

Begründung zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 214 -Georg-Arends-Weg-gem. § 3 Abs.2 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung der Bauleitpläne umfasst die Schulfläche in Wuppertal-Ronsdorf, östlich der Straße Im Vogelsholz, umgrenzt im Westen von den Grundstücken Im Vogelsholz Nr. 17 bis Nr. 33, im Süden von den Grundstücken Heckersklef Nr. 34 und Nr. 36 und westlich der Grundstücke Georg-Arends-Weg Nr. 14 bis Nr. 50. Zusätzlich wird in den Bereich der Änderung das Grundstück Georg-Arends-Weg- Nr. 50 aufgenommen.

2. Gebietsbeschreibung

Das hier behandelte Gelände liegt zentral in Wuppertal-Ronsdorf und ist dort über die Straße Im Vogelsholz gut an das externe Straßennetz angeschlossen. Über den Georg-Arends-Weg und die entlang der Grundstücke Breite Straße 7 – 7c führende Gasse erreicht man fußläufig das an der Marktstraße und Lüttringhauser Straße liegende Zentrum des Stadtteils. Etwas weiter, aber noch immer fußläufig erreichbar, befindet sich das Einkaufszentrum am Ascheweg.

Die Im Vogelsholz und Heckersklef ursprünglich für Ronsdorf typischen kleineren Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die zwischenzeitig zur Entwicklung von Gemengelagen geführt haben, sind nach und nach durch wohnbauliche Nutzung verdrängt worden, vereinzelt sind sie jedoch noch vorhanden. Die großen, ursprünglich in Ronsdorf typischen Wohngrundstücke am Georg-Arends-Weg und Im Vogelsholz sind in den 70-er Jahren neu gegliedert und zu kleineren Baugrundstücken aufgeteilt worden, so dass am Georg-Arends-Weg inzwischen nur wohnbauliche Nutzungen vorherrschen. Angrenzend in Richtung der Breiten Strasse findet man jedoch noch die kleinteiligen bzw. mittelständischen Betriebe. An der Straße Heckersklef haben sich noch die großzügigen wohnbaulichen Nutzungen erhalten können. Mehrheitlich herrscht in der Umgebung der geplanten Neubebauung zweigeschossige wohnbauliche Nutzung.

Momentan ist das zukünftig wohnbaulich zu nutzende Grundstück noch mit den Gebäuden der ehemaligen Schule und der dazugehörigen Turnhalle bebaut, sowie als Schulhof befestigt. Kleinere, an der Grenze zur Nachbarbebauung und ursprünglich brachliegende Flächen sind im nachhinein an die Anlieger zur gärtnerischen Nutzung verpachtet worden. Die Pacht wird zu Ende des Jahres 2006 gekündigt, so dass die gesamte Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung steht.

Eine südlich der Schule liegende Fläche war ursprünglich für die Erweiterung des Schulgeländes vorgesehen. Da jedoch die Entwicklung der schulischen Nutzung seit der Errichtung der Schule nicht in dem Maße eingetreten ist wie ursprünglich prognostiziert, ist die bauliche Erweiterung der Schule reduziert vorgenommen worden. Auf den brach liegenden Flächen hat sich eine Vegetation entwickelt, die im Jahr 1999 endgültig von der Forstbehörde als Wald eingestuft und demnach als solche im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Seit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens steht die Stadt Wuppertal in Verbindung mit der Unteren Forstbehörde Mettmann. Bei dem hier vorliegenden Grundstück handelt es sich um eine isolierte, innerstädtisch liegende Waldfläche mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die Forstbehörde hat der Überplanung der Waldfläche bereits zugestimmt. Mit der Forstbehörde ist vereinbart worden, dass als Ersatz dafür im Bereich Dasnöckel eine entsprechend große Grünfläche über eine Baulasteintragung als Wald gesichert wird.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 - Flächennutzungsplan

Derzeitig ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Waldfläche dargestellt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung und zwar als Wohnbaufläche. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Da der Planbereich im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, war die landesplanerische Zustimmung (§ 32 Abs.1 Landesplanungsgesetz) zur Flächennutzungsplanänderung einzuholen. Mit Verfügung der Bezirksregierung 24.05.2005 wurde die landesplanerische Zustimmung erteilt.

