

**Bebauungsplan 963**  
**-Bahnstraße Ost (Nösenberg)-**

Stadtbezirk Vohwinkel

**Begründungsentwurf**

Fassung vom **25.07.2012**

Verfahrensstand: erneute Offenlegung

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Landschaftsplan	4
4. Bebauungspläne	4
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Bürgerbeteiligung	4
6. 1. Offenlegung	4
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
1. Städtebauliche Situation	5
2. Verkehr	5
3. Infrastruktur	5
4. Entwässerung	6
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>7</b>
1. Anlass der Planung	7
2. Entwicklungsziele	7
<b>V. Planinhalte</b>	<b>8</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
1.5 Natur und Landschaft	10

1.6	Immissionsschutz	11
2.	Nachrichtliche Übernahmen	11
3.	Hinweise	12
4.	Gutachten	12
<b>VI.</b>	<b>Umwelt</b>	<b>13</b>
1.	Beschreibung des Vorhabens	13
2.	Auswirkungen auf den Menschen	13
2.1.	Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen.	13
2.2	Landschaft/Erholungsraum	13
3.	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Landschaft	13
3.1	Flora	13
3.2	Fauna	14
3.3	Landschaft	14
4.	Boden	15
5.	Wasser	15
5.1.	Grundwasser	15
5.2	Niederschlagswasser	15
5.3	Oberflächengewässer	15
6.	Stadtklima und Lufthygiene	15
7.	Kultur und sonstige Sachgüter	16
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse	16
<b>VII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>18</b>
<b>VIII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>19</b>
<b>IX.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>X.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens wird begrenzt im Westen durch die östliche Straßenseite der Bahnstraße, etwa zwischen Haus Bahnstraße Nr. 216 und Haus Bahnstraße Nr. 292, im Norden durch eine ca. 350 m lange Linie, die in etwa die Nutzungsgrenze zum im Bereich des Wiedener Kreuzes angesiedelten Garten - und Landschaftsbaubetriebes darstellt, im Osten durch die Nutzungsgrenze zum Tescher Busch und im Süden durch eine gedachte Linie von etwa 200 Metern nördlich der Häuser Bahnstraße 204a und 216 .

Zur Ersten Offenlage vom 14.05.2002 bis 18.06.2002 hat der Geltungsbereich den südlich angrenzenden wohnbaulich geprägten Bereich eingeschlossen. Im Rahmen der 1. Offenlegung sind für diesen Bereich immissionsschutzrechtliche Fragen in Bezug auf den östlich liegenden Sportplatz aufgeworfen worden. Nachdem der Plan wegen schwieriger und langwieriger Grundstücksverhandlungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem Alteigentümer längere Zeit nicht weitergeführt werden konnte, soll jetzt zumindest der gewerbliche Teil möglichst schnell zum Satzungsbeschluss geführt werden. Deshalb wird der Plan geteilt. Der jetzt aus dem Plangebiet ausgegrenzte Bereich soll später, nachdem der Konflikt zwischen Wohnen und Sportplatznutzung gelöst ist, als Bebauungsplan 963/2 weitergeführt werden.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan ( GEP ) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche dar. Parallel zur Bahnstraße ist ein etwa 20 Meter breiter Streifen als Wald dargestellt. Ebenfalls als Wald dargestellt ist ein Streifen am nördlichen Rand des Plangebietes zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Gartenbaubetrieb an der Düsseldorfer Straße.

### 3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Wuppertal Nord (in Kraft getreten am 30.03.2005) setzt für das gesamte Plangebiet Landschaftsschutzgebiet fest. Für die geplante Gewerbefläche gilt das Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung für Flächen, die der Flächennutzungsplan als Bauflächen darstellt). Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen aufgehoben.

### 4. Bebauungspläne

Das Gelände befindet sich im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB). Für Teile des Plangebietes gilt der Durchführungsplan Nr. 150 zuletzt bekannt gemacht am 31.01.1967, der im Plangebiet eine Staubschutzpflanzung festsetzt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplan Nr. 963 -Bahnstraße Ost- wurde 1994 vor dem Hintergrund gefasst, Flächen für die gewerbliche Nutzung zu erschließen.

### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit Schreiben vom 31.07.1998 hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB stattgefunden.

Am 05.04.2001 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in den Planentwurf eingeflossen.

### 6. 1. Offenlegung

nach Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 24.09.2001 sowie Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange vom 07.05.2002 hat in der Zeit vom 14.05.2002 bis 18.06.2002 die 1. Offenlegung gem. § 3 Abs.2 stattgefunden. Die dabei eingegangenen Anregungen sowie die Beschreibung des Umgangs mit ihnen sind in der 2 und 3 Anlage detailliert dargestellt. Aufgrund der Anregungen müssen Änderungen im Plan vorgenommen werden, die zur zweiten Offenlegung des Bebauungsplanes führen.

### III. Bestandsbeschreibung

#### 1. Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Gelände. Im Süden grenzt ein wohnbaulich genutzter Bereich an das Plangebiet. Im Nordosten, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich der Wald „Tescher Busch“. Ebenfalls mit Bäumen bestockt ist eine ca. 20 Meter breite Fläche parallel zur Bahnstraße, innerhalb des Plangebietes. Sie ist Teil der im Bebauungsplan Nr. 150 - Vohwinkel Nord - festgesetzten Staubschutzpflanzung für die Kalkabbaugebiete. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Tescher Busch und den Gartenbaubetrieb, der an der Düsseldorfer Straße ansässig ist, befindet sich ebenso eine Waldfläche.

Das Gelände steigt von der Bahnstraße aus in Richtung Osten an. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, an dieser Stelle ist ein Regenklärbecken vorgesehen.

#### 2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bahnstraße ( B 224 ) gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Zentrum von Vohwinkel ist in einer Entfernung von ca. 2 km über die Bahnstraße zu erreichen. Die Erschließung in das Plangebiet soll über eine noch zu erstellende Linksabbiegespur auf der Bahnstraße erfolgen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinien 745 ( Mettmann / Vohwinkel ) im 30 Minuten Takt und 641 ( Velbert / Vohwinkel / Gruiten ) im 20 bzw. 40 Minuten Takt gesichert, die im Bereich der Bahnstraße eine Haltestelle haben. Darüber hinaus wird die Haltestelle Wieden-Schleife von den Buslinien 601 ( Wülfrath / Kirchenfelder Weg / Elberfeld ) im 30 Minuten Takt und der SB 68 ( Mettmann / Elberfeld ) im 60 Minuten Takt angefahren. Die Fußwegeentfernung vom zentralen Bereich des Plangebietes zu den Bushaltestellen beträgt ca. 500 bis 700 Meter und ist somit nicht sehr fußgängerfreundlich. Da der Großteil der potentiellen Beschäftigten nicht in der Fußwegedistanz wohnen wird, ist damit zu rechnen, dass ca. 25 % der Erwerbstätigen den ÖPNV benutzen werden. Eine bessere Anbindung soll daher über eine neue Haltestelle, für die an der Bahnstraße im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet eine Busbucht vorgesehen ist, erreicht werden.

#### 3. Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Kirchen etc.) sind keine Maßnahmen notwendig, da es sich um eine reine gewerbliche Planung handelt.

Im Bereich der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, sonstige Leitungsmedien) kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung im Wesentlichen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen kann.

#### **4. Entwässerung**

In der Bahnstraße sind in diesem Bereich zur Zeit keine Kanalanlagen vorhanden. Das Schmutzwasser muss daher über einen neu zu erstellenden Kanal abgeleitet werden. Der Anschluss in der Dornaper Straße bis zum Anschluss an den Kanal der Stadt Wülfrath ist derzeit noch nicht fertiggestellt. Zur Zeit läuft das Plangenehmigungsverfahren. Es ist damit zu rechnen, dass die ordnungsgemäße Herstellung der Vorflut bis zur Inanspruchnahme des Gewerbegebietes erfolgt ist.

