

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 591 – Gräfrather Str./Höhe – (2. Änderung)**

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Vohwinkel, direkt an der Stadtgrenze nach Solingen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 591 – Gräfrather Straße - umfasst den Bereich südlich der Roßkamper Straße zwischen den Häusern der Nr. 82 bis 90 und verläuft im Süden bis zum Fußweg, der an der Stadtgrenze nach Solingen verläuft (siehe Anlage 02- Rechtsplan).

### **II. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sieht für den Bereich der geplanten Neubebauung einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

#### **2. Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt.

#### **3. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Jedoch liegen sowohl die gegenüberliegende Grünfläche Ehrenhain als auch die angrenzende Fläche auf Solinger Stadtgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet.

#### **4. Bebauungsplan**

Die von diesem Änderungsverfahren betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 591 – Gräfrather Str./Höhe – (in der 1. Änderung seit 1988 rechtsverbindlich), welcher für die Grundstücke öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festsetzt.

Der Fußweg von der Roßkamper Str. in Richtung Süden zum Solinger Fußweg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die **Stadt Solingen** als unmittelbare Nachbargemeinde hält eine Bebauung der Fläche für bedenklich, da die betroffene Grünfläche die letzte bestehende direkte großflächige Grünverbindung darstellt. Dies hätte eine deutliche Verschlechterung des Biotopverbundes zwischen den Freiflächen in Vohwinkel und den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen von Solingen zur Folge. Die betreffende Fläche nehme eine zentrale Stelle in der Vernetzung der im Bereich von Haus Grünewald gelegenen Waldflächen und den unmittelbar an die Roßkamper Str. angrenzenden Waldflächen in Vohwinkel ein. Im Sinne des stadtübergreifenden Biotopverbundes sollte daher die Fläche von einer Bebauung freigehalten werden und als von Bäumen geprägte Grünfläche entwickelt werden.

Weitere Gespräche mit der Planungsverwaltung der Stadt Solingen haben ergeben, dass eine Teilbebauung unter Berücksichtigung der Vernetzungsfunktion vorstellbar sei.

**Auch die Untere Landschaftsbehörde (ULB)** beschreibt die ca. 60 m breite Fläche als Teilstück einer letzten großflächigen Grünverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Grünzug Rottscheider Siepen auf Wuppertaler Stadtgebiet und den südlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf Solinger Stadtgebiet.

Die Untere Landschaftsbehörde kommt in ihrer Überprüfung zu dem Ergebnis, dass dieser Fläche eine hohe Biotopverbundfunktion zukommt. Das Naturschutzgesetz wurde im April 2002 geändert

und der § 3 „Biotopverbund“ neu aufgenommen, danach sollen die Länder ein Netz verbundener Biotope schaffen, um heimische Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensräume nachhaltig zu sichern. Eine Festsetzung als Wohnbaufläche würde daher den Zielsetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes widersprechen. Daher wird angeregt, die Fläche nicht als Wohnbaufläche sondern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB „Gebot zur Erhaltung bzw. Anpflanzungsgebot“ festzusetzen.

Weiterhin wird empfohlen, die Zulässigkeit von Tennisanlagen und einer Minigolfanlage auf den Grünflächen südlich der Gebäudezeilen zurückzunehmen.

Diesen Einwänden wird dadurch Rechnung getragen, dass durch die Bebauung lediglich einer Teilfläche dieses Grundstückes die Vernetzungsfunktion zwischen dem Wuppertaler und Solinger Stadtgebiet aufrecht erhalten werden kann. An der westlichen Grundstücksfläche wird ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Vernetzungstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten und entsprechend als 9 (1) 25 a und b BauGB Fläche festgesetzt. Auf Grund der bereits bestehenden guten Infrastruktur ist die Bebauung dieser Baulücke sinnvoller als weitere Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle des Stadtgebiets z. B. im Außenbereich auszuüben. Zu dem wird mit dieser Bebauungsplanänderung der Tatsache Rechnung getragen, dass der ursprünglich festgesetzte Spielplatz nie realisiert wurde und hier auch nicht realisiert werden soll.

