

11.11.05

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1030 – Am Cleefkothen / Carl – Schurz - Straße gemäß §9(8) BauGB

1. Planungsanlass/Rechtsgrundlagen

Mit Beschluss des Rates vom 14.12.1992 (Drs. Nr. 2647/92) wurden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 105 insoweit aufgegeben, als nunmehr im Bereich des Hatzenbecker Bachtals Natur- und Landschaftsschutz anstelle von Baurecht treten soll. Hierzu wird ein gesondertes Aufhebungsverfahren betrieben (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105). Die Maßnahme löst Anpassungen in dem nicht zur Aufhebung vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 105 aus, die vorrangig aus redaktionellen Gründen in diesem Verfahren unter der Nr. 1030 behandelt werden. Die Flächen der Kleingärten im Nordteil des Plangebietes Nr. 105 werden in den Plan Nr. 1045 übertragen, so dass die Gesamtanlage dann in einem Plan ausgewiesen ist.

Die Rechtsgrundlagen werden auf den Stand zum Zeitpunkt der Offenlegung umgestellt. Im Tenor werden die städtebaulichen Ziele und Regelungen durch das neue Planverfahren Nr. 1030 nicht verändert. Gemäß §244(2) BauGB i. d. F. vom 24. 06.2004 wird das Verfahren nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften des BauGB fortgeführt und abgeschlossen.

2. Geltungsbereich

Zum Plangebiet gehören die Flächen

- zwischen der Cronenberger Straße, dem Jung - Stilling - Weg und der Carl – Schurz - Straße bis ca. 50 m westlich des Wendehammers zu dieser Straße. Die Bolzplätze westlich des Fernsehturms liegen außerhalb des Geltungsbereichs.
- der Cronenberger Straße von der Carl –Schurz – Straße bis zum Jung –Stilling - Weg.
- des Jung – Stilling - Weges von der Cronenberger Straße bis zur Straße Am Wolfshahn.
- nördlich der Carl – Schurz - Straße von „Alt - Wolfshahn“ Hs. Nr. 13 bis zum Wendehammer der Carl – Schurz – Straße in einer Tiefe von ca. 40 m.
- südlich der Straße Am Cleefkothen von Hs. Nr. 20 bis 38 einschließlich.
- ca. 60 m nördlich der Straße Am Cleefkothen zwischen Wendehammer und Spielplatz sowie der Spielplatz selbst.
- der Hochhausgrundstücke Dürrweg Hs. Nr. 3 bis Nr. 31 einschließlich der vorgelagerten Flächen des Dürrweges und der Ravensberger Straße.
- der bebauten Grundstücke Ravensberger Straße Hs. Nr. 192 bis Nr. 208.
- des faktischen Waldes zwischen dem Wendehammer der Carl - Schurz - Straße und dem Dürrweg bis 20 m südöstlich des Hauses Dürrweg Nr. 41.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / bestehendes Planungsrecht
Maßgeblich für das Entwicklungsgebot i. S. d. §8 BauGB ist der am 17.01.2005 bekannt gemachte Flächennutzungsplan (FNP). Der im Wesentlichen baulich umgesetzte Bebauungsplan Nr. 105 weist Wohngebiete aus und ist diesbezüglich identisch mit dem aktuell gültigen FNP, dem bis 2005 gültigen FNP und ist auch identisch mit diesem Plan Nr. 1030. Lediglich eine kleine Fläche nördlich des Schulzentrums wird in Übereinstimmung mit dem aktuellen FNP - aber entgegen den Festsetzungen des Planes Nr. 105 - als Mischgebiet ausgewiesen, weil dort eine Gastronomie mit quartiersübergreifender Bedeutung betrieben wird. Im Hinblick auf die Bedeutung des Schwimmleistungszentrums werden die Nutzungen „Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe“ innerhalb eines Mischgebietes zugelassen, d. h., die in einem allgemeinen Wohngebiet bestehende Bedarfsbindung gemäß §4(2) 2 BauNVO („an das Gebiet“) entfällt.

