

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 989 - Langerfelder Straße/Klippe - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in etwa das Gebiet zwischen der Rauentaler Bergstraße im Westen, der Bahnlinie im Norden, der Braunschweigstraße im Osten, sowie südlich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Langerfelder Straße zwischen den Wohnhäusern Nr. 67 und Nr. 93, sowie im Weiteren dem Straßenverlauf Klippe folgend bis zur westlichen Planbegrenzung. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist aus den Anlagen 07 und 08 ersichtlich.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet Klippe liegt in einer städtebaulich integrierten Lage am westlichen Rand des Stadtteils Langerfeld. Die Umgebung ist überwiegend wohnbaulich geprägt, wobei eine Durchmischung von Gründerzeithäusern, Fachwerkhäusern und Gebäuden aus dem Wohnungsbau der 60 - 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts vorzufinden ist. Der Ortskern Langerfeld liegt etwa 700 m östlich vom Plangebiet entfernt.

Die Nutzungen im Bebauungsplanbereich haben mehrfach gewechselt. Derzeit liegen große Teile brach. Der zentrale nördliche Planbereich wurde früher als Steinbruch genutzt und in den 30er bis 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit Bauschutt, Industrie- und Sperrmüll verfüllt. In den 70er und 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts erhielt die Deponie eine etwa 10m mächtige Abdeckung aus überwiegend Felsbruch. Die Fläche ist heute als begrüntes Geländeplateau erkennbar, wobei in den Randbereichen steile Böschungen mit relativ dichtem Bewuchs vorzufinden sind. Östlich dieses Plateaus bzw. in Verlängerung der Braunschweigstraße konnte zwischenzeitlich auf Grundlage der zweiten Offenlegung der Planentwürfe der erste Bauabschnitt mit 18 Einfamilienhäusern realisiert werden.

Das westliche Plangebiet weist entlang der Straße Klippe Baugebietsflächen mit Wohnnutzungen und öffentlichen Einrichtungen auf. Im Anschluss hieran fällt das Gelände in mehreren Stufen stark ab bis zur nördlich vorbeiführenden Bahntrasse. Im unteren westlichen Hangbereich finden sich noch Reste baulicher Anlagen von früheren gewerblichen Nutzungen.

Der südliche Planbereich umfasst die Flächen angrenzend an die Langerfelder Straße. Hier sind neben der Wohnbebauung an der Langerfelder Straße eine ehemalige Tankstelle, ein Garagenhof und eine ehemalige Fabrikationshalle vorzufinden.

3. Übergeordnete Planaussagen und Rechtsgrundlagen

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf trifft für das Plangebiet die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Innerhalb dieser Bereiche sollen folgende Planmerkmale erfüllt sein bzw. entwickelt werden: „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen“. Somit sind die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den jeweils übergeordneten Planungen entwickelt.

In der z. Z. gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes sind für den Planbereich Klippe überwiegend Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen dargestellt. Das Plangebiet lässt sich unterteilen in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Westen und eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallen für sportliche Zwecke“ im Osten. Der südliche Randbereich ist in Ergänzung der benachbarten baulichen Strukturen als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Verlauf der Straße Klippe sind zur Zeit Mischgebietsflächen und westlich anschließend Gemeinbedarfsflächen „Kindergarten“ ausgewiesen.

Die erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes werden in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan behandelt.

Seit dem 20.07.2004 ist eine geänderte Fassung des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Die Änderung des Baugesetzbuches sowie auch weiterer zu den Themenbereichen Bauen und Umwelt gehörenden Gesetzestexte beruhen auf einer Anpassung von nationalen Gesetzen an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Da das vorliegende Verfahren bereits 1998 eingeleitet wurde und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird, finden für das Verfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (Überleitungsvorschrift § 233 (1) BauGB).

4. Zielsetzungen

Die früheren Planvorstellungen mit überwiegend Freizeit- und Sportnutzungen, verankert im Vorläuferverfahren Nr. 276 –Klippe-, haben sich in den letzten 20 Jahren nicht durchsetzen können. Die vorliegenden Bodenverunreinigungen waren sicherlich einer der wesentlichen Gründe für das Scheitern der damaligen Planungen. Die Verträglichkeit mit jeglicher Form einer Folgenutzung musste zunächst in mehreren Altlastengutachten nachgewiesen werden.

