

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1004 -Nevigeser Straße / Am Eigenbach-
gemäß § 9 (8) 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 *befindet sich am nordöstlichen Straßenrandbereich* 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. Die südliche Grenze des Plangebietes grenzt an die Gärten der überwiegend mit frei stehenden 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 Flächennutzungsplanänderung i.S. einer wohnbaulichen Nutzung für den östlichen Teil des Grundstückes im Grundsatz zugestimmt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der am 29.03.2004 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, der *von der Bezirksregierung mit Auflagen genehmigt wurde und für den der Rat der Stadt am 20.12.2004 den Beitrittsbeschluss gefasst hat*, stellt 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 nörd-

licher 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, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einen „normalen“ Angebots - Bebauungsplan umgestellt.

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.

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 Bevölke-

rungsabwanderung 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 2004 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 Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanes zu einer der wichtigen Flächen zur Deckung der städtischen Bedarfslage.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen steht auch nicht im Widerspruch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, diese Ausweisungen basieren im wesentlichen auf den planerischen Zielsetzungen des neuen 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.

Da der Nachhaltigkeitsansatz auch den sozialen und ökonomischen Zielen der Stadtentwicklung verpflichtet ist, wird als Ziel der Bauleitplanung definiert, hierzu einen Beitrag zu leisten.

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. Der Regionale Grünzug ist durch die geplante Bebauung nur in seinem äußersten Randbereich in Ortsnähe betroffen. Die Untere Landschaftsbehörde hat bestätigt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges durch die Planung nicht erfolgt. 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. Die Erstellung eines neuen Konzeptes „Regionaler Grünzug“ zur Darlegung der Funktionsfähigkeit des Grünzuges ist nicht erforderlich, da durch die Ausgleichskonzeption im Plangebiet eine erhebliche ökologische Aufwertung seines verbleibenden Teilbereiches zu erwarten ist.

Durch das neue Bauvorhaben wird zwar das derzeit unberührte Landschaftsbild nördlich der Grundstücke des Ausblicks beeinträchtigt werden und der bebaute Teilbereich unwiederbringlich für die Landschaft und den vorhandenen Freiraum verloren gehen. 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.

Durch die Wohnbaumaßnahme wird allerdings keine Zersiedlung des Stadtrandes in Form einer Siedlungsinsel in der freien Landschaft erfolgen. 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.

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 Geräuschkonzeption (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 *bietet es sich an*, eine Bebauung in Form von Doppel- oder Reihenhäusern und Garagen mit Satteldächern, oder statt dessen mit Schallschutzwänden in den Gebäudezwischenräumen *zu errichten*. 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 Satteldächern 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 dazwischenlie-

genden 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 Wohnhäuser errichtet werden können. Im östlichen Teil des geplanten Baugebietes entlang der Nevigeser Straße wird, entsprechend der angrenzenden Nutzungsstruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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.

An dieser einschränkenden Festsetzung soll auch festgehalten werden, obwohl der *Erschließungsträger* bei der letzten Offenlegung angeregt hatte, diese Beschränkung aufzugeben oder die GRZ in den WR-Gebieten auf 0,4 zu erhöhen. Begründet wurde dieses Anliegen durch einen errechneten Flächenbedarf an versiegelbarer Fläche von ca. 290 m² bei etwa 750 m² großen Grundstücken. Die besondere Festsetzung beschränke den versiegelbaren Flächenanteil auf ca. 225 m².

Dem Anliegen des *Erschließungsträgers* nach größtmöglicher Ausnutzbarkeit der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stehen in diesem Bereich die Belange des Bodenschutzes und des Landschaftsschutzes entgegen.

Wenn der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen vorsieht, darf nach §19 (4) Satz 1 BauNVO „die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ,....., bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.“ Dies hätte zur Folge, dass sich der Anteil versiegelbarer Flächen bis zu 45% der Grundstücksfläche erhöhen würde. Bei der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 läge der Anteil zwar bei 40 %, dafür könnte dieser aber mit baulichen Anlagen ausgefüllt werden. Ein solch hoher Versiegelungsgrad entspräche nicht mehr einem locker bebauten Wohngebiet im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet.

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).

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 seine 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, ist eine lockere Besiedlung vorzuziehen, da so die Auswirkungen auf die Landschaft im Vergleich mit einer größeren Siedlungsdichte gering gehalten werden.

Diese Gründe überwiegen gegenüber einem grundsätzlich denkbaren Anspruch des Grundstückseigentümers auf eine größere bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstückes.