4. Baugebiete

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem rechtsverbindlichen Plan Nr. 105 entsprechend wird für die Baublöcke allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Davon ausgenommen ist der 0,5 ha große Baublock am Südrand des Plangebietes aus den unter Nr. 3 aufgeführten Gründen. Die Grundstücke liegen an der Nahtstelle zwischen dem Schwimmleistungszentrum, den im Bebauungsplan Nr. 483 ausgewiesenen Mischgebieten (MI) südlich des Jung – Stilling - Weges, dem Eingangsbereich in das nordwestlich angrenzende Erholungsgebiet und dem Wohngebiet Carl – Schurz - Straße. Der Anschluss an das höhere Straßennetz belastet keine sensiblen Nutzungen. An dieser Stelle sollen ausdrücklich Synergien von Freizeit-, Leistungssport-, Gastronomie- und Hotelgewerbe gefördert werden. Andererseits soll die Wohnumgebung vor der Ansiedlung anderer Gewerbe, wie Einzelhandel i. S. d. §6(2)3 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. §6(2)4 BauNVO, Gartenbaubetriebe i. S. d. §6(2)6 BauNVO und Tankstellen i. S. d. §6(2)7 BauNVO geschützt werden. Die Gliederung ist möglich, weil das in diesem Plan ausgewiesene Mischgebiet als peripherer Teil eines großräumigen Mischgebietes beiderseits der Küllenhahner Straße anzusehen ist, was räumlich nur durch den Großparkplatz zum Sport- und Schulzentrum unterbrochen wird. Nördlich der Straße Am Cleefkothen wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Seine kleinteilige Festsetzung lässt nur Raum für das Wohnen. Die Ausweisungen der realisierten Wohngebiete am Dürrweg und an der Ravensberger Straße werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wurde im Plan Nr. 105 durch die Festsetzung von Höchstgrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung des Planes Nr. 105 wurden die Höchstgrenzen bezüglich der zulässigen Geschosse vielfach unterschritten, so dass in Teilbereichen Einfamilienhausbebauungen und in anderen Abschnitten Geschosswohnungsbau entstanden ist. Im Eingangsbereich der Carl – Schurz - Straße wird - als Übergang vom Freiraum zu den bereits errichteten viergeschossigen Gebäudezeilen - eine noch nicht genutzte Fläche in zwei-, drei- und viergeschossige Abschnitte gegliedert. In der Nähe des Quellbereichs des Hatzenbecker Baches sind unterirdische Geschosse (z. B. auch Tiefgaragen) zum Schutz der Grundwasserleiter nicht zulässig. Im Übrigen werden die entstandenen bzw. früher festgesetzten Vollgeschosszahlen dem Bestand entsprechend weitgehend übernommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden - wie bisher - durch Baugrenzen bestimmt, wobei ausgeführte oder genehmigte Baukörper in ihrer Form bestätigt werden. Gegenüber der

ursprünglichen Planung aus dem Bebauungsplan Nr. 105 ergeben sich folgende Abweichungen, die zu veränderten Ausnutzungen führen können.

Auf der Nordseite und dort 100 m westlich des Einmündungsbereiches der Carl – Schurz - Straße in die Cronenberger Straße (gegenüber der Kindertagesstätte) werden in Grundriss und Höhe gegliederte Baufelder angeboten. Sie ersetzen die bisherigen vier- und sechsgeschossigen kompakten Baublöcke. Damit wird ein gestalterischer Übergang vom Freiraum zur baulich ausgeführten vier- bis sechsgeschossigen Besiedlung geschaffen. Das Straßenniveau liegt deutlich über dem Geländeneiveau, so dass Anschüttungen erwartet werden, die bezüglich des Wasserhaushalts unschädlich sind.

Entlang den Straßen Am Wolfshahn und Jung – Stilling - Weg werden die Baufelder geringfügig vergrößert, um Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen. Eine Veränderung der Siedlungsstruktur wird dadurch nicht ausgelöst.

Geringfügig neues Baurecht wird nördlich der Straße Am Cleefkothen geschaffen. Unter Würdigung stadtkonomischer Aspekte (vorhandene Erschließung), ökologischer Zusammenhänge und zur Erhaltung der Aussicht nach Norden, werden nur kleine offene Baufelder (9 x 12 m) ausgewiesen.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf restriktive Festsetzungen zur Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird weitgehend verzichtet. Nur im Baugebiet nördlich gegenüber der Kindertagesstätte werden auch untergeordnete bauliche Anlagen aus Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen. Der unmittelbare Quellbereich wird nach §9(1)10 BauGB von jeder Bebauung freigehalten. Die Freihaltung geht insoweit über die üblichen Restriktionen auf der Basis des §23(5) BauNVO hinaus. Parallel zum Jung – Stilling - Weg wird gemäß §23(5) BauNVO ein 3 m breiter Streifen von untergeordneten Gebäuden (Nebenanlagen, Garagen) freigehalten, um die Promenadenwirkung der eigentlichen Straße zu unterstützen.

4.5 Bauweise

Entsprechend der inzwischen vorhandenen Bebauung wird sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das westlich der Straße Am Wolfshahn vorgesehene Baufeld für eine Atriumbebauung wird aufgegeben und statt dessen die tatsächlich entstandene Bebauung auch rechtlich bestätigt.

5. Schallschutzgrundsätze

Gemäß DIN 18005 sind in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzustreben. Die einschlägigen DIN - Normen gehen von außen liegenden Orientierungswerten aus, weil der Aufenthalt im Freien insbesondere in Wohngebieten die Wohnqualität beeinflusst. Eine normale Unterhaltung ist in einer Lärmkulisse von 55 dB(A) ohne Beeinträchtigung möglich (Fieseler / Fickert §15 Rd. Nr. 19.4). In Gebäuden werden Innenpegel von 35/25 dB(A) (tags / nachts) als erstrebenswert angenommen (DIN 4109), wobei die Zumutbarkeitsgrenzen von den Leitfunktionen „Kommunikation“ und „Schlafen“ ausgehen. Die Spannweite zwischen Idealwerten und medizinisch duldbaren Werten liegt zwischen 35 und 45 dB(A) tagsüber. Mit Beschluss vom 17.05.95 (AZ 4 NB 30/94) hat das BVerwG festgestellt, dass Innenpegel von 40 dB(A)/30 dB(A) (tags/nachts) für akzeptabel gehalten werden. Bei gekippt geöffnetem Fenster beträgt die Außen – Innen - Differenz 15 dB(A). Der Zwang, Fenster dauernd geschlossen zu lassen, reduziert den Wohnwert erheblich

(psychohygienischer Aspekt)¹⁾. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis des gesunden Wohnens zu erbringen.