Weiterhin handelt es sich hier um ein Stadtbiotop mittlerer Wertigkeit, daher kann eine gemäßigte Bebauung vertreten werden. Dieser Biotoptyp ist relativ häufig an anderen Bereichen des Stadtgebietes anzutreffen, so dass der Biotopverlust als kompensierbar eingeschätzt wird.

Die **Untere Wasserbehörde (UWB)** weist darauf hin, dass der Planbereich durch Regenwasserkanäle erschlossen ist und dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG NW rechtlich nicht erzwungen werden kann, da die Entwässerung über einen öffentlichen Regenwasserkanal einer ortsnahen Einleitung des Regenwassers entspricht. Weiterhin nennt die UWB noch die Standorte von drei Brunnen, die jedoch nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen und daher in diesem Änderungsverfahren nicht berücksichtigt werden können.

Lt. **Wuppertaler Stadtwerke (WSW)** wird der betrachtete Bereich im Trennsystem entwässert; der Anschluss an die Regen- bzw. Schmutzkanäle in der Roßkamper Str. ist grundsätzlich möglich. Auf eine Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den vorhandenen öffentlichen Kanal kann verzichtet werden.

Der öffentliche Regenwasserkanal endet als Einleitung in den Rottscheider Bach. Hierfür liegt bereits eine Ordnungsverfügung vor, deren Sanierungsfrist bereits 2002 abgelaufen ist. Der Generalentwässerungsplan (GEP) sieht zur Sanierung der nicht erlaubten Einleitung in den Rottscheider Bach vor, den Regenwasserkanal an das noch nicht vorhandene Regenrückhalte-/ Regenklärbecken Vohwinkel Süd anzuschließen. Dies erfolgt, sobald die Stadt Wuppertal das erforderliche Grundstück von der Bahn erwerben kann.

### **III. Bestandsbeschreibung**

#### **1. Städtebauliche Situation**

Die Bebauungsplanänderung umfasst u.a. ein Grundstück an der Roßkamper Str., das zwischen einer gestalterisch homogenen, zweigeschossigen Reihenhausbebauung mit Flachdächern liegt, die sich entlang der südlichen Straßenseite der Roßkamper Straße erstreckt. Es handelt sich hierbei um eine noch komplett erhaltene, aus den 1970er Jahren stammende schlichte kubische Bebauung, die von einem Bauträger seinerzeit errichtet wurde. Beidseitig der Fläche findet ein Richtungswechsel bezüglich der Stellung der Baukörper zur Straße hin statt: Westlich des Grundstückes stehen jeweils vier Reihenhäuser senkrecht zur Straße, in der östlichen Nachbarschaft befinden sich immer jeweils sechs parallel zur Straße aufgereihte Häuser gleicher Bauart. Das Grundstück befindet sich also an der Grenze zweier verschiedener Bebauungsarten.

Auf der anderen Straßenseite befinden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser.

## **2. Verkehr, Entwässerung und technische Infrastruktur**

### *Individualverkehr*

Das geplante Baugebiet ist über die Roßkamper Straße erschlossen, diese mündet in die Gräfrather Straße (B 224). Das geplante Baugebiet ist somit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden, da die Auffahrt zur A 46 (Sonnborner Kreuz) ebenfalls gut erreicht werden kann.

### *Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Gebiet wird unmittelbar durch die Buslinie 621 Dasnöckel- Aprath angefahren; die Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Ehrenhainstraße / Dasnöckel. An der Straße Dasnöckel befindet sich weiterhin noch eine Haltestelle der Linie 631 zum Vohwinkeler Feld. An der Gräfrather Str. besteht darüberhinaus die Möglichkeit, mit der Buslinie 683 in Richtung Solingen zu fahren. Alle Buslinien haben somit Anschluss an die Wuppertaler Schwebbahn oder an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG.