Das Bauleitplanverfahren Nr. 989 verfolgt primär das Ziel: Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die zuvor in der ersten Planoffenlegung 1999 vorgesehene Ausweisung einer Fläche für die Feuer- und Rettungswache II auf dem Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe musste aufgrund der prognostizierten Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft aufgegeben werden. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im nordwestlichen Plangebiet wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt.

4.1 Wohnbauflächen (WA)

Der überwiegende Planbereich soll für Wohnnutzungen aufbereitet werden. Vorgesehen sind sowohl Mehrfamilienhäuser parallel zur Bebauung Langerfelder Straße als auch Einfamilienreihenhäuser und Doppelhäuser auf der ehemaligen Deponie sowie in den westlichen und östlichen Randbereichen. Der östliche Abschnitt Braunschweigstraße wurde zwischenzeitlich realisiert. Es sind dort 18 Einfamilienhäuser errichtet worden. Das Wohnbauflächenangebot im gesamten Plangebiet beträgt etwa 160 - 170 Wohneinheiten.

Im Zuge der durchgeführten dritten Offenlegung der Planentwürfe wurden in erster Linie die Festsetzungen für das Baugebiet auf dem Deponiegelände nochmals modifiziert. Von wesentlicher Bedeutung ist hier die geänderte Erschließungskonzeption, da anstelle der zuvor geplanten privaten Erschließungsstraßen mit Gemeinschaftsstellplatzflächen in den Zufahrtbereichen des Wohngebietes nun komplett öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind. Die Flächen für Stellplätze werden nach den aktuellen Planentwürfen hauptsächlich direkt auf den Baugrundstücken untergebracht. Hierbei lassen sich ca. 2 Stellplätze je Wohneinheit anbieten.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes, insbesondere für den Planteil südlich der neuen Verbindungsstraße (Arnsbergstraße), werden bewusst pauschal gehalten, so dass der Umfang an Geschosswohnungsbauten möglicherweise zugunsten von weiteren Einfamilienreihenhäusern reduziert werden kann. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Planung gegenüber den Entwicklungen am Wohnungsmarkt flexibel bleibt. Gleichwohl ist zur Vermeidung von monostrukturierten Siedlungsteilen eine Angebotsmischung wünschenswert.

4.2 Mischgebietsfläche (MI)

Nachdem der Standort für die geplante Feuer- und Rettungswache II auf dem Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe aufgegeben werden musste, steht auch diese Fläche für weitere Wohnbaumaßnahmen zur Verfügung. Außerdem soll dieser Bereich einen Nahversorgungsmarkt und eine in das Gelände eingeschobene zweigeschossige Gemeinschaftsgarage (GGa/UGGa) erhalten. Die vorgesehene Bebauung ist in der Planfassung sowohl mit einer Straßenansicht als auch einem Geländeschnitt hinweislich dargestellt. Ob sich dieser Entwurf letztlich auch realisieren lässt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen, da auch zwischenzeitlich abweichende Bauungsvorschläge in einer nicht abgeschlossenen Bauvoranfrage diskutiert wurden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Mischgebietsflächen lassen jedenfalls variable Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zu. Für die unmittelbar an die Langerfelder Straße angrenzende überbaubare Fläche wird die Zahl der Vollgeschosse neu definiert. Als Mindestmaß werden für diesen Baugebietsabschnitt drei Vollgeschosse festgesetzt, und als Höchstmaß gelten vier Vollgeschosse. Die Festlegung des Mindest- und Höchstmaßes soll eine städtebaulich angemessene Eingliederung der Neubauten in den Bestand sicherstellen.