3.2 - Bebauungsplan

Die Schulfläche ist derzeit noch in dem für den Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 214 –Georg-Arends-Weg als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Festsetzung eines südlich der Schulfläche liegenden Waldes schließt sich der Schulfestsetzung an. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Da für Wohnbauflächen, auf denen Einfamilienhäuser realisiert werden können, im Stadtbezirk Ronsdorf nach wie vor Nachfrage besteht, soll das Planungsrecht für das derzeit noch als Schulfläche ausgewiesene Gelände mit Hilfe dieses Bebauungsplanes geändert werden.

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal beabsichtigt, das Gelände der Schule und Turnhalle in Wuppertal-Ronsdorf „Im Vogelsholz“ nach entsprechender Änderung des Bebauungsplanes zu veräußern. Da die Umgebung überwiegend wohnbaulich geprägt ist und auch die vorhandene Infrastruktur die neue Ausweisung nahe legt, wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Ergänzung durch Wohnbebauung als sinnvoll erachtet. Demnach ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Schule“ zu streichen und statt dessen Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser festzusetzen. Je nachdem, wie viele freistehende Doppel- bzw. Reihenhäuser errichtet werden, könnten auf dem zur Verfügung stehenden Gelände ca. 35 Wohnhäuser entstehen. Die Erschließung soll ausschließlich über die Straße Im Vogelsholz erfolgen. Da im Einzugsbereich der Neubebauung ein eklatanter Mangel an Spielplätzen besteht, wird beabsichtigt, dort einen Spielplatz **der Kategorie B/C** zu errichten.

Die Schule im Vogelsholz ist in den 60-er Jahren als Volksschule errichtet und später als Hauptschule weitergeführt worden. Zuletzt befand sich dort die Dependence des Gymnasiums Siegesstraße, diese ist inzwischen zum Standort An der Blutfinke umgezogen. Genutzt wird derzeit noch die auf dem Schulgelände befindliche Turnhalle. Temporär wird das Schulgebäude noch als Ausweichquartier für das Verwaltungshaus des Stadtbezirks Ronsdorf genutzt, da das bis dato genutzte Verwaltungshaus an der Marktstraße abgerissen wurde und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Sobald das neue Verwaltungshaus errichtet ist, können die auf dem ehemaligen Schulgelände befindlichen Bauten abgerissen werden.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat bereits am 18.03.02 dem Vorschlag der Schulverwaltung, die Schule „Im Vogelsholz“ gemäß dem Schulverwaltungsgesetz aus der schulischen Nutzung zu entlassen, zugestimmt. Aufgrund der zurückgehenden Schülerzahlen besteht generell kein Bedarf mehr, die Schule eventuell für andere Schulformen zu nutzen.

Es war notwendig, zwischen dem südlich des Schulhofes liegenden Wald und der dazu nächstgelegenen Wohnbebauung Georg-Arends-Weg Nr. 50 einen Waldabstand nach Landeswaldgesetz einzuhalten. Zur Berücksichtigung dieses Umstandes ist auf dem Grundstück Georg-Arends-Weg Nr. 50 die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend reduziert worden. Da jedoch, wie nachfolgend unter dem Kapitel „Gebietsbeschreibung“ dargestellt, der Wald auf dem hier behandelten Gelände überplant wird, entfällt auch die Waldabstandsfläche, und über die Nutzung des Geländes kann neu verfügt werden. Die Eigentümer des Grundstückes haben bereits einen Antrag auf Erweiterung der Bauflächen gestellt und bitten nach Abriss der auf dem

Grundstück vorhandenen Bebauung, um Planungsrecht für ca. vier Reihenhäuser bzw. zwei Doppelhäuser. Nach Wegfall des Waldabstandes können die Baugrenzen auf dem ca. 1.200 qm großem Grundstück diesem Wunsch entsprechend angemessen festgesetzt werden. Angedient wird das Grundstück wie bisher von dem Georg-Arends-Weg aus.