¹⁾ Belastbarkeit von Menschen durch Geräusche (BM Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Reihe 03.031)

5.1 Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WA₁)

Der Baublock westlich der Cronenberger Straße ist in offener Bauweise an allen, den Block umgebenden Straßen im Wesentlichen straßenbegleitend bebaut. Im Bereich der Häuser Cronenberger Straße Hs. Nrn. 300 bis 314 sind zwei Gebäudezeilen senkrecht zur Cronenberger Straße in die Blocktiefe hinein errichtet. Die offene Bebauung und die Bebauung entlang der Stichstraße bilden Schallfenster, die zur Beschallung des Blockinneren führen. Ein Aufweiten der Schallfenster ist nicht zu erwarten, eine bauliche Verdichtung ist hingegen wahrscheinlicher. Sie führt zu einer Verbesserung der akustischen Verhältnisse. Die Cronenberger Straße wird täglich von ca. 13.500 Fahrzeugen befahren (DTV-Wert).

An den Straßenseiten der Cronenberger Straße, dem Einmündungsbereich des Jung – Stilling - Weges, der Carl – Schurz - Straße und in der Stichstraße (Hs. Nrn. 306 bis 314) ist mit Pegeln von bis zu 70 dB(A) entsprechend einer Ermittlung auf der Grundlage der RLS - 90 zu rechnen. An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude, die in aller Regel zum Aufenthalt im Freien dienen, liegen die Werte um die 45 dB(A) tagsüber und sind insoweit geeignet. Lediglich in den vorhandenen Bereichen der Schallfenster werden kleine Flächen bis zu 60 dB(A) tagsüber beschallt.

Eine schallschutztechnisch wünschenswerte geschlossene Bebauung an der Cronenberger Straße ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte, der vollzogenen Bebauungen und der Gebäudeorientierungen zur Lärmquelle im Nachhinein nicht mehr zu erwarten oder durchsetzbar. Insofern wird auf die Anwendung entsprechender Festsetzungselemente verzichtet. Aus den faktischen Verhältnissen heraus ist anzunehmen, dass im Hintergelände der Beurteilungspegel von 55 dB(A) auch dann nicht überschritten wird, wenn vorhandene einzelne Schallbarrieren wegfallen sollten. Die Freiflächen der in die Tiefe reichenden Häuser Nr. 306 bis Nr. 314 werden teilweise mit über 60 dB(A) beschallt. Zur Schaffung schallarmer „Aufenthaltsinseln“ im Freien sind bei Anbau- und Neubauvorhaben bauliche Vorkehrungen nach §9(1) 24 BauGB zu treffen, so dass Freiflächen in Richtung zur Schallquelle abgeschirmt werden. Dies kann durch die Errichtung von Mauern oder durch Vorbauten erfolgen. Damit sollen mindestens als Terrassen anzunehmende Flächen schallgeschützt werden. Ausreichende Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechende Ausbaureize bieten. Die Teilbereiche gelten als durch Lärm vorbelastet und werden entsprechend gekennzeichnet.

Straßenseitig ist Schalldämm- und Lüftungstechnik erforderlich. An den straßenabgewandten Seiten können die wünschenswerten Innenpegel bei teilweise geöffneten Fenstern erzielt werden.

5.2 Lärmverhältnisse in den übrigen Baugebieten

In den Baugebieten an der Ravensberger Straße und am Dürrweg werden die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr als hinnehmbar angesehen. Auf der Grundlage eines DTV - Wertes von 2500 ist an den gartenseitigen Gebäudefassaden tagsüber von ca. 50 dB(A) Belastung auszugehen (lt. DIN 18005 sind im WA 55 dB(A) zulässig), so dass auf Regelungen verzichtet werden kann.

6. Verkehrsinfrastruktur

6.1 ÖPNV

Das Baugebiet ist in der Cronenberger Straße über die Haltestelle „Jung – Stilling - Weg“, in der Küllenhahner Straße über die Haltestelle „Schulzentrum - Süd“ und in der Ravensberger Straße über die Haltestelle „Am Cleefkothen“ an das ÖPNV - Netz angeschlossen. Wird der hinweislich eingetragene Forstwirtschaftsweg erstellt, ist im Dürrweg auch ein Anschluss an die Haltestelle „Schwarzwaldhaus“ wenigstens tagsüber (keine Beleuchtung) möglich. Nach Vervollendung des festgesetzten Wegenetzes sind Haltestellen von jedem Standort aus in einer Entfernung von unter 300 m zu erreichen, so dass die Zielgröße (300 m) für die Netzdichte des ÖPNV eingehalten wird.