Das durchgeführte Versickerungsgutachten ergab, dass der vorgefundene Untergrund sich nicht für eine Versickerung eignet. Das Regenwasser muss daher über ein Regenklärbecken, das im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist, und ein Regenrückhaltebecken westlich der Bahnstraße, welches zur Zeit in Planung ist, in die Vorflut Grenzbach abgeleitet werden.

#### **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. In dessen Rahmen wurde die Umweltsituation ermittelt und bewertet. Der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wurde qualifiziert und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt. Aufgrund der Planänderung nach Abschluss des landespflegerischen Begleitplanes wurde stadintern die Eingriffsbilanzierung an die neue Planung angepasst.

## **IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Die Stadt Wuppertal leidet unter einem erheblichen Mangel an (kurzfristig) nutzbaren Gewerbeflächen. Der Masterplan Gewerbe mit den vier Gewerbezonen wird diese Situation zwar mittel- bis langfristig entschärfen, kurzfristig stehen jedoch nur noch wenige Flächenreserven zur Verfügung. Deshalb soll das Bauleitplanverfahren zügig zum Satzungsbeschluss geführt werden.

### **2. Entwicklungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, um die angespannte Situation auf dem Markt für gewerbliche Bauflächen zu entspannen. Derzeit ist die Stadt Wuppertal nicht in der Lage, an- oder umsiedlungsinteressierten Unternehmen adäquate Flächen in ausreichender Größe anzubieten. Hier soll der Bebauungsplan Nr. 963 - Bahnstraße Ost - kurzfristig Abhilfe schaffen. Die Verkaufsverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer sind zwischenzeitlich abgeschlossen, die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt, so dass die Fläche, sobald eine entsprechende Planreife vorliegt, auf den Markt gebracht werden kann.



## V. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das bereits zuvor dargestellte Defizit an zusammenhängenden Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Wuppertal macht die Ausweisung eines Gewerbegebietes dringend erforderlich. Aufgrund der südlich benachbarten Wohngebäude wird die Nutzung des Gewerbegebietes gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft ( Abstände zwischen Industrie - bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung ) gegliedert.

Danach sind im Abstand bis zu 100 Metern von der nächsten Wohnbebauung nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5,6, § 9 BauNVO)

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um der im Ziel des Bebauungsplans genannten gewerblichen Flächenknappheit in der Stadt Wuppertal möglichst weitgehend entgegenzutreten zu können.

Einzelhandelsnutzungen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Mit dieser Festsetzung soll möglichst viel Fläche für eine gewerbliche Nutzung im engeren Sinne bereitgestellt werden. Darüber hinaus eignet sich der Standort auf Grund seiner Lage weit außerhalb der Siedlungsschwerpunkte und der eher geringen Wohnbevölkerung im direkten Umfeld nicht für intensivere Einzelhandelsnutzungen.

##### 1.1.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die durch den Waldabstand definiert werden, ist jedwede Bebauung - also auch Nebenanlagen – wie vom Forstamt Mettmann gefordert, ausgeschlossen.

Die im Westen des Plangebietes vorhandene Gasfernleitung ist lediglich nachrichtlich in den Plan übernommen. Zu ihr gehört allerdings ein Schutzstreifen der nicht überbaut werden darf. Dieser ist im

Rahmen der Festsetzung von Baugrenzen sowie durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt worden.

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

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

Die Höhe der Gebäude soll mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 12,50 Metern über vorhandenem Gelände festgesetzt werden, um die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild in einem vertretbaren Maß zu halten. Zur besseren Ver-

ständigkeit soll diese Höhe als Höhe über Normal Null (NN) festgesetzt werden. (217,00 und 220,00 ü. NN)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmass an Flexibilität für die Nutzer, der Gewerbeflächenknappheit in der Stadt Wuppertal und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet.