### *Entwässerung*

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Roßkamper Straße befinden sich die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der Anschluss des städtischen Grundstücks an die vorhandene Kanalisation ist möglich. Eine Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den vorhandenen öffentlichen Kanal ist nicht erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen; die Sanierung der Kläranlage ist mittlerweile abgeschlossen.

Nördlich der Grundstücksgrenze befindet sich an der Roßkamper Str. ein Trafohaus, welches im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens abgebaut und an anderer Stelle errichtet werden muss.

## **3. Soziale Infrastruktur**

In der näheren Umgebung sind die erforderlichen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsangebote fußläufig zu erreichen. Es befinden sich an der Straße Dasnöckel Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weitere Geschäfte befinden sich am Westring und im Vohwinkeler Zentrum an der Kaiserstraße.

### *Kindergärten*

Die Fläche des Planverfahrens befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich 26- Höhe. Nach der 4. Fortschreibung des Bedarfsplanes für Tageseinrichtungen für Kinder fehlen nach dem Stand vom 30.06.2003 für eine 77% ige Bedarfsdeckung für die Kinder vom zweiten Lebensjahr (hineinwachsender Jahrgang) bis zum Beginn der Schulpflicht noch 51 Kindergartenplätze. Insgesamt stehen im Einzugsbereich 180 Kindergartenplätze in drei Tageseinrichtungen zur Verfügung. Der Versorgungsgrad für ganz Vohwinkel beträgt 71,2%, wobei nach einer Prognose zum 31.12.2004 insgesamt nur noch 28 Kindergartenplätze fehlen. Lt. Aussage des Stadtbetriebes 202- Tageseinrichtungen für Kinder- dürfte der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz somit auch bei einer zusätzlichen Anzahl von max. 10 Wohneinheiten erfüllt werden.

### *Grundschulen*

Die Roßkamper Str. gehört zum Einzugsbereich der Gemeinschaftsgrundschule Elfenhang; diese Schule wird 2- 3 zügig geführt. Bei der geplanten geringen Anzahl an Wohneinheiten und der damit verbundenen geringen Anzahl der zu erwartenden Kindern ist eine Aufnahme unproblematisch.

## *Spielplätze*

Die Roßkamper Straße liegt im Quartier 37- Höhe- in Vohwinkel. Dort steht laut Spielflächensystem einem Bestand von 17453 m<sup>2</sup> ein Bedarf von 18375 m<sup>2</sup> gegenüber. Der Spielplatzbedarf ist damit zu 95 % gedeckt (Stand 2002). Der Bestand setzt sich zusammen aus dem Spielplatz Ehrenhain/ Zaunbusch und dem Bolzplatz Dasnöckel.

Bei der Ausweisung von Spielbereichen der Kategorie B (vorzugsweise schulpflichtige Kinder) soll die Entfernung zu den zugeordneten Wohngebieten 500 m möglichst nicht überschreiten, dies ist bei beiden Spielbereichen der Fall.

## **4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Diese Fläche ist Bestandteil eines geschlossenen Grünzuges, der den Siedlungsrand auf dem Wuppertaler Stadtgebiet arrondiert und den Übergang zur freien Landschaft bildet, der sich auf Solinger Stadtgebiet fortsetzt. Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um eine brachfallende offene Wiese, die am Südrand durch Brombeergebüsch und einen geschlossenen Gehölzsaum begrenzt wird. Die Fläche selber steht nicht unter Landschaftsschutz, dieser grenzt jedoch an.