6.2 Individualverkehr/Fußwege

Gemäß Beschluss des Rates vom 14.12.92 (Drs. Nr. 2647/92) war die Freihaltung des Hatzenbecker Bachtals zum städtebaulichen Ziel erklärt worden. Damit war die Entscheidung zur Aufhebung der Querverbindung zwischen Dürrweg und Cronenberger Straße im Grundsatz gefallen. In der Sitzung der Bezirksvertretung Elberfeld am 24.01.1993 i. V. m. dem Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 10.02.1993 (Drs. Nr. 2502/93), in Ergänzung mit dem Beschluss der Bezirksvertretung Elberfeld vom 26.05.1999 (Drs. Nr. 15/99), der auch von der Bezirksvertretung Cronenberg mitgetragen wurde, kommt es im Ergebnis dazu, dass der Siedlungsraum durch drei unabhängige Erschließungsäste erschlossen wird. Der Nordteil der Siedlung im Bereich Am Cleefkothen wird von der Ravensberger Straße aus, die Carl – Schutz - Straße von der Cronenberger Straße aus und der Siedlungsraum Am Wolfshahn wird endgültig von der Küllenhahner Straße aus erschlossen. Der Jung – Stilling - Weg soll nach der Entlassung aus der heutigen Erschließungsfunktion zur Promenade entwickelt werden. Aufgrund der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, die als a. a. R. d. T. gelten, ist zu prüfen, ob das Erschließungssystem dem Anforderungsprofil genügt. Einseitig angebundene Sammelstraßen werden in Wohngebieten präferiert, weil der Verkehr auf den örtlichen Ziel- und Quellverkehr beschränkt bleibt und Durchgangsverkehre - u. a. mit „Schleichwegfunktionen“- komplett vermieden werden. Nachteilig wirkt sich aber die konzentrierte Belastung nur eines Knotenpunktes in Spitzenstunden aus. In der Carl – Schurz - Straße ist nach Vollzug der Bebauung von 2500 Anwohnern auszugehen. In den Morgenstunden muss deshalb von einer Spitzenstundenbelastung bezüglich des Quellverkehrsaufkommens von 350 PKW ausgegangen werden. Gemäß EAE Anhang 2 genügt in diesem Fall ein Anschlussknoten, wenn dieser mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird. Dies ist hier gegeben. Alle anderen Erschließungsäste sind geringer belastet. Das System genügt den a. a. R. d. T..

Innerhalb dieses Planverfahrens wurde - in Ergänzung zur bestehenden Beschlusslage - die Schaffung von ausreichenden Fußwegeverbindungen in Nordsüdrichtung erörtert. Die einzige bereits bestehende Wegeverbindung am Ende der Carl – Schurz - Straße ist, wegen ihres starken Gefälles, z. B. bei Schnee und Eis nicht problemlos benutzbar und soll nun durch eine weitere Nordsüdverbindung am Ende der Straße Am Cleefkothen ergänzt werden. Über eine vorhandene Feuerwehrezufahrt zu den Häusern südlich der Carl – Schurz - Straße ist die Grünfläche unterhalb des Fernsehturms zu erreichen, durch die heute unorganisierte Wegeverbindungen (Pfade) führen. Der Ausbau soll in der Qualität eines Parkweges erfolgen. Sowohl in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch seitens der Träger öffentlicher Belange und seitens der städtischen Ämter wurde eine in hohem Standard ausgebaute Wegeverbindung von der Carl – Schurz – Straße zum Dürrweg abgelehnt. Ein zusätzlicher Rettungsweg wurde von den zuständigen Dienststellen für nicht erforderlich gehalten. In den Bereichen der Ravensberger Straße,

in denen Steigungs- und Kurvensituationen zu schlechten Sichtverhältnissen führen, werden Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken nicht zugelassen.

7. Soziale Infrastruktur

7.1 Kindergärten

Die 1999 errichtete Kindertagesstätte in der Carl – Schurz – Straße bietet Raum für eine vier-gruppige Betreuung und hat damit eine Bedeutung über das Quartier hinaus.

7.2 Schulen

Carl – Schurz - Straße und Am Cleefkothen gehören zum Einzugsbereich der Grundschule Küllenhahner Straße Hs. Nr. 145, der Bereich Am Wolfshahn gehört zurzeit noch zur Gemein-schaftsgrundschule Cronenberger Straße Hs. Nr. 375.

7.3 Spielplätze

Im Einmündungsbereich der Straße Am Cleefkothen in die Ravensberger Straße hat der öffent-liche Spielplatz gemäß Spielflächenerlass i. V. m. dem Spielflächensystem der Stadt die Funk-tion eines „B - Platzes“ und ist damit bezüglich seiner Ausstattung für schulpflichtige Kinder ge-eignet; sein Einzugsbereich beträgt 500 m. Anlässlich der Neuaufstellung des Flächennut-zungsplanes für das gesamte Stadtgebiet wurde der Standort eines zusätzlichen Spielplatzes südlich der Carl – Schurz – Straße fixiert, weil zuvor ein quartiersbezogenes Defizit festgestellt worden war. Der Bebauungsplan folgt der Vorgabe durch die Ausweisung eines 2400 m² großen „B - Platzes“ an vorgegebener Stelle. Die „Hausspielplätze“ gemäß §9 BauO NW i. V. m. d. städtischen Spielplatzsatzung vom 26.03.1973 dienen Kleinkindern und wurden bzw. sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sie haben keinen Einfluss auf den in-frastrukturellen Nachweis der öffentlichen Spielplatzversorgung.

8. Versorgungsinfrastruktur

Das Umfeld des Kreuzungsbereichs Küllenhahner / Cronenberger Straße hat die Qualität eines Nahversorgungszentrums. Hier werden sowohl Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Obst, Getränke) als auch Dienstleistungen (Bank, Arzt, Apotheke) angeboten.

9. Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinden haben aufgrund des §53 LWG NW die Pflicht, das Abwasser zu beseitigen. Weitere Regelungen ergeben sich aus der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal.

