen kommen soll, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Ohne diese Einschränkung steht zu befürchten, dass aufgrund der relativ großen Baugrundstücke und der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen könnte, die nicht zuletzt aufgrund des erheblich größeren Verkehrsaufkommens und des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen würde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, ausgehend von dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe der Baufelder eröffnet hierbei ausreichenden Spielraum zur Verwirklichung einer architektonisch hochwertigen Bebauung. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5m ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3m ausnahmsweise zulässig. Die Standorte der notwendigen Garagen / Stellplätze sind nicht festgelegt. Um allerdings den Straßenraum nicht durch Nebenanlagen wie Garagen übermäßig optisch einzuengen, sind entlang der Straße in einer Tiefe von ca. 3 m Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Garagen ausgeschlossen. Zugänge, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in diesem Bereich auch weiterhin zulässig. In dem Baugebiet wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf Z=II festgesetzt. Dieses entspricht im Schnitt der hier anzutreffenden Umgebungsbebauung. Aufgrund des hängigen Geländes ist darüber hinaus die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen über Gelände zweckmäßig. Als Bezugshöhe für die maximalen Gebäudehöhen sind die Soll-Geländehöhen im Plan eingetragen; Zwischenhöhen sind entsprechend zu interpolieren. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf maximal 9 m über festgesetztem Gelände begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen der geplanten Häuser in das Umfeld einfügen, ohne übermäßig aus dem hängigen Gelände hervorzutreten. Aus diesem Grund sind auch die zulässigen Geländennivellierungen auf +/- 1 m in Bezug zum festgesetzten Gelände begrenzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet wird aufgrund der recht großen Grundstücksflächen und zur Minimierung der zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft mit 0,3 festgesetzt. Aus diesem Grund soll zudem die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgeschlossen werden. Trotz dieser Einschränkungen bleibt eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke gewahrt und harmoniert mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die üblicherweise zu Wohngebäuden gehörenden bzw. zu erwartenden Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen, etc) sind bei der Festlegung der GRZ im angemessenen Umfang berücksichtigt worden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in Bezug zur zulässigen GRZ und der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 0,6 festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die geplanten Gebäude in das gegebene städtebauliche Umfeld, bestehend aus Gebäudebestand und Freiraum, einfügen und ein angemessener neuer Siedlungsrand gebildet werden kann.

12 Kosten

Nach vorläufiger Kalkulation werden durch das Planverfahren Straßenausbaukosten in Höhe von ca. 174.000€ entstehen. Im ungünstigsten Fall hat die Stadt Wuppertal diese Kosten in Gänze zu tragen. Diese Straßenbaukosten sind nach Einschätzung des R 104 größtenteils **nicht** erschließungsbeitragsfähig. Dem gegenüber steht ein zu erwartender Verkaufserlös aus den Grundstücksverkäufen. Laut Grundstücksbewertung ist für das Plangebiet ein Bodenwert von ca. 230 € pro m² anzusetzen. Entsprechend ergibt sich für die 8 Baugrundstücke ein rechnerischer Bodenwert von ca. 1.435.000 €. Aufgrund der überdurchschnittlichen Baugrundstücksgröße von ca. 720 m² pro Einfamilienhaus ist aber davon auszugehen, dass der tatsächliche Verkaufserlös leicht unter dem o.g. Bodenwert liegen wird, nicht zuletzt, da in den Grundstücken Versickerungs- und Freihalteflächen enthalten sind.