5. Infrastruktur

5.1 Nahversorgung

Da die hier behandelte Fläche zentral im Stadtteil Ronsdorf liegt, ist für die nun geplante Wohnbebauung die in der Umgebung vorhandene infrastrukturelle Ausstattung gut nutzbar. Die nächstliegenden Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Marktstraße und Lüttringhauser Straße und sind fußläufig über den Georg-Arends-Weg gut erreichbar. Auch das am Ascheweg liegende Einkaufszentrum mit mehreren Geschäften des täglichen Bedarfs steht zur Verfügung.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

An der unweit des geplanten Neubaugebietes liegenden Marktstraße befindet sich ein ÖPNV-Knotenpunkt, der von beinahe allen Ronsdorf tangierenden Buslinien angefahren wird, somit ist die Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet.

5.3 Kindergarten / Spielplätze

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich sowohl im Kindergarteneinzugsbereich „Ronsdorf-Mitte“ als auch im Einzugsbereich „Blutfinke“. In diesen Einzugsbereichen befinden sich der Kindergarten Breite Straße Nr. 62 mit insgesamt 15 Plätzen, die Kindertagesstätte Haledonstraße Nr. 3 mit 50 KiGa Plätzen und 10 KiTa Plätzen. An der Remscheider Straße Nr. 2 befindet sich ein weiterer Kindergarten mit insgesamt 75 Kindergartenplätzen.

Für das zuständige Quartier Blutfinke existiert nach dem Spielflächensystem ein Fehlbedarf von 7.448 m². In dieser Zahl ist das geplante Neubaugebiet noch nicht mit eingerechnet. Als geplante Spielflächen sind vorgesehen die Flächen am Edmund-Strutz-Weg und am Heckersklef. Beide sind aber nicht in absehbarer Zeit für einen Ausbau vorgesehen, da städtische Mittel hierfür derzeit nicht vorhanden sind. Die nächsten ausgebauten Spielplätze befinden sich Am Stall und in der Haledonstraße, diese sind aber für das Einzugsgebiet Georg-Arends-Weg aufgrund der Entfernung ohne Bedeutung. Deswegen ist es zwingend notwendig, im Bereich der Neubebauung Flächen für einen Kinderspielplatz vorzusehen. Eine entsprechende ca. 400 qm große Fläche wird am Ende der verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnsammelstraße vorgesehen und als **Spielplatz der Kategorie B/C** im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Grundschulen

Die nächstliegende Gemeinschaftsgrundschule befindet sich südlich des geplanten Neubaugebietes in der Echoerstraße Nr. 46 und ist über die Straßen Im Vogelsholz, Im Schmalen Bruch, Talsperrstraße und der Straße Am Stall am besten zu erreichen.

6. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

Am 20.06.2005 ist im Ronsdorfer Verwaltungshaus die Planung des Neubaugebiets Georg-Arends-Weg interessierten Bürgern vorgestellt worden. Gleichzeitig bezweckte man mit der Veranstaltung aber auch, die Anregungen der Bürgerschaft zu einem frühzeitigen Zeitpunkt, an dem die Planungen noch nicht endgültig festgeschrieben sind, entgegenzunehmen.

- Die Einwände der Bürger richten sich insbesondere gegen den **Wegfall des Waldes**. Man solle doch lieber die Natur erhalten, anstatt neue Wohnungen zu bauen. Es wird bezweifelt, dass es überhaupt rechtlich möglich sei, Bäume zu fällen, da im Stadtgebiet Wuppertals die Baumschutzsatzung greife.

.....

Die auf dem Schulgrundstück vorhandene Waldfläche ist aus der Verbuschung der liegen gebliebenen Brachfläche entstanden, die ursprünglich für die Erweiterung des Schulhofes vorgesehen war. In den Status einer Waldfläche ist sie erst unlängst mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 –Georg-Arends-Weg- in den 90-er Jahren aufgenommen worden. Da es sich hierbei um eine innerstädtische, isolierte Fläche handelt, die dazu auch noch für Waldverhältnisse eine eher geringe Größe besitzt, ist deren ökologische Wertigkeit und Beeinflussung der inmitten von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung eher gering. Die Untere Forstbehörde Mettmann hat der Abholzung des Waldbestandes bereits zugestimmt, jedoch unter der Bedingung, dass an einer anderen Stelle Flächen in den Waldstatus aufgenommen werden. Dementsprechend wird als Ersatz für die überplante Waldfläche im Bereich Dasnöckel eine derzeit noch als Grünfläche festgesetzte Fläche in eine Waldfläche überführt.