#### 1.2.5 Baumassenzahl (§ 20 BauNVO)

Auch die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 ist aus den oben genannten Gründen am maximal Zulässigen der BauNVO orientiert.

Im Plan zur ersten Offenlegung ist die Festsetzung der BMZ aus redaktionellen Gründen versäumt worden. Stattdessen war eine GFZ festgesetzt. Dies ist zum Bebauungsplanentwurf zur 2. Offenlegung angepasst worden.

#### 1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um den Gewerbebetrieben ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude auf den betrieblichen Prozess einzuräumen.

##### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die sich zum einen an den Waldabständen, zum anderen an den Schutzstreifen der Gasfernleitung orientieren. Die Baufelder sind sehr großzügig dimensioniert, um auch hier eine optimale Anpassung an die betrieblichen Notwendigkeiten der Nutzer zu gewährleisten.

#### 1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die Bahnstraße (B224) ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Plan aufgenommen, dabei ist im Einmündungsbereich eine über den heutigen Bestand hinausgehende Fläche für eine Linksabbiegespur in den Straßenraum eingefügt worden. Dadurch soll die reibungslose Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden, ohne den fließenden Verkehr auf der B224 zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wurde bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche eine Fläche zur Anlage einer Bushaltestelle berücksichtigt, um die ÖPNV-Anbindung des neuen Gewerbegebietes zu verbessern.

Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Diese einfache Festsetzung ohne weitere Ausgestaltung ist

ausreichend, um eine angemessene Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

#### 1.4.2 Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche für die Anlage eines Regenklärbeckens, welche die Entwässerung des Gebietes sicherstellen soll. Diese Fläche ist als Fläche für die Entsorgung festgesetzt. Das Becken ist notwendig, um die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes zu gewährleisten. Die Entwässerung erfolgt über eine Fläche zwischen Planstraße und Bahnstraße, die mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers gesichert ist, und über den öffentlichen Straßenraum der Bahnstraße. Der Regenwasserkanal muss noch erstellt werden. Auch ein entsprechender Schmutzwasserkanal muss vor der Bebauung der Grundstücke durch die Stadt erstellt werden.

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

Zwischen der Wendeanlage der Planstraße und der Bahnstraße wird eine Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer zu gewährleisten. Durch die Topographie des Plangebietes ist eine Führung der Abwasserleitungen unter der Planstraße nicht Ziel führend.

### 1.5 Natur und Landschaft

#### 1.5.1 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Der im nordöstlichen Planbereich aufstockende Wald soll als Wald gemäß § 9 (1) 18 b BauGB entsprechend der Forderung der Unteren Forstbehörde Mettmann festgesetzt werden, ebenso wie die seinerzeit als Staubschutzpflanzung angelegte Waldfläche parallel zur Bahnstraße. Die erforderlichen Waldabstände sollen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen von jedweder Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus soll parallel zum Tescher Busch ein Waldmantel und im nördlichen Plangebiet eine Ersatzaufforstungsfläche festgesetzt werden. 531 m<sup>2</sup> hiervon sind als Ersatzaufforstungsfläche für den Straßenausbau und 1.075 m<sup>2</sup> für den Bau des Regenklärbeckens erforderlich. Insgesamt also 1.606 m<sup>2</sup>. Der Funktionsverlust wird durch eine Waldüberführungsmaßnahme in der Größenordnung von 1.606 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. 9.140 m<sup>2</sup> der Ersatzaufforstungsfläche stehen für zukünftige andere Verfahren zur Verfügung. Insgesamt werden 10.746 m<sup>2</sup> neuer Wald festgesetzt.

#### 1.5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Norden des Plangebietes wird für eine Ackerfläche die Umwandlung in eine extensiv genutzte Grünlandfläche festgesetzt. Die Extensivierung der Fläche bedeutet eine Verbesserung der natürlichen Bodenstruktur und erhöht die Qualität des versickernden Oberflächenwassers. (Kompensationsmaßnahme M5)

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

Entlang der Erschließungsstraßen ist ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt, um eine Begrünung der öffentlichen Erschließung zu gewährleisten.