In den öffentlichen Verkehrsflächen Am Jung – Stilling - Weg und Am Wolfshahn bestehen kei-ne Schmutzwasserkanäle. Die Entwässerungsleitungen wurden über Privatgrundstücke geführt, die erst in der Cronenberger Straße an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Über eine grundsätzliche Erweiterung des öffentlichen Netzes muss im Rahmen der o. g. Satzung ent-schieden werden. Die Erweiterung des Abwassernetzes ist hier grundsätzlich möglich. Das üb-rige Plangebiet ist an das getrennte Regen- und Schmutzwasserkanalnetz der Stadt ange-schlossen. Die geringfügige Erweiterung der Bauflächen nördlich der Straße Am Cleefkothen führt zu keiner Überlastung des bestehenden Netzes.

10. Regenwasserbeseitigung

Im südlichen Abschnitt der Straße Am Wolfshahn sowie im Jung - Stilling – Weg befinden sich keine Regenwasserkanäle. Die Grundstücke sind bereits vor dem 01.01.1996 bebaut worden und können entsprechend §51a(1) LWG NW behandelt werden, d. h. Untersuchungen sind gegenwärtig nicht erforderlich. Werden neue „wirtschaftliche Einheiten“ entwickelt, ist zu prü-

fen, ob eine dezentrale Versickerung möglich ist. Ggf. ist der bestehende Kanal im Nordabschnitt der Straße Am Wolfshahn zu verlängern.

Aufgrund der Forderungen der Unteren Wasserbehörde (UWB) wurden hydrologische Untersuchungen bezüglich der Versickerungsfähigkeit von Böden für Bereiche vorgenommen, in denen Baurechte noch nicht ausgeschöpft worden sind. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Böden der Bauflächen nördlich der Carl – Schurz - Straße (gegenüber der KITA) nicht versickerungsfähig sind. Die beteiligten Experten konnten keinen Vorschlag entwickelt, mit welcher Technologie das unverschmutzte Regenwasser unter den Umständen dezentral entsorgt werden kann. Von besonderer Bedeutung ist der Sachverhalt, dass sich die Quelle des Hatzenbecker Bachs auf dem Baugrundstück befindet. Im Sinne der angemessenen Problembewältigung innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird deshalb zunächst festgestellt, dass die Entsorgung über einen nach neuesten Regeln der Technik erstellten Regenwasserkanal – also ohne Vermischung mit Schmutzwasser - i. S. d. §51a(1) Satz 1 LWG NRW möglich ist. Gleichwohl sollte die ortsnahе Verbringung des sauberen Wassers in den Bachlauf angestrebt werden, allein um die Wasserquantität des Baches zu erhalten. Auf eine zwangsweise Zuführung des Wassers in den Kanal per Festsetzung gemäß §51a(2) LWG NRW i. V. m. §9(4) BauGB wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens deshalb bewusst verzichtet, damit dem Investor die Möglichkeit erhalten bleibt, im Zuge der konkreten Projektarbeit ggf. andere geeignetere Entsorgungsmodelle zu entwickeln.

Nördlich der Straße Am Cleefkothен ist nach Feststellung eines Gutachters eine Rigolenversickerung möglich. Im Bebauungsplan sind die geeigneten Flächen festgesetzt, um damit eine Verbauung zu verhindern. Die Stadt ist Eigentümerin sowohl der Bauland- als auch der nördlich anschließenden Fläche, so dass rechtliche Regelungen zur Durchsetzung möglich sind.

11. Versorgungsanlagen von übergeordneter Bedeutung (Fernsehturm)
Das Areal, auf dem sich der Fernsehturm einschließlich seiner Nebenanlagen befindet, ist und wird als Fläche für Versorgungsanlagen in geringfügig korrigierter Abgrenzung gemäß §9(1)12 BauGB festgesetzt. Die baulichen Anlagen haben auf ihre Umgebung die Wirkung einer Gewerbeanlage und fügen sich in das hier vorhandene Nutzungsgefüge insoweit nicht ein. Der Standort ist aus fernmeldetechnischen, überregionalen Zwängen (exponierte Höhenlage) bestimmt worden, denen sich städtebauliche Betrachtungen unterzuordnen haben. Dennoch kann bezüglich der Gestaltung eine besondere Rücksichtnahme auf die Umgebung abverlangt werden. Alles was dazu geeignet ist, das Stadt- und Landschaftsbild funktionsgebunden unnötig zu stören, ist zu unterlassen. Werbeanlagen erfüllen keine Funktionen und von ihnen gehen in aller Regel bewusst Reize aus, die darauf angelegt sind, Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Sie würden die Ruhe des Wohnsiedlungs- und Landschaftsbildes beeinträchtigen und sind deshalb nicht zulässig (Ausschluss nach §§9(4) BauGB i. V. m. 86(4) und 86(1)1 BauO NW).
12. Wald
Innerhalb des südwestlich des Plangebietes Nr. 1030 befindlichen Waldes waren im Bebauungsplan Nr. 105 mehrere öffentliche Verkehrsflächen als Straßen oder Wege rechtsverbindlich ausgewiesen. Sie werden im parallel geführten Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 105 aufgegeben. Innerhalb dieses Plangebietes Nr. 1030 ist nach Ansicht der Forstbehörden die Einrichtung eines Forstwirtschaftsweges sinnvoll. Er kann nebenbei auch die Funktion eines Fuß- und zusätzlichen Rettungsweges erfüllen. Auf eine Wegeausweisung in Straßenausbaugütequalität wird verzichtet. Der Weg ist als Bestandteil der Waldfestsetzung nicht gesondert ausgewiesen, seine Eintragung hat hinweisliche Bedeutung. Die Ausweisung der

Waldfläche dient zur Verdeutlichung der definitiven Abgrenzung des Siedlungsraums und zur Verdeutlichung der Lage des zuvor genannten Weges. Die aufgegebenen Verkehrsflächen im faktischen Wald werden als Aufforstungsflächen für entfallende Waldflächen im Planverfahren Nr. 1046 - Kleinhöhe verrechnet. Die Verrechnung wird möglich, weil mit Rechtskraft des Planes Nr. 105 der genannte Wald als umgewandelt und damit als nicht mehr geschützt galt. Er erhält jetzt seinen ursprünglichen Status zurück.