- Weitere Fragen beziehen sich auf den im Rahmen der Neuplanung vorgesehenen **Spielplatz**. Im speziellen möchten die Anwohner wissen, in welche Kategorie der Spielplatz einzuordnen sei.

.....

Der geplante ca. 400 qm großer Spielplatz ist für **Schulkinder** vorgesehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werde gesichert, dass zu einem späteren Zeitpunkt – auch wegen der Nähe zu den Häusern - eine Umwandlung in einen Bolzplatz nicht erfolgen kann.

- Ein Teilnehmer erinnerte daran, dass die Stadt Wuppertal in den 70-iger Jahren an die **ehemaligen Grundstückseigentümer** herantreten ist, um die für die Schule notwendigen Flächen anzukaufen und möchte wissen, warum die Grundstücke den früheren Eigentümern nicht rückveräußert werden.

.....

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal steht in Kontakt mit den Grundstückseigentümern, die sich zur Sache gemeldet haben und wickelt die betroffenen Grundstücksgeschäfte bilateral ab.

- In einem der Neubebauung benachbarten Gartenteiche befänden sich Hunderte von **Kröten**, die bei ihren **Wanderungen** besonders geschützt werden müssten. Durch die Wohnbebauung schränke man deren Lebensraum erheblich ein.

.....

Eine Störung der Wanderbewegung der Kröten während der Bauzeit ist möglich. Gewöhnlich finden die Kröten nach einiger Zeit einen ruhigen Alternativweg. Nach der Anlage von Hausgärten kann die Wanderbewegung ohne weiteres wieder aufgenommen werden. Erfahrungsgemäß wird eine neue Umgebung relativ schnell angenommen. Von daher wird eine akute Gefährdung des Krötenbestandes nicht befürchtet.

- Anwohner des Georg-Arends-Weges haben Bedenken hinsichtlich **Lärmbelästigung** geäußert, da einzelne Garagen des Neubaugebietes rückseitig an die jeweiligen Gärten grenzen. Weitere Bedenken bestehen zur möglichen Erhöhung des **Verkehrsaufkommens**. Es wird befürchtet, dass die heute dargestellte Baumaßnahme z. B. durch Schaffung von Anliegerwohnungen weiter verdichtet wird oder pro Wohneinheit mehr als 2 PKW genutzt würden. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die umliegenden Straßen das Verkehrsaufkommen nicht bewältigen können und der bereits mit Autos zugeparkte Georg-Arends-Weg zwangsläufig als Fahrstraße mit einbezogen werde.

.....

Hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Georg-Arends-Weg ist festzustellen, dass das geplante Neubaugebiet gänzlich von der Straße Im Vogelsholz angedient wird. Die in Richtung des Georg-Arends-Weges vorhandenen Wege werden aber als Fußwege erhalten, da sie eine städtebaulich gewünschte, fußläufige Verbindung in Richtung des Ronsdorfer Zentrums darstellen.

- Es wird nachgefragt, ob es vermieden werden kann, dass durch **Ausbau der Keller- und Dachgeschosse** in den einzelnen Häusern mehr Wohnungen entstehen als geplant. Des weiteren wird darum gebeten, **Gebäudehöhen** festzusetzen, damit die vorgesehene Zweigeschossigkeit auch optisch nicht überschritten wird und durch den Ausbau der Kellergeschosse zu Wohnzwecken mehr Wohnungen als vorgesehen entstehen.

.....