4.3 Wald- und Grünflächen

Der gesamte Böschungsbereich entlang der nördlichen Bahntrasse wird als Waldfläche festgesetzt. Die Waldfläche gemäß § 9 (1) 18b BauGB beinhaltet sowohl die vorhandene Waldfläche im Norden als auch die Waldergänzungsbereiche im Nordwesten und auf dem Deponiekörper. Hierbei sind die Flächen für zusätzliche Bepflanzungen als Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB besonders gekennzeichnet. Die Maßnahmen sind als Ausgleich bzw. Ersatz den umfangreichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet und sind im Erschließungsvertrag gesichert.

Weiterhin wird der im Nordwesten der Waldfläche befindliche erhaltenswerte Ziegelringofen im Bebauungsplan als Bodendenkmal eingetragen. Das weithin sichtbare Kaminbauwerk gehört nicht zum Denkmal. Hierfür wurde bereits eine Abrissgenehmigung erteilt.

Die Böschungen westlich und östlich des Deponiekörpers werden als private Grünflächen zur Sicherung des Gehölzbestandes festgesetzt. Beide Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag sowohl zur städtebaulichen Gliederung der Wohngebiete als auch zur Sicherung der ökologischen Qualitäten. Deshalb sind neben der Sicherung von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB) auch Ersatzpflanzungen bei Verlust des vorhandenen Bewuchses festgesetzt (§9 (1) 25a BauGB, textliche Festsetzung lfd. Nr. 11.3).

Die westliche Grünfläche beinhaltet eine fußläufige Wegeverbindung mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche des nördlichen Baugebietes. Im westlichen Verlauf führt dieser Weg durch die ausgewiesenen Waldflächen, unter der Brücke Rauentaler Bergstraße hindurch bis zum Anschluss Waldeckstraße. Somit kann eine zusätzliche fußläufige Verbindung bis hin zum ÖPNV-Knotenpunkt Berliner Platz angeboten werden. Der Verlauf des Fußweges wird in die Planfassung hinweislich eingetragen.

5. Beiträge aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Am 21.04.1998 wurde eine Bürgerdiskussion im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Grundsätzlich wurden für den Planbereich städtebauliche Verbesserungen ausdrücklich begrüßt, allerdings wurden folgende Aspekte sehr skeptisch betrachtet:

5.1 Standort der geplanten Feuer- und Rettungswache (entfällt)

Durch den Betrieb der Feuer- und Rettungswache auf dem Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe werden Störungen der Wohnruhe in den benachbarten Wohngebieten befürchtet. Hiermit angesprochen ist auch die Verkehrsanbindung des Vorhabens an das örtliche Verkehrsnetz. In diesem Zusammenhang wird auf einen alternativen Standort im Heckinghauser Stadtgebiet hingewiesen, der nach Auffassung von Anwohnern der Langerfelder Straße günstigere Voraussetzungen bietet.

5.2 Überplanung des Garagenhofes östlich der Straße Klippe

Bewohner einer Wohnanlage auf der Westseite der Straße Klippe fragen nach einem Ersatz an Stellplatzflächen, wenn der vorhandene gegenüberliegende Garagenhof künftig anders genutzt werden soll. Angeregt wird die Errichtung einer Tiefgarage in Verbindung mit dem Bau der Feuer- und Rettungswache auf dem bisherigen Garagengrundstück.

5.3 Wohnungsbau im Hintergelände der Langerfelder Straße

Eine Bebauung der Flächen wird grundsätzlich mitgetragen, jedoch wird die Frage gestellt, ob eine mögliche optische Viergeschossigkeit der künftigen Wohngebäude störenden Einfluss auf die vorhandene Bebauung nehmen könnte. Im Weiteren wird die Frage angeknüpft, ob die vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet überhaupt eine wohnbauliche Nutzung zulassen.

5.4 Gewerbefläche im nordwestlichen Plangebiet (entfällt)

Die Ansiedlung des Gewerbebetriebes wird skeptisch aufgenommen, da störende Immissionen auf die angrenzenden Wohngebiete befürchtet werden. Es wird angeregt, den zu verlagernden Recyclingbetrieb außerhalb von Wohngebieten anzusiedeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Nachdem die Planung der Feuer- und Rettungswache II am Standort Langerfelder Straße/Klippe aufgegeben werden musste und die Gewerbeansiedlung im nordwestlichen Planteil ebenfalls nicht weiter verfolgt wird, sind die hauptsächlichen Kritikpunkte der Bürger entfallen.