Für die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist pro vier Stellplätze ein Baum anzupflanzen, um eine angemessene Begrünung der ansonsten typischerweise versiegelten Gewerbeflächen zu erreichen.

Für die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° ist eine extensive Begrünung von mindestens 50% der Flächen festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und das Mikroklima. (Kompensationsmaßnahme M1). Darüber hinaus ergibt sich bei einem geeigneten Dachaufbau (Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,3) bei der Begrünung von Dachflächen eine Verringerung der Abwassergebühr von 50%, ein höherer Wärmedämmwert sowie eine erhebliche Verlängerung der Lebenserwartung der Dachhaut. Dadurch stellt diese Festsetzung für den Bauherrn keine unzumutbare wirtschaftliche Belastung dar.

Für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird als Abgrenzung zum benachbarten Tescher Busch ein Anpflanzgebot festgesetzt, welches entsprechend im Rahmen der Ausgleichsberechnung zur Anrechnung gebracht wird (Kompensationsmaßnahme M2).

Im Süden des Gewerbegebietes ist ein Gehölzstreifen festgesetzt, der der Abgrenzung des Gewerbegebietes zur angrenzenden Wohnbebauung dient und das Lebensraumangebot für Heckenbrüter erhöhen soll. (Kompensationsmaßnahme M3)

Entlang der nördlichen Grenze ist ein Gehölzstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes festgesetzt. (Kompensationsmaßnahme M4)

#### 1.5.4 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Teile der Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes (siehe VI.8).

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind den Bauflächen insgesamt zugeordnet, da Grundstücke noch nicht parzelliert sind. Die Kostenerstattung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

### 1.6 Immissionsschutz

#### 1.6.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gewerbegebiete sind untereinander gegliedert und durch textliche Festsetzungen in der Art der Nutzung so eingeschränkt, dass der unmittelbar im Süden an die Gewerbeflächen angrenzende Wohnbereich angemessen vor Geräuschimmissionen geschützt wird. Darüber hinaus wird zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem neuen Gewerbegebiet ein Grünstreifen entstehen der u.a als. untergeordneter zusätzlicher Abstandstreifen dient.

## 2. Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befindet sich eine Ferngasleitung mit dem dazugehörigen Schutzstreifen. Der Schutzstreifen wird durch die entsprechende Lage der Baugrenzen sowie eine entsprechende textliche Festsetzung von Bebauung freigehalten.

Im Bereich, der an die Bahnstraße angrenzt, ist eine Anbauverbots- bzw. -beschränkungszone in den Plan aufgenommen.

### **3. Hinweise**

Auf die Erforderlichkeit einer Erlaubnis für die Einrichtung von Feuerstellen im Plangebiet nach dem Landes Forstgesetz wird wegen der unmittelbaren Nähe zu Forstflächen hingewiesen.

Bei den Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25a/b BauGB wird bestimmt, dass die Anpflanzungen mit bestimmten Pflanzen vorzunehmen sind, um die erwarteten Ausgleichseffekte erreichen zu können. Zur näheren Beschreibung der entsprechenden Pflanzen wird auf die Gehölzliste verwiesen, die dem Plan als Hinweis beigefügt ist.

### **4. Gutachten**

Ein Versickerungsgutachten liegt beim Ressort für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wuppertal vor.

Die Eingriffsbewertung sowie die Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich liegen beim Ressort für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wuppertal vor.

Der landschaftspflegerische Begleitplan liegt beim Ressort für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wuppertal vor.

## VI. Umwelt

Für das Bebauungsplanverfahren ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, der sich mit wesentlichen umweltrelevanten Aspekten, unter anderem intensiv mit Fauna, Flora und Landschaft im weiteren Planbereich, sowie mit den Auswirkungen der Planung beschäftigt.