Der Ausbau der zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räume wird durch das Bauordnungsrecht geregelt. Es besteht aber die Möglichkeit, die Anzahl der Wohnungen je Haus auf zwei zu begrenzen. Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanes gebraucht gemacht. Ebenso wird Bezug auf die am Georg-Arends-Weg vorhandene Bebauung genommen und für die Neubebauung eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

7. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die vorliegende Planung berührt werden, sind mit Anschreiben vom 08.08.05 beteiligt worden. Folgende Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die für das weitere Verfahren wesentlich sind und unter Beachtung städtebaulichen Gesichtspunkte behandelt werden:

Der Geologischer Dienst NRW möchte aus geohydrologischer Sicht empfehlen, dass für die Schutzgüter Grundwasser und Boden der Ist-Zustand beschrieben wird und die Auswirkungen des geplanten Projektes auf diese Schutzgüter erfasst und dargestellt werden.

.....

Beide genannten Schutzgüter sind Bestandteil der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Untersuchungen und werden im Umweltbericht dargestellt.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat die ihr vorliegenden Informationen bezüglich der Bodenbelastung im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ausgewertet und festgestellt, dass sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen ableiten lassen. Die zu erwartenden kleinteiligen Bodenveränderungen können mit Hilfe abfallrechtlicher Regelungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt werden.

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst konnte die ihm vorliegenden Luftbilddaufnahmen auswerten. Die beiliegende Karte zeigt im Bereich der Änderung und in unmittelbarer Nachbarschaft Bombenrichter auf und empfiehlt deswegen - falls während der Bauarbeiten größere Bohrungen notwendig wären - Probebohrungen zu erstellen und vor Durchführung dieser Arbeiten dem Kampfmittelräumdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

.....

Die Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes werden im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Die Untere Forstbehörde Mettmann stimmt der Abholzung der auf dem Schulgelände vorhandenen Waldfläche zu, sofern dafür ein funktioneller Ausgleich an anderer Stelle angeboten wird.

.....

Als Ersatz für die überplante Waldfläche wird eine im B-Plan Nr. 297 A -Dasnöckel- festgesetzte Grünfläche mit einer Größe von 1.688 m² in eine Waldfläche überführt.

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) begrüßt das Anliegen, zentrumsnahe Wohnbebauung in Ronsdorf zu ermöglichen. Es wird jedoch vorgeschlagen, die zukünftige Bebauung nur auf den bereits versiegelten Flächen durchzuführen und die vorhandene Waldfläche im jetzigen Zustand zu belassen. Zur Begründung wird angeführt, dass auch kleinere Waldflächen hohen ökologischen Wert als Klimaausgleichsgebiete und Trittsteinbiotope haben, sowie als Pufferzone zwischen der Alt- und Neubebauung dienen können.

.....

Das Gebiet der geplanten Neubebauung und die nähere Umgebung ist geprägt von Einfamilienhausbebauung mit zum Teil großen Gartenanteilen, von daher kommt dem Klimaausgleichs Aspekt nicht die Bedeutung zu, wie das in dicht bebauten Innenstadtbereichen der Fall ist. Ebenso weisen die vorhandenen Gärten eine Vernetzungsstruktur auf und übernehmen somit die Funktion der Trittsteinbiotope.

Die Untere Landschaftsbehörde regt ebenso an, die Waldflächen zu erhalten und die Neubebauung auf die Fläche der Schule zu begrenzen. Des Weiteren wird angeregt, die Garagendächer zu begrünen.

.....

Hinsichtlich der Erhaltung der Waldfläche wird auf die Stellungnahme zur Anregung der LNU verwiesen. Die Anregung zur Garagendachbegrünung wird aufgenommen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Handwerkskammer Düsseldorf gibt zu Bedenken, dass angrenzend zu der geplanten Neubebauung zwei Handwerksbetriebe existieren. Es wird befürchtet, dass durch das Ruhebedürfnis der heranrückenden Wohnbebauung Nachteile für diese Betriebe entstehen und deren Bestand nicht mehr gesichert ist. Aus diesem Grund regt die Handwerkskammer an, für die vorliegende Situation ein Schallschutzgutachten in Auftrag zu geben.

.....

Inzwischen liegt das Schallschutzgutachten, wie von der Handwerkskammer angeregt, vor. Näher wird darauf unter dem Kapitel „Schallschutz“ eingegangen.