Zu 5.2: In der überarbeiteten Planfassung zur Offenlegung sind sowohl nördlich der neuen Verbindungsstraße als auch auf dem zuvor für die Feuer- und Rettungswache vorgesehenen Grundstück Langerfelder Straße/Klippe Bauflächen für Gemeinschaftsgaragen mit jeweils zwei Parkebenen berücksichtigt worden. Die jetzigen Nutzer des vorhandenen Garagenhofes sowie auch weitere Anlieger im Umfeld sollen dort nach Angaben des Grundstückseigentümers anteilig Garagenplätze anmieten können. Darüber hinaus werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Straße Klippe und der Braunschweigstraße öffentliche Parkstände eingerichtet.

Zu 5.3: Die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten mit jeweils drei Vollgeschossen orientieren sich hinsichtlich der Gebäudehöhen am Wohnhausbestand entlang der Langerfelder Straße und der Braunschweigstraße. Eine zeichnerische Höhenabwicklung ist im Bebau-

ungsplan dargestellt. Bei einem Abstand von mindestens 40 m zu den Gebäuden an der Langerfelder Straße sind Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung oder auch andere optische Einflüsse auszuschließen. Ferner werden innerhalb des künftigen Blockinnenbereichs Pflanzfestsetzungen getroffen, die ebenfalls eine städtebaulich gliedernde und abschirmende Wirkung erzielen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit von Wohnnutzungen in den belasteten Planbereichen wurden seit dem Jahre 1988 mehrere Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Hierbei wurden für den Großteil des Geltungsbereiches Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Bereiche werden im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet. Bei der Realisierung der Wohnbebauung sind daher besondere Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erforderlich. Die Durchführung sämtlicher Erdarbeiten bzw. Sanierungsmaßnahmen wird gutaucherlich überwacht. Sämtliche Maßnahmen sind bereits in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Grundstückseigentümer gesichert.

6. Erläuterungen zu den Baurechtsfestsetzungen

6.1 Wohnbauflächen

Entlang der geplanten Verbindungsstraße (Arnsbergstraße) zwischen der Straße Klippe und der Braunschweigstraße wird auf der Südseite eine mit dreigeschossigem Baurecht versehene überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplanfassung Nr. 276, die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht mit 1,2 der allgemeingültigen Obergrenze für Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Es gilt die offene Bauweise, in der die maximale Länge von Gebäudezeilen nicht mehr als 50 m betragen darf. Südlich an diese straßenbegleitenden Bauflächen werden in senkrechter Aufstellung weitere überbaubare Flächen mit maximal zweigeschossiger Bebauung angeschlossen. Hierdurch bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend flexibel, dass sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise errichtet werden können.

Im östlichen Planbereich werden in Verlängerung der Braunschweigstraße Hausgruppen mit zweigeschossigem Baurecht angeordnet. Es gilt auch hier die offene Bauweise, in der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 entspricht auch hier den Regelungen des § 17 Baunutzungsverordnung.

Auf dem ehemaligen Deponiekörper (WA₂) werden senkrecht zur geplanten Verbindungsstraße insgesamt fünf Bauzeilen festgesetzt. Der nördliche Abschluss dieses Baugebietes wird durch eine parallel zu Waldflächen ausgerichtete überbaubare Grundstücksfläche gebildet. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit den Ausweisungen Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 ist auch in diesem Bereich für eine Bebauung mit Einfamilienreihenhäusern sowie Doppel- und Einzelhäusern ausgelegt. Die Länge der Gebäudezeilen darf maximal 50 m betragen. Der Bebauungsplan wird zur Veranschaulichung einen hinweislichen Geländeschnitt mit Eintragung der geplanten Bebauung aufnehmen.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass für den nördlichen Teil dieses Baugebietes besondere Regelungen zur Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Die innerhalb des Waldabstandes gelegenen Baugebietsflächen sind gemäß § 9 (1) 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bebauungsplan soll aber dahingehend eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB vorsehen, dass befestigte Terrassen sowie Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 3 m über die hintere Baugrenze hinaus zugelassen werden können.