Auch in den WA-Gebieten soll die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt werden, so dass hier ebenfalls eine Siedlungsstruktur entsteht, die sich an den vorhandenen Ortsrand anpasst. Allerdings handelt es sich bei den festgesetzten WA-Gebieten um einen Übergangsbereich zwischen dem neu geplanten Ein - und Zweifamilienhausgebiet auf überwiegend großzügigen Grundstücken und den Bereichen, die sich auf der gegenüberliegenden Seite der Nevigeser Straße anschließen. Eine weitergehende Verdichtung der Bebauung im Vergleich mit dem Ein - und Zweifamilienhausgebiet ist hier beabsichtigt und gewollt.

Eine Festsetzung zur Beschränkung der Wohnungen verbessert auch die Wohnqualität im Umfeld der WA-Gebiete, da hierdurch der Anteil der Garagen- und Stellplatzflächen an den Freiflächen deutlich verringert wird. Die hiermit verbundene Reduzierung des Anliegerverkehrs wirkt sich auf das neue Plangebiet günstig aus. Darüber hinaus wird mit dieser Maßnahme auch eine verbesserte nachbarschützende Wirkung für die direkt angrenzenden Anwohner der Straße Ausblick erreicht.

Für die WA-Gebiete ist eine Festsetzung in Form eines Flächenverhältnisses getroffen worden (maximal eine Wohnung je 180 m² Grundstücksfläche), der im Vergleich mit den WR-Gebieten eine höhere Wohnungsdichte zulässt. Weiterhin können die möglichen Baustrukturen in den WA-Gebieten vielschichtiger sein als in den WR-Gebieten.

Die Baustruktur ist in den WR-Gebieten durch Ein - und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken bestimmt. Dies wird im Bebauungsplan durch die Anordnung der Baufelder (auf etwa 700 – 800 m² sind maximal zwei Wohnungen zulässig) bzw. in dem nördlichen Baufeld durch die abweichende Bauweise mit einer maximalen Hausbreite von 15 m sowie einer zusätzlichen Vorgabe, die nur Einzelhäuser zulässt, bestimmt.

In den WA-Gebieten an der Nevigeser Straße sind hingegen vielschichtigere Wohnformen möglich. So können hier Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser entstehen. Auch die Grundstücksgrößen können beliebig variieren. Diese Flexibilität und größere Verdichtung im Vergleich mit den frei stehenden Einfamilienhäusern des übrigen Siedlungsbereiches ist städtebaulich sinnvoll, da sich die Grundstücke an einer Hauptverkehrsstraße befinden, an die sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbereiche anschließen, die auch mit anderen Nutzungen durchmischte sind.

Eine planrechtliche Vorgabe zur Ausdünnung der Wohndichte, wie sie im übrigen Plangebiet vorgesehen ist, im Straßenbereich einer Hauptverkehrsstraße wie der Nevigeser Straße festzusetzen, ist städtebaulich nicht zu vertreten. Eine dichtere Baustruktur ist hier gewünscht, um das Wohnen an dieser Stelle einerseits bezahlbar zu halten, andererseits das Wohnen in dieser attraktiven Lage noch mehr Bewohnern zu ermöglichen.

Die Möglichkeit, die Gebäudeanzahl bzw. die Wohneinheiten im WA-Gebiet zu begrenzen, ist rechtlich nicht zulässig, weil das Baugesetzbuch es in einem normalen Bebauungsplan lediglich ermöglicht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9(1) 6 BauGB). Dabei geht die gängige Rechtsprechung davon aus, dass hierbei auch ein Flächenverhältniswert (nicht aber ein Maximalwert in dem Baugebiet) festgesetzt werden kann.

Dachneigung

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

Im WA-Gebiet werden aufgrund der dichteren Baustruktur die Firstrichtungen parallel zur Straße vorgegeben. 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 Nevigeser Straße als auch die Einfamilienhäuser im reinen Wohngebiet.

Die Höhe der zu errichtenden Gebäude unterlag zur Offenlegung vom 08.04.02 bis 13.05.02 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 in der zuletzt offengelegten Fassung die zulässige Firshöhe 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 Firshöhe 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, werden in den Wohngebieten zusätzlich einzuhaltende Mindesttraufhöhen festgesetzt.

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. Die Ausbauplanung der Nevigeser Straße wird von Seiten der Stadt mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

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 laut Angabe des Erschließungsträgers auf einer Gesamtlänge von ca.172 m eine Höhendifferenz von rund 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.

Soweit sich die Trasse für die Schmutzwasserleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist sie als eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Fläche gem § 9 (1) 21 BauGB im Plan festgesetzt worden. Auf dem Grundstück Ausblick 76 eine Festsetzung einzutragen ist nicht notwendig, da die Trasse entweder vom *Erschließungsträger* erworben oder über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert wird.

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.