13. Grünflächen, Pflanzstreifen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bestehende, der Sukzession weitgehend überlassene Wiese unterhalb des Fernsehturms wird als öffentliche Parkanlage i. S. d. §9(1)15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche soll ein aus ökologisch verträglichem Material befestigter Fußweg i. S. eines Parkweges ausgebaut werden, der das Schulzentrum mit der Carl – Schurz - Straße verbindet. Südlich des Kindergartens mündet der Parkweg auf einen inzwischen ausgebauten Rettungsweg zur Siedlung. Unter Beibehaltung dieser Funktion (Fahrrechte (§9(1)21 BauGB)) wird dieser Weg als Fußweg durch Ausweisung nach §9(1)11 BauGB übernommen. Damit kann auf den Ausbau weiterer, im Plan Nr. 105 noch vorgesehener Wege in Nord - Südrichtung verzichtet werden.

Der zwischen den morphologisch unterschiedlichen Ebenen des Bereichs Am Wolfshahn und der Carl – Schurz - Straße entstandene Geländeversatz wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als Pflanzstreifen gemäß §9(1)25a BauGB ausgewiesen. Mit ihm wird die in der öffentlichen Diskussion vielfach erwähnte, ökologisch wichtige Vogelschutzhecke - nördlich der Wiese am Fernsehturm - nach Osten verlängert. Die ehemalige, durch bauliche Aktivitäten stark beeinträchtigte Hecke wird bis zum westlich angrenzenden Wald in einer Breite vom 10 m auf der Grundlage des §9(1)25a und b BauGB festgesetzt. Der Hecke wird eine ökologische Vernetzungsfunktion zugesprochen und soll entsprechend dicht ausgebildet werden. Sie befindet sich sowohl innerhalb von Grün- als auch in Baulandflächen. Nördlich der Bolzplätze ist die Hecke in der zuvor genannten Breite als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vernetzungspflanzung“ festgesetzt, da die Grünfläche keiner anderen Nutzung zuzuweisen ist.

14. Umweltbericht

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 20 ha und wurde vor 30 Jahren städtebaulich entwickelt und danach weitgehend ausgebaut. Innerhalb des aktuellen Planverfahrens werden planerische Details neu geregelt. Die Plangröße (20 ha) kann hier nicht als Entscheidungsgrundlage dienen, ob Prüfvorgänge i. S. d. UVPG vorgenommen werden müssen. Dabei ist beachtlich, dass parallel zu diesem Verfahren im Aufhebungsverfahren zum Plan Nr. 105 u. a. südöstlich des Wendehammers Am Cleefkoth auf umfangreiche Baurechte (zwei- bis viergeschossig) verzichtet wird. Im Verfahren Nr. 1030 wird geringfügig hinzukommendes Baurecht ausgewiesen (1350 m²). Beide Verfahren sind inhaltlich miteinander verknüpft und werden nur aus formellen Gründen getrennt betrieben. Aus den besonderen Verhältnissen wird resümiert, dass hier die Prüfpflichten gemäß UVPG nicht entstehen.

15. Eingriff / Ausgleich (siehe auch Anlage 4)

In §1a(3) Satz 4 BauGB wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Geplante Eingriffe sind nicht ausgleichspflichtig, wenn die bestehenden Rechte nur noch nicht ausgenutzt wurden oder vom Grundsatz her nur fortgeschrieben werden. Unter Fortschreibung wird auch die Verschiebung von Ausweisungen in vertretbarem Rahmen gesehen, wenn dadurch keine ökologisch wertvolleren Flächen betroffen sind oder wenn eine den Eingriff in der Summe mindernde Änderung vorgenommen wird. Ausgleichspflicht entsteht hingegen, wenn die bauliche Ausnutzbarkeit in

„beachtlichem Umfang“ erweitert wird¹⁾ Wie aus der Anlage „Auf Flächengrößen bezogene Eingriffs- / Ausgleichsanalyse“ zu erkennen ist, weist die Neuplanung ca. 0,8 ha weniger eingriffsrelevante Festsetzungen aus, als die bisherige rechtsverbindliche Fassung. Die Gesamtplanung (Plan Nr. 1030) umfasst eine Fläche von 20 ha. Die Veränderungen sind – soweit sie den gleichen räumlichen Bereich betreffen - gegenüber der Altplanung insgesamt gesehen geringfügig, tendenziell ist aber eine ökologische Verbesserung gegeben. In Ergänzung werden bisher ausgewiesene, einen Eingriff verursachende Flächen (Spielplatz), die vom Außenbereich umgeben sind, an den Siedlungsraum herangeführt. So können auf den Außenbereich ausstrahlende Störeffekte durch Abbau von Nahtstellen reduziert werden.

¹⁾(Quelle: Kuschnerus- Der sachgerechte Bebauungsplan 2. Auflage S. 148).