Ein weiterer Baugebietsabschnitt soll westlich der Deponiefläche gebildet werden. Das Gebiet ist in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Innerhalb der nördlichen Flä-

che sollen analog zu den östlich benachbarten Baugebieten zwei Gebäudezeilen für Einfamilienreihenhäuser angeboten werden. Die beiden Zeilen bilden den westlichen Abschluss der gesamten Baumaßnahmen und orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen Geländeverlauf. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Die Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Baugebietsabschnitt sollen sich hingegen am Straßenverlauf Klippe orientieren. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in diesem Bereich eine geschlossene Gebäudezeile ermöglichen. Hierdurch erhält der Straßenraum Klippe in Ergänzung zu den beidseitigen Gebäudefluchten auf der West- und Ostseite (Mischgebiet) auch im Norden eine städtebauliche Einfassung. Die Höhe der Gebäude wird auf zwei bzw. drei Vollgeschosse begrenzt. Hierbei ist allerdings auf die Besonderheit hinzuweisen, dass in zwei Untergeschossen des östlichen Teils der Gebäudezeile Gemeinschaftsstellplätze für die Quartiersversorgung untergebracht werden sollen. Bezogen auf das Höhenniveau Klippe bzw. der neuen Verbindungsstraße entsteht somit ein optisch dreigeschossiger durchgehender Baukörper, der in Verlängerung der Straße Klippe nach Möglichkeit einen Durchgang für eine fußläufige Wegeverbindung zu den beiden tiefer am Hang gelegenen Gebäudezeilen erhalten soll.

Die Baurechtsausweisungen innerhalb des Gebäudebestandes im östlich abknickenden Verlauf der Straße Klippe orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Straßenrandbebauung. Die in der alten Planfassung enthaltenen Ausweisungen Mischgebiet sowie teilweise Flächen für den Gemeinbedarf werden in der künftigen Planfassung zugunsten einer Ausweisung Allgemeines Wohngebiet entfallen. Diese Ausweisung entspricht den tatsächlich vorzufindenden Grundstücksnutzungen. Ferner sind die vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb dieses Gebietstyps zulässig. Auf die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden, da mit der Planung keine Sicherung von Flächen erfolgen muss. Das Maß der Nutzung sowie die Bestimmung der offenen Bauweise entsprechen ebenfalls den vorhandenen Gegebenheiten.

6.2 Mischgebiet

Das Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe wird einschließlich der östlich benachbarten Fläche mit dem früheren Fabrikgebäude als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Straßenzügen Langerfelder Straße, Klippe und an der neuen Verbindungsstraße. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Bauweise wird abweichend (a) festgesetzt und textlich näher definiert. Hierbei erfolgt der Anschluss an die östliche Wohnbebauung Langerfelder Straße in geschlossener Bauweise, wobei entlang der hinteren Gartenflächen lediglich eingeschossige Baukörper grenzständig errichtet werden dürfen. Ansonsten sind zu den übrigen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einzuhalten. Diese Ausweisungen sollen insbesondere für die Wohnhäuser Langerfelder Straße Nr. 67-71 ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sicherstellen.

7. Grünplanung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die künftigen Baugebietsflächen nördlich der geplanten Verbindungsstraße lassen sich in drei Abschnitte mit dazwischen liegenden Grünzonen unterteilen. Diese Grünbereiche sind durch starke topographische Versprünge mit teilweise dichtem Bewuchs gekennzeichnet. Eine Sicherung dieser Flächen erfolgt über die Ausweisung von privaten Grünflächen und entlang der steilen Böschungsfäche im Norden mit einer Waldflächenausweisung. Aber auch darüber hinaus werden im westlichen Plangebiet und auf dem Deponiekörper ergänzende Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Die privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sowie die zusätzlichen Anpflanzungsbereiche tragen somit wesentlich zur Gliederung des Siedlungsbereiches bei. Die bereits heute im nördlichen Waldbereich vorhandenen Wegeführungen bleiben erhalten bzw. werden geringfügig ausgebaut und erhalten einen Anschluss an das öffentliche Straßensystem auf dem Deponiekörper.