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

Die Bezirksvertretung Vohwinkel hatte bereits 2001 angeregt, den Bebauungsplan Nr. 591- Roßkamper Str./ Höhe für die Wiesenfläche zwischen den Häusern Roßkamper Str. Nr. 82 und Nr. 90 zu ändern. Der Bebauungsplan setzt hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest, dieser Spielplatz ist jedoch nie realisiert worden. Aufgrund der aktuellen Zahlen des Spielflächensystems in diesem Einzugsgebiet kann auf diese Spielplatzfläche verzichtet werden.

Aus diesem Grund ist für das städtische Grundstück eine Bebauungsplanänderung angeregt worden, damit hier Wohngebäude errichtet werden können.

## **V. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die hinzukommende Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur der Roßkamper Straße stadtbildverträglich einzufügen. Diese Straßenseite der Roßkamper Straße wird durch eine einheitliche Einfamilienhausbebauung geprägt, die in den 70er Jahren entstanden ist.

Es werden daher die Festsetzungen für den Änderungsbereich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hier wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Anzahl der Wohneinheiten: Für die noch zu errichtenden Häuser wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Diese Beschränkung soll eine angemessene Einfügung in die vorhandene Struktur sicherstellen.

Überschreitung der zulässigen GRZ: Im Bebauungsplan wird die für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen anzurechnen. Dadurch wäre eine maximale Überschreitung der GRZ von 50% (d. h. GRZ von 0,6) möglich (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO). Im Plangebiet soll sowohl eine Anordnung der Baukörper möglich sein, die die Bebauung östlich des Gebiets aufgreift, als auch eine Anordnung, die sich an den westlich gelegenen Häusern orientiert.

Um dies zu ermöglichen, ist die überbaubare Grundstücksfläche sehr großzügig festgesetzt worden. Nicht gewollt ist jedoch, dass die Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern genutzt werden oder dass sich die Gebäude im Vergleich zu den umliegenden Häusern durch eine überdimensional große Grundfläche auszeichnen. Dementsprechend besteht keine Notwendigkeit, für die Zulassung der oben beschriebenen maximalen Überschreitung der GRZ von bis zu 50% (d. h. GRZ von 0,6). Den Anforderungen an und den Bedürfnissen auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke ist auch durch eine Reduzierung auf eine Obergrenze von 25% ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere die Errichtung von Garagen, Gartenhäusern u.ä. ist nach wie vor möglich, ohne dass daraus unzumutbare Einschränkungen resultieren.

Gebäudehöhen: Bei der Änderung des Bebauungsplanes soll berücksichtigt werden, dass diese Straßenseite der Roßkamper Straße von Flachdächern geprägt wird. Trotzdem sollen Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen werden, die einer zeitgemäßen Architektur angemessenen Raum verschaffen. Dementsprechend soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig sind. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte 2 Vollgeschosse fest; die bestehenden Wohngebäude sind auch entsprechend gebaut worden. Diese Festsetzung kann bei dieser Bebauungsplanänderung entfallen, da detaillierte Gebäudehöhenfestsetzungen getroffen werden, damit sich die geplanten Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

Die geplanten Gebäude sollen sich an den Nachbargebäuden Roßkamper Str. Nr. 76 und 90 orientieren. Die Gebäude sind daher mit einer zwingenden Traufhöhe von 278,30 m über NHN zu errichten, von der zwingend festgesetzten Traufhöhe kann ausnahmsweise bis zu +/- 0,15 m abgewichen werden. Zusätzlich sind die Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 279,80 m über NHN zu errichten.

Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die bereits vorhandene Gebäudehöhe der Flachdachbauten als Traufhöhe für die geplanten Gebäude übernommen wird und sich die neu zu errichtenden Gebäude städtebaulich in die Umgebung einfügen werden.