Die Untere Wasserbehörde hat angeregt, für das erstmalig zu erschließende Baugebiet ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben und - falls aufgrund der Gutachten gute Versickerungswerte nachgewiesen werden - ein Entwässerungskonzept zu erstellen, damit das vor Ort anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zur Versickerung gebracht werden kann.

.....

Da das zu untersuchende Gelände derzeit noch zum Teil bebaut ist, konnte die Untersuchung des Untergrundes nur auf den freiliegenden Flächen durchgeführt werden. Die untersuchten Flächen weisen jedoch gute Versickerungswerte auf. Eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken ist verworfen worden, da man dort die dafür notwendigen Sicherheitsabstände nicht einhalten konnte. Aus ähnlichen Gründen kommt auch eine zentrale Versickerungsanlage nicht zum tragen. Näher ist auf diese Sachverhalte im Kapitel „Entwässerung“ eingegangen.

8. Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

8.1 - Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Begründet wird der Ausschluss mit dem durch diese Nutzungen verursachten Verkehrsaufkommen, welches in dem relativ kleinen Wohngebiet einen unverhältnismäßig hohen Störungsgrad verursachen würde. Diese Nutzungen beanspruchen allerdings auch Flächengrößen, die in dem vorliegenden Gebiet kaum zum tragen kommen könnten, ohne die dort beabsichtigten wohnbaulichen Nutzungen zu verdrängen und somit auch die Zielsetzung des Bebauungsplanes in Frage zu stellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen. Die gem. § 19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung ist ausgeschlossen. Zulässig ist diese Überschreitung allerdings für das als WA₁ bezeichnete Gebiet, wo Reihenhäuser realisiert werden sollen.

Damit das beabsichtigte Gesamterscheinungsbild des Wohnbaugebietes, nämlich Ein- und Zweifamilienhäuser zu realisieren, gewahrt bleibt, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in einzelnen Gebäuden auf zwei begrenzt. Eine weitere Begrenzung der Wohneinheiten auf eine

Wohnung je Gebäude war zwar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger angesprochen, sie ist jedoch aus städtebaulichen Gründen kaum sinnvoll. Auf dem Wohnungsmarkt ist ein Trend zu flexiblen und multifunktionalen Nutzungen der Wohnflächen zu vermerken. Verstärkt werden Wohngemeinschaften aus mehreren Generationen in einem Haus nachgefragt, somit ist es auch wünschenswert, die Möglichkeit einer Anliegerwohnung im Haus für diese Zwecke bereitzuhalten. Bei den vorgetragenen Bedenken der Anwohner zwecks der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Häusern wird weniger die Anzahl der Wohnungen als störend empfunden, sondern viel mehr die wegen der fehlenden Stellplatzflächen an der Straße parkenden Fahrzeuge. Diese würden die Fahrgasse dermaßen einengen, dass fließender Verkehr kaum möglich ist oder im Rettungsfall sogar ein echtes Hindernis für Rettungsfahrzeuge darstellen.

Da das Gelände sowohl im Bereich der geplanten als auch der vorhandenen Bebauung stark modelliert ist, sollen zwecks Anpassung des Erscheinungsbildes für die Neubebauung Gebäudehöhen festgesetzt werden. Exemplarisch sind dazu die Gebäudehöhen der Häuser Georg-Arends-Weg Nr. 16, Nr. 30 und Nr. 42 untersucht worden. Die Gebäude mit der Nr. 30 und Nr. 42 sind zweigeschossig ausgeführt und besitzen eine Höhe von ca. 10.00 m bzw. 11.00 m. Das Gebäude Georg-Arends-Weg Nr. 16 besitzt jedoch, trotz der ausgewiesenen Zweigeschossigkeit, aufgrund der im Untergeschoß vorhandenen Garagen, zur Straße hin optisch ein Geschoß mehr.

Für die geplante Neubebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10.50 m festgesetzt. Diese entspricht somit dem durch die vorhandenen Häuser vorgegebenen Rahmen.