Zum Aspekt Eingriff und Ausgleich in der Bauleitplanung ist zunächst auf das bestehende Baurecht durch den Vorläuferplan Nr. 276 -Klippe- hinzuweisen, da eine Ausgleichsrelevanz nur für die Flächen entsteht, für die in der neuen Fassung des Bebauungsplanes erstmalig Baurecht geschaffen wird. Deshalb brauchen lediglich Teile der westlichen Wohnbaufläche der Eingriffs- und Ausgleichsregelung unterzogen werden. Nach der Berechnungsmethode LUDWIG ergibt sich für die betroffenen Baugebietsflächen ein Defizit von 26.370 ÖWE. Die hieraus abzuleitende Ausgleichsverpflichtung bedeutet in der Praxis, dass zur vollständigen rechnerischen Kompensation eine 5.274 m² große Fläche um 5 ÖWE/m² aufgewertet werden müsste. Da eine Kompensation dieser Größe innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, sollen Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Der Projektträger kann hierzu westlich der Ortslage Bracken im Stadtbezirk Oberbarmen eine geeignete Fläche anbieten. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind Gegenstand eines abgeschlossen öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer.

Im Weiteren ist auf die planerische Umwandlung von Waldflächen im Plangebiet einzugehen. Durch den Verzicht auf die Gewerbefläche im nordwestlichen Plangebiet haben sich nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Mettmann Waldersatzforderungen außerhalb des Bebauungsplangebietes erübrigt. Die Waldergänzungen im nordwestlichen Hangbereich reichen zur Kompensation aus. Sie sind innerhalb von zwei Jahren nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Die entsprechende Sicherung erfolgt im Erschließungsvertrag.

8. Erschließung und Versorgung der Baugebiete

Der Planbereich Klippe bietet aufgrund der innerstädtischen Lage sehr günstige Erschließungsvoraussetzungen. Die verkehrliche Anknüpfung an die örtlichen Verkehrswege, die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie alle erforderlichen Kanalanschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasser sprechen eindeutig für die Entwicklung dieses Standortes zu Wohnzwecken. Ebenso sind öffentliche und soziale Einrichtungen, Spielflächen und Nahversorgungsbereiche entweder direkt vor Ort vorhanden oder aber in kurzer Entfernung erreichbar.

8.1 Straßenausbau, ÖPNV-Anbindung und Stellplatzflächen

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes Klippe erfolgt über die Anschlüsse Klippe und Braunschweigstraße an die Langerfelder Straße. Eine Linksabbiegespur zur Straße Klippe ist in der Langerfelder Straße bereits vorhanden, so dass zur äußeren Anbindung des Wohngebietes keine zusätzlichen Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht aus drei Buslinien: Eine Buslinie verkehrt tagsüber im 10 Min-Takt über die Langerfelder Straße in Richtung Schwelm und Barmen. Zwei weitere Buslinien verkehren über die Raentaler Bergstraße in Richtung Oberbarmen und Beyenburg im 20 Min-Takt und nach Radevormwald im 1 Std.-Takt. Darüber hinaus liegt in etwa 15 Gehminuten Entfernung der Berliner Platz. Hier bestehen optimale Verkehrsanschlüsse durch zahlreiche Buslinien, der Schwebebahnhaltestelle sowie durch den Bahnhof Oberbarmen.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Realisierung der Wohnungsbauvorhaben umfangreiche Straßenbaumaßnahmen erforderlich. Zwischen den Straßen Klippe und der Braunschweigstraße soll eine Verbindungsstraße (Arnsbergstraße) errichtet werden. Der Straßenraum wird mit getrennten Wegeflächen für Fahrverkehr und für Fußgänger angelegt und bietet darüber hinaus die Möglichkeit zur Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen. Der zuvor in den Planfassungen enthaltene hinweislich dargestellte Straßenquerschnitt entsprach nicht mehr dem aktuellen Stand der Ausbauplanung und wird daher zur

Vermeidung von Missverständnissen im abschließenden Rechtsplan nicht mehr eingetragen. Von der neuen Verbindungsstraße (Arnsbergstraße) sollen zwei öffentliche Verkehrsflächen das nördliche Baugebiet erschließen. Beide Straßenflächen münden in einer nördlich verlaufenden Querverbindung. Die Straßenflächen innerhalb dieses Baugebietes sollen als Mischverkehrsflächen angelegt werden und berücksichtigen im nordöstlichen Abschnitt eine Wendeanlage.