### 1. Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, um die angespannte Situation auf dem Markt für gewerbliche Bauflächen zu entspannen. Derzeit ist die Stadt Wuppertal nicht in der Lage an - oder umsiedlungsinteressierten Unternehmen adäquate Flächen in ausreichender Größe anzubieten. Hier soll der Bebauungsplan Nr. 963 - Bahnstraße Ost - kurzfristig Abhilfe schaffen.

### 2. Auswirkungen auf den Menschen

#### 2.1. Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen.

Südlich, in mittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Gewerbegebiet befindet sich Wohnbebauung geringen Umfanges. Das geplante Gewerbegebiet wird unter Zuhilfenahme des Abstandserlasses so gegliedert, dass die Beeinträchtigung der Wohnnutzung auf ein wohnverträgliches Maß beschränkt wird.

#### 2.2 Landschaft/Erholungsraum

Durch das Vorhaben wird im Wesentlichen ein heute landwirtschaftlich intensiv genutztes Areal in Anspruch genommen. Eine visuelle Beeinträchtigung des benachbarten Erholungsraums Tescher Busch ist nur bedingt gegeben, da das neue Gewerbegebiet durch Gehölzstreifen, Wald bzw. durch die topographischen Gegebenheiten von einer Einsicht abgeschirmt wird. Allenfalls durch die Lärmbelastung wird die Erholungseignung des Raumes eingeschränkt.

### 3. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Landschaft

#### 3.1 Flora

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Bahnstraße Ost bezieht einen weit über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden Untersuchungsraum ein. Dabei wurden differenzierte Biotoptypen dargestellt und untersucht.

Der eigentliche Planbereich stellt sich in seinem Kern als Ackerfläche mit geringem ökologischen Wert dar. In den Randbereichen sind verschiedene zum größten Teil untergeordnete wertvollere Biotoptypen dokumentiert:

Im nördlichen Plangebiet besteht ein größerer Buchenwald mit hohem Alter und sehr hohem Wert innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan als Wald mit dem zugehörigen Schutzstreifen gesichert.

Im Osten befindet sich im Grenzbereich der Saum eines mittelalten Buchenwaldes mit hohem Wert. Dieser Bereich wird durch die Planung nicht angegriffen und mit einem entsprechenden Schutzstreifen versehen. .

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Hecke mit geringem Wert.

Im Westen zwischen Bahnstraße und den Bauflächen liegt ein baumheckenartiger Gehölzstreifen mit überwiegend standortfremden Gehölzen mit mittlerem Wert. Dieser Gehölzstreifen wird im wesentlichen gesichert. Lediglich im Bereich der geplanten Straße und einer zu sichernden Leitungstrasse wird ein Eingriff erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere kleinere Flächen, die im LBP als „Brachflächen der dörflichen Bebauung“ beschrieben werden mit mittlerem Wert. Diese Bereiche werden in die sie umgebenden Flächenfestsetzungen eingeschlossen. Sie liegen im Wesentlichen im Bereich der landschaftsorientierten Festsetzungen.

### 3.2 Fauna

Für die faunistische Beurteilung des Planungsraumes ist die Fläche in fünf Teilräume (entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplanes) untergliedert und anhand ausgewählter planungsrelevanter Artengruppen (Vögel, Amphibien) betrachtet worden:

I. Am östlichen Rand des Untersuchungsraumes der „Tescher Busch“, ein größeres Waldgebiet und ein Teil des Geländes der Gärtnerei „Leonhards“ am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes.

II. Das geplante Bebauungsgebiet, das sich heute im wesentlichen als Ackerfläche darstellt sowie zwei kleinere Wohnhaussiedlungen am südlichen und nördlichen Rand des Untersuchungsraumes.

III. Ein Bereich außerhalb des eigentlichen Bebauungsplangebietes westlich der Bahnstraße, der abwechslungsreich strukturiert ist und im Wesentlichen aus Acker- und Weideland besteht. Am südlichen Rand dieses Teilraumes befinden sich eingestreute Wohn- und Gewerbegebäude. Der Buntenbecker Bach entspringt in diesem Bereich und mündet in einen angestauten Teich.