Ob die geringfügige Erweiterung der Bauflächen um 1350 m² nördlich der Straße Am Cleefkoth bei einer Plangröße von 20 ha „beachtlich“ im Sinne der vorherigen Ausführung ist, kann dahingestellt bleiben. Obwohl sich die Anwendung des §1a(3) Satz 4 BauGB aufdrängt, wird im Sinne einer ökologischen Vorsorge eine flächenbezogene Analyse von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Gemäß §19(1) BNatSchG ist zu prüfen, ob die Beeinträchtigung der Natur zu unterlassen ist. Unter dem Aspekt „Vermeidung“ geht es bei der Eingriffsregelung weniger darum, das als Eingriff zu wertende Vorhaben selbst zu vermeiden, sondern seine konkrete Ausgestaltung den natürlichen Gegebenheiten so anzupassen, dass relevante Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden (Kuschnerus „die Bewertung von Eingriffen und ihres Ausgleichs“ S. 3 (1996)). „Tabuqualitäten“ wurden hier nicht erkannt, formaler Natur- und Landschaftsschutz besteht nicht. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP), erarbeitet von dem renommierten Büro Froelich & Sporbeck im November 2000 und im Rahmen der darauf aufsetzenden Umplanungen sowie aufgrund der Empfehlungen des o. g. Büros wurde der Eingriff so gemindert, dass der Einfluss auf die Ökologie vertretbar wird, weil die ökologischen Funktionen des genannten „Korridors“ erhalten werden. Der Gutachter hat in seiner letzten Bewertung vom 05.11.2002 zusammenfassend festgestellt, dass es sich aus Sicht der Flora- / Biotoptypenbetrachtung um eine Fläche mit mittlerer Wertigkeit handelt. Magergrünland wird zwar immer seltener, weswegen der Biotoptypenwert relativ hoch sei. Durch konkrete Pflegemaßnahmen (Einmalmahd) kann der Typ aber optimal erhalten werden. Die bereits fortgeschrittene Verbuschung durch Sukzession führte hingegen bereits zu ökologischen Störungen.

Aus faunistischer Sicht ergeben sich zwei grundsätzliche Wertansätze, nämlich die direkte Lebensraumfunktion der Fläche selbst und die Vernetzungsfunktion der benachbarten ökologischen Räume, die über einen Korridor miteinander verbunden sind.

Die direkte Lebensraumfunktion ist lediglich für die Heuschrecken bedeutsam. Für die anderen Tierarten hat sie nur mittlere Wertigkeit. Im stadtweiten Vergleich weist die Fläche eine überdurchschnittliche Artenzahl auf, sie gehört aber weder aufgrund der Artenvielfalt noch aufgrund der lokalen Seltenheit der vorgefundenen Arten zu den Flächen mit gesamtstädtischer Bedeutung. Bei den nachgewiesenen Heuschreckenarten handelt es sich ausschließlich um häufige, allgemein verbreitete Arten. Die Beeinträchtigung der Funktion für diese Tiergruppen ist erheblich im Sinne des Landschaftsgesetzes, aber objektiv nicht schwerwiegend bei großräumigeren Vergleichen (Stadtgebiet, Landschaftsraum, landesweit). Eine Funktion innerhalb der Nahrungskette ist gegeben, eine ausschließliche Abhängigkeit kann jedoch nicht abgeleitet werden. Es wird keine Tiergruppe wegen einer direkten Abhängigkeit von den Heuschreckenvorkommen im Gebiet aussterben.

Die Erhaltung der Korridorfunktion hat im Ergebnis ein höheres Gewicht, als der reine konservierende Schutz der Fläche, z. B. als Lebensraum für Tiere. Es ist vielmehr die bestehende Gefahr abzuwenden, dass diese Funktion mittelfristig aufgrund der natürlichen, bereits eingesetzten Entwicklung (Verbuschung) verloren geht. Anlässlich des Bauleitplanverfahrens wurden diese Zusammenhänge erstmalig transparent. Im iterativen Verfahren wurde eine „sichere Abgrenzung“ zwischen Korridor und Bauland entwickelt, von der fachlich begründet anzunehmen ist, dass die Vernetzungsfunktion langfristig gesichert werden kann, indem die Pflege als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe an anderer Stelle vereinbart wird. Unter Bezug auf die Drs. Nr. VO/2410/03¹⁾ teilt die ULB mit, dass ein Defizit an Kompensationsflächen bestehe. Es obliegt Ihrer Organisation, die hier in Rede stehende Fläche als Kompensationspotenzial einzusetzen. Jedenfalls wird es nicht für erforderlich gehalten, innerhalb des Bauleitplanverfahrens einen entsprechenden Eingriff zu besorgen. Darüber hinaus wird die Fläche durch einen Zaun abgeriegelt, dessen Errichtung nach dem Verursacherprinzip der baulichen Nutzung zugewiesen wird. ¹⁾ Kommunale Strategien zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

Die Geringfügigkeit der Bebauung in Verbindung mit der Bestrebung, dezentral zu versickern, lassen keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung erwarten. Ebenso ist eine Klimabeeinflussung nicht anzunehmen. Die Einflüsse auf das Landschaftsbild wirken sich allenfalls lokal aus. Nach zu erwartender Eingrünung der Grundstücke ist auch dieser Einfluss zu vernachlässigen.