Abgrabungen: Das Gelände ist nahezu eben, so dass auch mittels Aufschüttungen bzw. Abgrabungen kein Geländeunterschied ausgeglichen werden muss. Um dennoch einem im Einzelfall möglicherweise bestehenden Spielraum für notwendige Anpassungen zu ermöglichen, gleichzeitig aber größere Erdbewegungen zu verhindern, sind Abweichungen von dem vorhandenen Gelände von bis zu 0,25 m zulässig; die natürliche Geländehöhe ist als Soll- Geländehöhe festgesetzt

## **1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Nachbarbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die nördliche Baugrenze, die für die Nachbargebiete parallel zur Straße im Bebauungsplan festgesetzt ist, soll für das Grundstück weitergeführt werden. Die südliche Baugrenze orientiert sich an dem bestehenden Gehölzstreifen, sie verläuft parallel hierzu mit einem Sicherheitsabstand von 3 m.

Zulässigkeit von Nebenanlagen: Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können (wie Garagen und Stellplätze), werden nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Zulassung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Allerdings erfolgt ein Ausschluss von Garagen und Carports nördlich der Baugrenze auf der besonderen nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Der Grund hierfür besteht darin, dass die umliegenden Grundstücke dadurch gekennzeichnet sind, dass die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den sich innerhalb der Baugrenze befindlichen Garagen unbebaut ist. Durch diese eingeschränkte Ausnutzbarkeit der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen soll demnach das Baugebiet in seiner vorhandenen Eigenart erhalten bleiben. Nicht überdachte Stellplätze und Einfriedungen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**Zulässigkeit von Gartenhäusern:** Die Gartenhäuser und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO werden generell auf eine Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raums begrenzt. Dadurch wird berücksichtigt, dass die gegenwärtige Marktlage eine verdichtete Bebauung (Doppelhäuser oder Hausgruppen) innerhalb der offenen Bauweise erwarten lässt. Andererseits werden aber die wechselseitigen Beeinträchtigungen durch die optische Dominanz von Nebenanlagen in den Gartenbereichen in nachbarschaftsverträglichen Grenzen gehalten. Ein vollständiger Ausschluss dieser Nebenanlagen kommt allerdings nicht in Betracht, denn dieser wäre wirklichkeitsfremd und würde die Bedürfnisse der Bevölkerungsmehrheit missachten.

### **1.3 Infrastruktur**

#### ***Verkehr***

Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße, eine verkehrliche Erschließung ist somit gegeben.

#### ***Fußweg***

Der bereits im Bebauungsplan festgesetzte und in der Örtlichkeit bestehende Fußweg wird auf eine Breite von 2 m reduziert. Die derzeit bestehende Breite von 4 m ist für einen Fußweg nicht erforderlich.

Die Verlängerung des Fußweges bis zum Anschluss an den entlang der Stadtgrenze verlaufenden Wanderweg wird festgesetzt. Dadurch wird das Gebiet an das außerhalb des Stadtgebiets gelegene Wegesystem angebunden. Mit der derzeitigen Realisierung des Fußweges kann zwar bei der momentanen Haushaltssituation nicht gerechnet werden, dennoch soll der Fußweg bereits bei dieser Planänderung berücksichtigt werden, so dass die Option auf eine Realisierung erhalten bleibt.

Eine Kostenberechnung für den Ausbau des Fußweges inklusive Grunderwerb liegt bereits vor. Bei den Kosten schlägt insbesondere der Bau einer Treppenanlage zu Buche, die aufgrund des Höhenversprungs notwendig wird, so dass mit Kosten von ca. 37000 € gerechnet werden muss.

#### ***Entwässerung***

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und der Anschluss an die Regen- bzw. Schmutzkanäle in der Roßkamper Str. ist grundsätzlich möglich.

#### ***Schmutzwasser***

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen. Die Sanierung der Kläranlage ist mittlerweile abgeschlossen.

#### ***Regenwasser***

Die Entwässerung über einen öffentlichen Regenwasserkanal entspricht einer ortsnahe Einleitung des Regenwassers. Auf eine Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den vorhandenen öffentlichen Kanal kann verzichtet werden.

### **1.4 Natur und Landschaft**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein Teilstück einer letzten großflächigen Grünverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Grünzug Rottscheider Siepen auf Wuppertaler Stadtgebiet und den südlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf Solinger Stadtgebiet.