IV. Die Siedlungsfläche im Norden des Untersuchungsraumes im Dreieck zwischen Düsseldorfer Straße und Bahnstraße. Hier befinden sich vor allem Werkhäuser der Rheinisch-Westfälischen Kalkwerke.

V. Der ehemalige Kalksteinbruch inklusive dem ca. 5.000m<sup>2</sup> Teich.

Der Bereich II, in dem die Planung die Bebauung vorsieht, ist der Bereich, der im gesamten Untersuchungsraum die geringste faunistische Bedeutung aufweist. Arten mit höherem Lebensraumananspruch kommen hier nicht vor.

### 3.3 Landschaft

Durch das Vorhaben wird im Wesentlichen ein heute intensiv landwirtschaftlich genutztes Areal in Anspruch genommen. Eine visuelle Beeinträchtigung des benachbarten Erholungsraumes Tescher Busch ist nur bedingt gegeben, da das neue Gewerbegebiet durch Gehölzstreifen, Wald bzw. durch die topographischen Gegebenheiten von einer Einsicht abgeschirmt wird. Allenfalls durch die Lärmbelastung kann die Erholungseignung des Raumes eingeschränkt werden.

#### **4. Boden**

Der Bereich stellt sich heute als unversiegelt dar, durch die geplante Bebauung werden wesentliche Teile der Fläche versiegelt.

Im Bereich der Bauflächen befindet sich im wesentlichen Braunerde.

Es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Die mittel- bis tiefgründigen schluffigen Lehmböden besitzen allgemein eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird im weiten Teilen aufgegeben.

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Blindgängern auf dem Gelände. Es wird empfohlen, vor Durchführung von größeren Bohrungen Probebohrungen vorzunehmen und diese mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

#### **5. Wasser**

##### **5.1. Grundwasser**

Das Gebiet liegt innerhalb eines Gebietes ohne nennenswerte Grundwasservorkommen.

Wegen des Kalkabbaus in der Umgebung ist der Grundwasserspiegel künstlich abgesenkt.

##### **5.2. Niederschlagswasser**

Das durchgeführte Versickerungsgutachten ergab, dass der vorgefundene Untergrund sich nicht für eine Versickerung eignet. Das Regenwasser muss daher über ein Regenklärbecken, das im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist und ein Regenrückhaltebecken westlich der Bahnstraße, welches zur Zeit in Planung ist, abgeleitet werden.

##### **5.3. Oberflächengewässer**

Es befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer.

#### **6. Stadtklima und Lufthygiene**

Das Gebiet gehört klimatisch zum ozeanisch geprägten Klimabezirk mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8-8,5° C und einer mittleren Niederschlagsmenge von ca. 1.100 mm. Dem angrenzenden Waldgebiet kommt eine gewisse Bedeutung als Frischluftproduzent zu. Die in der Planung als Bauflächen festgesetzten Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer mittleren Bedeutung für die Durchlüftung der nördlich gelegenen Siedlungsgebiete einzustufen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich insgesamt außerhalb des lufthygienisch belasteten Stadtbezirks Vohwinkel. Dachbegrünung und Bepflanzung des Gebietes sollen der Verschlechterung der klimatischen Bedingungen entgegenwirken.



## 7. Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Bau- und Bodendenkmäler.

Die Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird weitgehend aufgegeben.

## 8. Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch die geplante Baumaßnahme entstehende Eingriff in den Naturhaushalt betrifft in erster Linie die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen. Mit der flächeninanspruchnahme durch die geplante Baumaßnahme kommt es zum Verlust von natürlichen gewachsenem Boden und zum Verlust von Biotopfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen.

Unter Berücksichtigung der Einbindung der Gebäude in die Landschaft ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur gering.