Im östlichen Plangebiet ist die Braunschweigstraße durch private Erschließungsflächen erweitert worden. Diese Flächen dienen ebenfalls zur fußläufigen Erschließung der östlich benachbarten Kleingärten. Die erforderlichen Stellplätze werden in diesem Bauabschnitt in Gemeinschaftsanlagen (GGa/GSt) untergebracht.

Im westlichen Plangebiet ist eine Aufweitung der Straßenflächen Klippe bis zum nördlich anschließenden öffentlichen Erschließungsstich erforderlich. Die Stichstraße verläuft entlang des bebauten Grundstückes Klippe Nr. 25 und soll den Anschluss zu den tiefer am Hang gelegenen Häuserzeilen herstellen. Darüber hinaus ergibt sich über diese Wegefläche der Anschluss des nördlich angrenzenden öffentlichen Spielplatzes. Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche soll 7,5 m betragen, wobei innerhalb der Straßenfläche entlang des westlichen Baugrundstückes ein Pflanzstreifen von 2 m Breite angelegt werden soll (Straßenbegleitgrün). Die Bepflanzung soll eine optische Trennung zwischen der Straßenfläche und den benachbarten Baugrundstücken bilden. Der Pflanzstreifen kann bei einer möglichen Bebauung auf dem privaten Nachbargrundstück für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

8.2 Schmutz- und Regenwasserbehandlung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann den vorhandenen Kanälen in den Straßen Klippe, Braunschweigstraße und Langerfelder Straße im Trennsystem zugeführt werden. Innerhalb der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen wird das Kanalnetz entsprechend erweitert. Da der Regenwasserkanal in der Langerfelder Straße nur schwach dimensioniert ist, werden technische Regenrückhaltemaßnahmen zur reduzierten Einleitung des Regenwassers erforderlich. Eine konkrete Entwässerungsplanung wurde im Zuge der Regelungen des Erschließungsvertrages ausgearbeitet und gesichert.

Alternativ wurden im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet sowie die Möglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers in den nördlich vorbeiführenden Schwelmestollen geprüft. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und des nur schwach versickerungsfähigen Untergrundes lediglich in Teilbereichen möglich. Die Einleitung des Regenwassers in den Schwelmestollen hat sich nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgrund technischer Schwierigkeiten ebenfalls als nicht geeignet herausgestellt.

8.3 Gebietsversorgung

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind die Angebote zur Versorgung für den täglichen Bedarf noch steigerungswürdig. Die Situation wurde bereits in den letzten Jahren dadurch verbessert, dass südlich der Langerfelder Straße ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop angesiedelt wurde. Möglicherweise wird auf dem Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe ein weiterer Nahversorgungsmarkt hinzukommen. Weitere Versorgungsangebote und Dienstleistungen werden im Wesentlichen in dem etwa 700 m entfernten Ortskern Langerfeld und durch das Nebenzentrum Berliner Straße angeboten.

Schulische Einrichtungen sowie Kindergärten sind ebenfalls im Stadtteil ausreichend vorhanden. Eine Spielfläche für kleinere Kinder liegt am Ende der Straße Klippe, und für Kinder im Schulalter steht an der Lippestraße eine Spielfläche mit einem Bolzplatz und Skateranlage zur Verfügung. Darüber hinaus werden zwei weitere öffentliche Kinderspielplätze im Zuge der geplanten Baumaßnahmen vom Projektträger errichtet.