Aus diesem Grunde soll lediglich für die nördliche Teilfläche eine gemäßigte Bebauung zugelassen werden. Dabei wird zum einen der schon bestehende Gehölzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Zum anderen wird an der westlichen Grenze des Plangebiets ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Vernetzungsstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. Um die Vernetzungsfunktion zu sichern und die Fläche vor privater Nutzung zu schützen, bleibt diese Fläche als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Wuppertal.

Auf dem Grundstück befinden sich parallel zum Straßenverlauf fünf Bäume. Solche Bäume befinden sich auch entlang der benachbarten Grundstücke, so dass gewissermaßen von einem das

Straßenbild prägenden Charakter gesprochen werden kann. Eine Festsetzung dieser Bäume soll im Bebauungsplan aber nicht erfolgen, da sie möglicherweise die Zufahrt zu den Garagen versperren würden. Eine Verpflanzung der Bäume kann nicht in wirtschaftlich vertretbarem Umfang vorgenommen werden.

Die geplante Wohnbebauung bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, daher ist die Durchführung einer Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich und auch nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von D. Ludwig durchgeführt worden. Bei einer Festsetzung des 800 m<sup>2</sup> großen Grünstreifens, der als Vernetzungsfunktion dient, der Festsetzung des bestehenden Gehölzstreifens und der extensiven Dachbegrünung könnte der entstehende Eingriff im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

Um allerdings die gestalterische Freiheit, oder bei ökologischer Bauweise die Errichtung von Solarkollektoren zu ermöglichen, soll entgegen des Vorschlags des Ressorts 106 – Umweltschutz – die Dachbegrünung nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Dies hat allerdings zur Folge, dass keine Vollkompensation des Eingriffs erfolgt. Deshalb ist ein Ersatzgeld von 18 € je nicht begrüntem Quadratmeter Dachfläche an die Untere Landschaftsbehörde zu zahlen. Mit diesem Geld können dann andere Maßnahmen des Naturschutzes durchgeführt werden.

Aus ökologischen Gründen wird allerdings eine Dachbegrünung empfohlen.

## **VI. Vorläufiger Umweltbericht**

### **1. Beschreibung des Vorhabens**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung von Wohngebäuden, da der ursprünglich auf dieser Fläche angedachte Spielplatz nicht mehr benötigt wird.

### **2. Auswirkungen auf den Menschen**

#### **2.1 Immissionen**

Das geplante Baugebiet liegt an der Roßkamper Straße; dies ist eine Sammelstraße, die der Erschließung der Wohngebiete entlang der Roßkamper Str. dient. Immissionen, die durch den zusätzlichen Verkehr entstehen würden, sind so gering, dass Untersuchungen oder Maßnahmen nicht erforderlich sind.

An der Roßkamper Str. sind unmittelbar am Plangebiet Wertstoffcontainer (Altglas) aufgestellt worden. Bei der Realisierung des Planvorhabens müssten diese umgestellt werden, wodurch es gegebenenfalls in den benachbarten Bereichen zu höheren Beeinträchtigungen kommen kann, welche sich aber in vertretbarem Ausmaß halten. Als Alternativstandort für die Wertstoffcontainer kommt die andere Straßenseite in Betracht, wodurch sich die Geräuschimmissionen entweder gar nicht oder nur kaum wahrnehmbar verändern.