Hochwasserrückhalt

Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde soll in Form eines abgestimmten Plankonzeptes mit dem Planungsbüro und dem BRW zur weiteren Entlastung des Eigenbaches eine Rückhaltung in Form einer Auenfläche im Bereich des Ausblicksiefen vorgesehen werden. Bei Starkregenereignissen 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 Bebauungsgebietes ist, wurde beidseitig des Ausblicksiefen eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 (1) 16 BauGB für die benötigte Fläche vorgesehen. 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.

Schichtenwasser

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

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, ist für die Baugebiete eine Kennzeichnung aufgenommen worden, 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.

Gewässersituation/ Gewässerschutz/ Einfluss durch die Bebauung

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

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.

Konzeptalternativen, wie z.B. eine Mulden-Rigolen-Versickerung, mussten aus fachlichen Erwägungen ausscheiden. Bei dem anstehenden Lehmboden ist es nahezu ausgeschlossen, das Niederschlagswasser zu versickern. Es versickern im Bereich des Beckens rechnerisch 0,09 mm pro Tag. Der vom BUND für eine Mulden-Rigolen-Versickerung geforderte Versiegelungsgrad der zukünftigen Bebauung kann im Rahmen eines normalen Bauleitplanverfahrens ebenfalls nicht ermittelt werden. Die getroffenen Ausweisungen des Baugebietes lassen aber den Rückschluss zu, dass es sich um ein aufgelockertes Baugebiet mit einem eher geringen Versiegelungsgrad handeln wird. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und einer zusätzlichen Vorgabe zur Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser in den reinen Wohngebieten vorgegeben.

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. Die Alternative zur o.g. Lösung wäre die Verlegung eines Regenwasserkanals bis in den Eigenbach. Die hiervon ausgehende Dränagewirkung ist nach Einschätzung aller Beteiligten weit kritischer anzusehen, als die jetzt geplante diffuse Einleitung in das Gewässer.

Die möglicherweise durch den Eingriff der Bebauung auftretende Beeinträchtigung auf den Gewässerhaushalt ist nicht auszuschließen. Die städtebaulichen Untersuchungen gehen aber für die nächsten Jahre noch von einem relativ hohen Bedarf an Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus, wobei die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1004 zu den hochwertigen Flächen zählt. Auch wenn daher eine gewisse Beeinträchtigung des Gewässerhaushalts nicht ausgeschlossen werden kann, soll aufgrund der Bedeutung der Baumaßnahme für die Stadt an dieser Stelle auf eine Bebauung nicht verzichtet werden.

Durch eine Überprüfung durch die UWB ist zudem abgesichert, 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. *Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde inzwischen erteilt.*

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.

An der Nevigeser Straße soll eine Trafostation errichtet werden. Sie wurde hinweislich im Plan eingetragen. Nach Rücksprache mit der WSW AG wurde geklärt, dass sie mit dieser Lage der Trafostation einverstanden ist und die planrechtliche Vorgabe im Rahmen des Bebauungsplanes ausreicht.

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 Wülfrath (SB 69), der Talsohle Wuppertal (Robert-Daum-Platz (Linie 649) u. Döppersberg/ Hauptbahnhof (Linien SB 69, 647 und 649) und Richtung Alter Markt / Barmen Bahnhof (617). Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 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 für den Bereich dieses Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV) vor. Eine hydrogeologische Untergrunderkundung hat ebenfalls keinerlei Hinweise auf Altlasten erbracht.

Zu der Prüfpflicht gem. § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen möglich wäre, konnte mitgeteilt werden, dass der neue Flächennutzungsplan bei Abwägung der Frage, ob noch wohnbauliche Flächen im Außenbereich ermöglicht werden sollen oder nicht, zu dem Ergebnis kam, dass zur Verringerung weiteren Bevölkerungsrückgangs noch einzelne Flächen zur Verfügung gestellt werden sollten. Hierzu gehört die Fläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004.

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 vorhandenen 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. Die Höhere Landschaftsbehörde hat inzwischen mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das beabsichtigte Vorhaben hat.

Der Landschaftsplan Wuppertal-Nord sah zur Offenlage für die dargestellte Wohnbaufläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ vor. Das Ziel ist definiert als „Temporäre Erhaltung für Flächen, die der Flächennutzungsplan (Entwurf 2002 Offenlage) als Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes darstellt“. Entsprechend dem Satzungsbeschluss zum Landschaftsplan-Nord liegt sowohl die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als auch die Retentionsmulde nicht mehr im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

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 – soweit es möglich ist - in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen und auf dem westlichen von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteil erfolgen. Nach Maßgabe der gutachterlichen Standortanalyse bieten sich folgende Maßnahmen an:

- **M 1** - Wiederherstellung des Quellbaches „Ausblicksiefen“ auf heutigem Grünlandstandort mit Sicherung eines 20 m breiten Schutzstreifens und vereinzelte Anpflanzung von Gehölzen
- **M 2** – Anlage von Feldgehölzpflanzungen im südwestlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes
- **M 3** - Extensivierung der Grünlandnutzung im Bereich heute intensiv genutzten Grünlandes
- **M 4** - Pflanzung von vier Einzelbäumen östlich der Retentionsmulde
- **M 5** - Pflanzung von Strauchhecken im Norden und Süden des Plangebietes (im Bereich der Hausgärten)
- **M 6** – Strauchpflanzung im Bereich der Außenböschung der Retentionsmulde
- **M 7** – Ersatzmaßnahme an anderer Stelle/ Externe Kompensation

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) vom Februar 2004 stehen einem ermittelten Eingriffswert von 181.638 Werteinheiten Kompensationsmaßnahmen in Höhe eines Ausgleichswertes von 80.195 Werteinheiten innerhalb des Plangebietes entgegen. In räumlich- funktionalen Zusammenhang können damit ca. 44 % des Eingriffs ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 101.443 Wertpunkten, das durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren ist. Gemäß der Vorgabe der Unteren Landschaftsschutzbehörde (ULB) steht als externe Kompensationsfläche ein ca. 20.932 m² großes Flurstück im Nordosten des Wuppertaler Stadtgebietes (Gemarkung Nächstebreck, Flur 419, Flurstück 65) zur Verfügung.

In Abstimmung mit der ULB wurde hier aus Gründen einer höherwertigen Biotopentwicklung für diese Fläche die Entwicklung einer gelenkten Sukzession auf ca. 13.735 m² verbunden mit einer buchtenartigen Waldrandbildung auf ca. 750 m² und die Anlage einer Strauchhecke auf einer Fläche von ca. 1.050 m² als Abgrenzung zur benachbarten Grünlandfläche für sinnvoll erachtet. Das Kompensationsdefizit kann durch diese externe Maßnahme vollständig ausgeglichen werden; dies ist im Rahmen der Gesamtabwägung eine notwendige Voraussetzung für die wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort.

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Sicherung der im LBP dargelegten Kompensationsmaßnahmen kann auf zwei Ebenen erfolgen:

- a) durch Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan
- b) durch Vereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB

zu a) Im Bebauungsplan Nr 1004 werden auf der Kompensationsfläche SA 1 folgende Maßnahmen über Festsetzungen planrechtlich gesichert:

Zum Schutz der Gewässer des Eigenbachs am nördlichen Planrand und des Ausblicksiefen in der Mitte der SA₁-Fläche wurden beidseitig -soweit sie im Geltungsbereich liegen- 10 m

breite Schutzstreifen ab OK Böschung eingetragen (**M1**). (In ca. 3 m Abstand zum Gewässer soll ein Weidezaun angelegt werden).

Zusätzlich wurde am Gewässer Ausblicksiefen eine Fläche zum Hochwasserrückhalt festgesetzt. (Begründung hierzu siehe Kapitel 6.4.2).

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

Östlich der Retentionsmulde wurden vier Einzelbäume festgesetzt (**M4**).

zu b) Der Teil der Kompensationsmaßnahmen, der im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

Durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. §11 (2) BauGB werden Vereinbarungen zwischen dem *Erschließungsträger* und der Stadt getroffen, die die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan und ihre dauerhafte Pflege gewährleisten sollen.

Hierzu wurde von Seiten der Stadt ein Vertragsentwurf erstellt, der *nach Absprache mit dem Erschließungsträger über seine konkreten Vereinbarungen nunmehr zum Abschluss gebracht werden kann*. Die vertraglichen Regelungen gehen davon aus, dass der *Erschließungsträger* die Erstellung der Pflanzmaßnahmen und die Renaturierung des Gewässers übernimmt. Die Stadt als zukünftige Eigentümerin beider Kompensationsflächen wird die dauerhafte Pflege der Maßnahmen sicher stellen. Die hiermit verbundene Kostenlast wird auf den *Erschließungsträger* übertragen, der als Verursacher des Eingriffs für die Erbringung des Ausgleichs verantwortlich ist. Die *Erstattung der Kosten soll* in Form eines Ratenzahlungsmodells erfolgen.

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

12. Übernahme der Kosten, Grundstücksabtretung

Der Erschließungsträger trägt die Kosten der Erschließung und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Zur Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen muss *spätestens drei Monate nach Erteilung der ersten Baugenehmigung* die im Plangebiet festgesetzte Kompensationsfläche kostenlos an die Stadt *übereignet* werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Übernahme der Kosten durch den Erschließungsträger *werden* im Rahmen *des* städtebaulichen Vertrages sicher gestellt.

Der Erschließungsträger tritt die Fläche der Erschließungsstraße, die Fläche der Zuwegung zur Entwässerungsanlage sowie die Fläche der Entwässerungsanlage kostenlos an die Stadt ab.