Die Einschätzung der Eingriffserheblichkeit auf die Biotopstruktur orientiert sich am Flächenverbrauch und der Bedeutung des Biotops als Lebensraum. Durch die Baumaßnahmen werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen, denen nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum zukommt. Weiterhin werden vorhandene straßenbegleitende Gehölzstrukturen an zwei Stellen in Anspruch genommen.

Der Eingriff kann durch die Aufwertung von Ackerflächen als Lebensraum; der Verlust von Gehölzen durch das Neuanpflanzen von entsprechenden Gehölzen ausgeglichen werden. Der stadtklimatische Eingriff wird durch die Dachbegrünung zumindest teilweise kompensiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die abgestimmte Bauweise (Höhe) und durch Gestaltungsmaßnahmen (Anpflanzungen) gemildert werden.

In der Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten (ÖWE) (Verfahren Ludwig, 1991) des Gebietes von Bestand (636.847 ÖWE) und Planung (587.378 ÖWE) ergibt sich ein Defizit von 49.462 ÖWE. Dieses Defizit kann rechnerisch durch Anerkennung der im Plangebiet festgesetzten Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Da jedoch der funktionale Verlust eines Offenlandbiotops nicht mit einer Aufforstung ausgeglichen werden kann und zudem im Stadtgebiet Wuppertal geeignete Aufforstungsflächen kaum verfügbar sind, die bei Waldumwandlungsverfahren nach Forstrecht jedoch nachgewiesen werden müssen, ist das verbleibende ökologische Defizit außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Da innerhalb des Plangebietes und in räumlicher Nähe keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird die Ersatzmaßnahme auf einer städtischen Fläche im Bereich Wolfsholz/Elsternbusch (Gemarkung Elberfeld, Flur 473, Flurstück 17 und 12 teilweise) umgesetzt. Die ca. 23.000 m<sup>2</sup> große Grünlandfläche wird zur Zeit intensiv beweidet (Biototyp EB 31, 12 ÖWE) und kann in eine Glatthaferwiese (EA 1, 18 ÖWE) überführt werden. Durch die Extensivierung steigt das Artenspektrum an Pflanzen- und Tierarten und Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt können teilweise durch die Bewirtschaftungsform ausgeglichen werden. Um den Eingriff durch den B-Plan 963 funktional zu ersetzen, sind von der Fläche 8.244 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche zu binden.

Die von der Unteren Forstbehörde für die Umwandlung von Wald im Bereich des Regenklärbeckens geforderte Ersatzaufforstungsfläche kann im Verhältnis 1: 1 (1.606 m<sup>2</sup>) im Plangebiet 963 nachgewiesen werden. Der Funktionsverlust in einer Größenordnung von 1.606 m<sup>2</sup> wird durch ökologische Aufwertung einer Wald-

fläche erfolgen. Es wird ein Roteichenbestand im Bereich Ehrenberg (Gemarkung Langerfeld, Flur 519, Flurstück 30) in einen standortgerechten Buchenbestand entwickelt.

Die festgesetzte Aufforstung steht daher teilweise für Waldumwandlungsverfahren aus anderen Verfahren als Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	140.8108 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	65.131 m <sup>2</sup>
Öffentl. Erschließung neu	2.302 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	46.508 m <sup>2</sup>
Baumasse (BMZ 10,0)	651.310 m <sup>3</sup>
Grünflächen	19.372 m <sup>2</sup>
Wald	45.780 m <sup>2</sup>
Regenklärbecken	1.075 m <sup>2</sup>

## **VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## **IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans 963 werden alle bisher vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne für das Plangebiet aufgehoben; das ist insbesondere der Durchführungsplan Nr. 150, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 31.01.1967.

## **X. Kosten und Finanzierung**

Im weiteren werden Kosten für die Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen sowie bei der WSW AG für die Erstellung des Regenklärbeckens und der entsprechenden Leitungen entstehen.

Die Stadt wird die anfallenden Kosten über den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke kurz- bis mittelfristig refinanzieren.

Weitere Kosten entstehen nicht.