#### **2.2 Landschaftsbild / Naherholung**

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt hat man von der Roßkamper Str. aus gesehen keinen freien Blick auf den am Stadtrand verlaufenden Grünzug. Der Blick wird durch den vorhandenen Gehölzstreifen und den dahinter verlaufenden Geländeabfall verhindert. Insofern ergibt sich aus der geplanten Bebauung nur eine geringfügige Änderung.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine verbrachende offene Wiese, die jedoch nur wenig Bedeutung für die Naherholung besitzt, da eine fußläufige Verbindung zu dem überwiegend auf Solinger Stadtgebiet verlaufenden bestehenden Wanderweg nicht realisiert worden ist. Die Verbindung der einzelnen Grünbereiche sowohl auf Wuppertaler als auch auf Solinger Stadtgebiet

soll durch die Festsetzung eines Fußweges ermöglicht werden. Es wird zwar ein Teil der Fläche bebaut, trotzdem kann durch diesen Fußweg der Naherholungsfaktor erhöht werden, da die Fußgänger vom Ehrenhain kommend das vorhandene Wegesystem auf Solinger Seite nutzen können, sobald der Fußweg gebaut ist. Die beschriebene Vernetzungsfunktion kann in reduziertem Umfang erhalten bleiben, da ein ca. 17 m breiter Grundstücksstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Durch den Bau der geplanten Gebäude müssen die parallel zur Straße gepflanzten Bäume gefällt werden, soweit sie die Zufahrt zu den Garagen versperren würden. Da die Bäume noch relativ jung sind, prägen sie noch nicht so sehr das Straßen- bzw. Landschaftsbild. Zudem sind die Bäume auf den angrenzenden Grundstücken weitläufiger gepflanzt als die sich im Änderungsbereich befindlichen Bäume, so dass durch deren teilweise Entfernung keine Lücke in das Straßenbild gerissen wird. Ein Fällen der Bäume ist somit vertretbar. Diese Bäume fallen auch noch nicht unter die Baumschutzsatzung.

### **3. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Das geplante Wohngebiet umfasst ca. ein Drittel der Fläche des Änderungsbereiches. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist eine Bebauung gänzlich ausgeschlossen. Diese Fläche bleibt weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Weiterhin bleibt der Gehölzstreifen, der südlich an das Baugebiet angrenzt, erhalten. Zusätzlich wird an der westlichen Grenze des Plangebiets eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB von ca. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch diesen Korridor wird der Biotopverbund in ausreichendem Maße erhalten und auch die Belange des Artenschutzes werden angemessen berücksichtigt.

Während der Bauphase wird es zu Veränderungen im Bestand von Flora und Fauna kommen. Die Auswirkungen werden aber zeitlich begrenzt auftreten und die Eingriffe werden mit Errichten der Gärten weitgehend kompensiert. Darüber hinaus haben Flora und Fauna die Möglichkeit, auf die unmittelbar benachbarten Grünflächen (Gehölzstreifen, landwirtschaftliche Fläche und Vernetzungstreifen) auszuweichen.

### **4. Altlasten und Bodenschutz**

Bei einer Ortsbesichtigung des Ressorts 106 wurde deutlich, dass es sich bei dem Grundstück um eine Aufschüttung handelt. Sonstige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast waren nicht bekannt. Die Stadt Wuppertal beauftragte ein Baugrundinstitut mit einer orientierenden Gefährdungsabschätzung. Zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden- Mensch und Boden- Nutzpflanze wurden vier Oberflächenproben entnommen und untersucht. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Grundwasser wurden Bodenproben aus den Rammkernsondierungen untersucht.

Das Ergebnis der Rammkernsondierungen bestätigten den Verdacht einer Auffüllung in einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m und 4,0 m. Diese besteht aus kiesigem Erdaushub, dem Schluffe und Sande beigemischt sind. Asche, Schlacken, Bauschutt, Schwarzdecken etc. sind in Spuren vorhanden.

Die untersuchten Proben aus den Rammkernsondierungen ergaben für die Schwermetalle und Arsen keine Auffälligkeiten. Konzentrationen, die den Vorsorgewert der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten, zeigen die polycyclischen Aromate. Auch die weiterführenden Untersuchungen ergaben eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Probenentnahme. Es besteht jedoch aufgrund der geringen jährlichen Schadstoff-Fracht, der Kleinräumigkeit der Verunreinigung, den mind. 2 m verwitterten Deckschichten und den anstehenden Tonsteinen keine Gefährdung für das Grundwasser.