Als Ausgleich für den Eingriff (Fläche 1350 m²) wird ein rechtskräftig festgesetztes Baugebiet östlich des Wendehammers zur Straße Am Cleefkothen (5500 m²) aufgegeben. Laut OVG RP vom 14.01.2000 (1 C 12946/98) ist es zwar unzulässig, eine bereits vorhandene Landschaftseinheit – im Urteil ein Feuchtgebiet - nur durch Sicherung als Ausgleich für einen Eingriff vorzusehen, wenn das Biotop ökologisch nicht aufgewertet wird. Im hier vorliegenden Fall wäre der Eingriff in die hier existierende Landschaftseinheit nach §1a(3) Satz 4 BauGB jedoch zunächst ohne Ausgleich zulässig, weil das Baurecht verbindlich besteht und höherwertige Biotopqualitäten nicht reklamiert wurden. Daraus kann folgen, dass durch Verzicht auf Ausnutzung des Baurechtes eine Ausgleichsfunktion erfüllt werden kann.

16. Ausgleichsfläche

Es wird nördlich der Straße Am Cleefkothen eine Ausgleichsfläche für einen noch an anderer Stelle außerhalb dieses Planverfahrens zu bestimmenden Eingriff vorgehalten. Aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ergibt sich nämlich, dass zur Sicherstellung der ökologischen Funktionen dieser Fläche Handlungsbedarf besteht, ganz unabhängig davon, ob im Plangebiet selbst ein Eingriff auszugleichen ist oder nicht. Der Schutz der Fläche wird vor unzulässigen Nutzungsannexionen (z. B. für Gartenabfälle) durch einen Zaun gesichert.

17. Landschafts- und Naturschutz

Im westlichen Bereich des Planes stößt dieser Plan an den seit dem 29.03.2005 rechtskräftigen Landschaftsplan Wuppertal – West, dessen Grenze und dessen Landschaftsschutzabgrenzung nachrichtlich übernommen werden.

18. Bodenbelastungen

Im Plan sind Belastungsflächen gekennzeichnet. Hierzu gehört eine versiegelte Fläche im Einmündungsbereich der Carl – Schurz - Straße in die Cronenberger Straße. Bodenaushübe sind nicht zu erwarten, Gefährdungspfade werden nicht aktiviert. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) setzt für die Prüfung der Belastungen in der faktischen Waldfläche die Parameter für „Park- und Freizeitanlagen“ an, die nicht überschritten werden, wohl aber die für Kinderspiel-

flächen. Gemäß Nr. 1.1c des Anhangs 2 zum BBodSchV schließt die zuvor genannte Nutzungsdefinition eine allgemeine Zugänglichkeit der Flächen – die auch faktisch möglich ist - ausdrücklich mit ein. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die „harte Abgrenzung“ des Spielplatzes (Heckenpflanzungen) gegen die Waldfläche ausreicht, um die notwendige Vorsorge sicherzustellen. Die Realnutzung Wald ist mit der Ausweisung identisch; die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keiner sensibleren Nutzung. Weitere Bodenuntersuchungen werden durch die Festsetzung Wald nicht erschwert. Insofern können die von der UBB

angemahnten Untersuchungen des Grundwasserpfadens außerhalb des Bauleitplanverfahrens betrieben werden.

19. Kosten

Der Bebauungsplan Nr. 1030 ersetzt den Plan Nr. 105. Es werden überwiegend noch nicht ausgeführte, öffentliche Ausbauten formal aufgegeben und damit Kosten reduziert. Städtebaulich auch weiterhin für erforderlich werden folgende, noch auszubauende Planungselemente angesehen:

	€
1. Forstwirtschaftsweg von der Carl – Schurz - Straße zum Dürrweg 40 € / lfd. m x 200 m.....	8000
2. Fußweg durch die Grünfläche östlich des Fernsehturms 160 m x 3 m Breite x 15 €/m ²	7200
3. Fußweges von den Bolzplätzen zum Wendehammer Carl – Schurz - Straße 100 m x 3 m Breite x 15 €/m ²	4500
4. Fußweg vom Wendehammer Am Cleefkothen zur Carl – Schurz - Straße 95 m x 3 m Breite x 100 €/m ²	28.500
5. Beleuchtung 4 x 2500 €.....	10.000
6. Ergänzungspflanzung Hecke (ohne Anteil im Bauland) 160 m x 10 m x 10 €..	16.000
Summe.....	<u>74.200</u>
Der ausgewiesene Spielplatz ersetzt den an anderer Stelle im Plan Nr. 105 festgesetzten und hat über den Siedlungsraum hinaus Bedeutung, d. h., seine Kosten werden keine plangebundenen Folgekosten	
Spielplatz 2500 m ² x 75 €.....	<u>187.500</u>

Keine der Maßnahmen ist im Investitionsprogramm aufgeführt. Keine der Anlagen ist erschließungsbeitragspflichtig, d. h., die Maßnahmen sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Es besteht keine zeitliche Bindung zur Durchführung der Maßnahmen. Mit der abschließenden Bestätigung der Planung wird klargestellt, welche städtischen Flächen auch weiterhin vorzuhalten sind bzw. welche abgestoßen werden können.

Aus der Planung des Verfahrens Nr. 105 wurde der geplante Ausbau der Straße Am Wolfshahn übernommen. Der Jung – Stillung - Weg soll als Promenade in der bestehenden Breite ausgebaut werden; Angaben zu den Kosten liegen zurzeit nicht vor.