9. Lärmschutz im Städtebau

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Auftrag der GWG eine Schallimmissionsprognose für die Lärmarten Straßen- und Schienenverkehrslärm erstellt. Im nördlichen Plangebiet treten sowohl durch den Straßenverkehr B7, aber insbesondere durch den nächtlichen Schienenverkehr Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Ebenfalls betroffen sind die vorhandenen Wohngebäude nördlich der Straße Klippe. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten vernünftigerweise auszuschließen. Darum kommen für die vorhandenen und geplanten Baugebiete lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aufgrund der vorhandenen Immissionssituation werden die im Plangebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete hinsichtlich Lärmimmissionen als vorbelastet gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan werden für die in der Planfassung gekennzeichneten Bauflächen Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile festgesetzt. Entsprechend den im Plangebiet maximal auftretenden Schallimmissionspegel sind maximal Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Fenster dieser Schallschutzklasse entsprechen den heute eingebauten „Normalfenstern“. Für besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie beispielsweise Kinderzimmer und Schlafzimmer werden darüber hinaus lärmgedämmte Lüfter vorgeschrieben. Da insbesondere der nächtliche Schienenverkehr zu relevanten Überschreitungen der lärmschutzrechtlichen Orientierungswerte im Bereich der jeweils nördlichen überbaubaren Flächen führt, ist ansonsten ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) gewährleistet.

10. Altablagerungen

Die Nutzungen im Plangebiet haben mehrfach gewechselt. Derzeit liegen große Teile brach. Der zentrale nördliche Planbereich wurde früher als Steinbruch genutzt und in den 30er bis 60er Jahren mit Bauschutt, Industrie- und Sperrmüll verfüllt. In den 70er und 80er Jahren erhielt die Deponie eine Abdeckung, bestehend aus Bodenaushub und Felsbruch, der beim Bau des Schwelmestollens anfiel. In den Randbereichen der Deponie sind ebenfalls Auffüllungen mit Beimengungen von Bauschutt, Straßenschotter, Ziegelschutt, Aschen und Schlacken festzustellen. Im Weiteren liegen im nordwestlichen Planbereich erhebliche Bodenbelastungen durch die früheren Nutzungen vor. Hierfür verantwortlich ist im Wesentlichen der zuletzt an diesem Standort betriebene Reinigungsbetrieb für Industriebehältnisse (Emballagenreinigung). Die gewerblichen Altstandorte Tankstelle und ehemalige Tapetenfabrik, sowie der Hang südwestlich des Ringofens wurden ebenfalls aus Vorsorgegründen im Zuge dieses Verfahrens hinsichtlich möglicher Gefährdungspotentiale untersucht.

Aufgrund der zahlreichen Verdachtsmomente wurden seit dem Jahre 1988 verschiedene Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Hierbei wurden Belastungen durch unterschiedliche Stoffe und Konzentrationen in den Medien Boden und Bodenluft festgestellt. Ferner ist zumindest von einer Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen. Aufgrund der Belastungen ist der überwiegende Planbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat zum einen eine Warnfunktion und soll andererseits aufzeigen, dass bei einer Realisierung der geplanten Nutzungen Vorkehrungen bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur abschließenden und verbindlichen Regelung dieses Themenkreises wurde ein Sanierungskonzept ausgearbeitet. Die erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen sind Gegenstand eines bereits abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Eigentümer der künftigen Bauflächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgesehenen Nutzungen nach den gewonnenen Erkenntnissen bei Durchführung angemessener Sanierungsmaßnahmen bzw. Schutzvorkehrungen realisierbar sind. Dennoch sind weitere Untersuchungen insbesondere im Hinblick auf die Grundwassersituation auch über die Bauphase hinaus vertraglich vereinbart. Die Interessenten an den Bauflächen bzw. zukünftigen Bewohner sollen über die vorgefun-

denen Bodenverunreinigungen sowie die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen aufgeklärt werden. Das im Bauleitplanverfahren beteiligte Gutachterbüro hat hierzu eine auch für den Laien verständliche gutachterliche Stellungnahme erstellt, um den nach wie vor bestehenden Vorbehalten der Bevölkerung zu diesem Thema zu begegnen.

11. Kosten

Durch das Bauleitplanverfahren entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bauträger ausgeführt und in einem Erschließungsvertrag geregelt. Lediglich die späteren Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und Spielflächen verbleiben bei der Gemeinde.