Im oberflächennahen Bereich wird der Vorsorgewert der BBodSchV für Kupfer in einer Probe überschritten. Die Arsengehalte liegen geringfügig über den Wuppertaler Hintergrundwerten für Acker und Grünland. Insgesamt wurden die sensibelsten Prüfwerte der BBodSchV in allen untersuchten Bodenproben deutlich unterschritten.

Die vorliegenden Untersuchungen ergaben damit keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Vom Boden des Grundstücks an der Roßkamper Str. lassen sich keine Gefahren für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der aktuellen, der planungsrechtlich zulässigen und der angestrebten Nutzung ableiten.

## **5. Wasser**

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Roßkamper Straße befinden sich die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der Anschluss des städtischen Grundstücks an die vorhandene Kanalisation ist möglich. Eine Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den vorhandenen öffentlichen Kanal ist nicht erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen; die Sanierung der Kläranlage ist mittlerweile abgeschlossen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer oder Brunnen.

## **6. Stadtklima und Lufthygiene**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche mit geringer Klimaaktivität. Aufgrund der nur maßvollen Bebauung auf dem relativ kleinflächigen Gebiet ergeben sich durch die Bebauung unter diesem Gesichtspunkt keine für die Planung relevanten Auswirkungen.

## **7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

## **8. Zusammenfassung der Ergebnisse**

Das Vorhaben wirkt sich hauptsächlich auf Landschaftsbild und Naherholung sowie auf Fauna und Flora aus. Dabei erscheint eine gemäßigte Bebauung vertretbar, da diese lediglich für den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches möglich sein wird. Somit kann lediglich etwa 1/3 der Gesamtfläche des Änderungsgebietes und davon wiederum lediglich die Hälfte aufgrund der Festsetzungen bebaut werden.

Des Weiteren ermöglicht gerade der festgesetzte Fußweg die Nutzung des südlich des Plangebiets gelegenen Wegesystems entlang der Grünflächen, womit auch eine Verbesserung des Naherholungsfaktors einhergeht. Daneben erfüllt der festgesetzte Grünstreifen in einer Breite von ca. 17 m weiterhin die Biotopverbundfunktion zwischen den nördlich angrenzenden Waldflächen in Vohwinkel und den land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf Solinger Stadtgebiet. Zusätzlich dient der Grünstreifen als zumindest vorübergehende Ausweichmöglichkeit für Fauna und Flora. Auch nach Abschluss der Baumaßnahmen ist zu erwarten, dass die Fläche die Eingriffe weitgehend kompensiert.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der derzeit auf dem Gebiet bestehende Biototyp noch relativ häufig an anderen Stellen des Stadtgebiets aufzufinden ist, so dass auch unter diesem Aspekt der Biotopverlust als kompensierbar i.S.d. §§ 4-6 LG einzuschätzen ist. Weiterhin stellt die Schließung der Baulücke in dem bereits vorhandenen Wohngebiet einen wesentlich geringeren Eingriff dar als die Bebauung einer bisher siedlungsfreien Fläche.

## **VII. Kosten**

Die Ausbaurkosten des geplanten Gehweges vom Ende des vorhandenen Fußwegs in Höhe des Hauses Roßkamper Str. 82 bis zum Anschluss an den vorhandenen Fußweg in Höhe des Hauses Grünwald betragen ca. 37000 €. Darin enthalten sind die Positionen Straßenbau, Ausstattung, Beleuchtung, Entwässerung und Grunderwerb. Die Kosten für die Entwässerung sind hierbei nur geschätzt. Diese Kosten könnten noch einmal steigen, wenn der Anschluss an einen weiter entfernt liegenden Regenwasserkanal erforderlich werden sollte.