Die größten Niveauunterschiede zeigt das Gelände im Bereich des Hauses Georg-Arends-Weg Nr. 42, der Anstieg weist in Richtung des Schulgeländes und beträgt dort rund 2.00 m Niveauunterschied. Da jedoch die vorhandene Bebauung durch die untergelagerten Garagen insgesamt höher liegt, wird sich die Neubebauung auch in dem Bereich dem allgemeinen Erscheinungsbild anpassen

Des Weiteren wird zur Wahrung des Erscheinungsbildes für die jeweiligen Straßenzüge die Firstrichtung bestimmt.

8.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind ausreichend großzügig dimensioniert, damit auch Garagen und Stellplätze in der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden können. Daher sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Kleinere Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche zwecks Nachweises von Stellplatzflächen vor allem vor den Garagen werden entsprechend dem § 31 Abs.1 BauGB als zulässige Ausnahme gewertet. Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. Zur Wahrung der Wohnruhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme von Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein Stellplatz und eine Garage vorgesehen, so dass bei Einfamilienhausgrundstücken ein Stellplatzschlüssel von 1:2 nachweisbar ist. Zusätzlich wird im Eingangsbereich der Neubaufäche an der Straße Im Vogelsholz eine Fläche für ca. 20 öffentliche Besucher-Stellplätze ausgewiesen.

9. Erschließung

Das Neubaugebiet wird über die Straße Im Vogelsholz an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet selbst verfügt über eine 5,50 m breite öffentliche Sammelstraße, von der die einzelnen Bauabschnitte mittels privater, befahrbarer Wege angedient werden. Beabsichtigt wird, die öffentliche Straße als Mischverkehrsfläche auszubauen und somit den Anliegern auch als Aufenthaltsraum anzubieten. Die Aufweitung am Ende der Sammelstraße bietet Raum für einen Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge und somit auch eine Wendemöglichkeit für alle anderen Verkehrsteilnehmer. Die Privatwege werden als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger ausgewiesen, der nördliche und südliche

Wohnweg auch mit Gehrechten für die Allgemeinheit, da die dort vorhandene Wegebeziehung in Richtung des Ronsdorfer Zentrums auf jeden Fall erhalten werden soll. Die Privaterschließung soll mit 4,00 bis 4,50 m Breite ausgebaut werden. Die variablen Breiten sind mit der Erreichbarkeit der Privatwege durch Rettungsfahrzeuge, wie z.B. Feuerwehr und den dazu notwendigen Anfahradien begründet. Der 4,00 m breite nördliche Privatweg ist in gerader Linie von der Haupteinfahrt an der Straße Im Vogelsholz anfahrbar.

Im Bereich der Hauptzufahrt befinden sich derzeit die der Schule zugeordneten Stellplätze. Diese Nutzung soll dort beibehalten werden, sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

10. Schallschutz

Die Handwerkskammer Düsseldorf ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB in das vorliegende Bebauungsplanverfahren eingebunden worden. In diesem Zusammenhang hat diese Behörde Bedenken gegen die Ausweisung des neuen Wohngebietes geäußert. In der unmittelbaren Nähe befinden sich zwei gewerbliche Betriebe. Zum einen handelt es sich um die Tischlerei Im Vogelsholz Nr. 33, zum anderen um die Bauunternehmung Heckersklef Nr. 38 a. Das neu geplante Wohngebiet grenzt direkt an die Rückseiten dieser Betriebe an. Planungsrechtlich wird das geplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die beiden Betriebe sind aus einer ursprünglich in diesem Bereich von Ronsdorf vorherrschenden mittelständischen Gemengelage hervorgegangen und befinden sich nun in einem planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesenem Areal. Die Handwerkskammer hat die Befürchtung geäußert, dass durch die heranrückende neue Wohnbebauung Nachteile für diese Betriebe entstehen könnten und regte an, zu diesem Thema ein Schallschutzgutachten anzufertigen. Die Stadt Wuppertal ist dieser Anregung nachgegangen. Durch das bereits eingegangene Gutachten konnten die geäußerten Bedenken weitestgehend zerstreut werden. Sowohl das Emissionsverhalten der Tischlerei als auch das der Bauunternehmung sind detailliert untersucht worden.

Die Tischlerei wird von der Straße Im Vogelsholz angedient. Nach dorthin öffnet sich auch die Werkshalle, also zu einer von dem neu geplanten Wohngebiet abgewandten Seite. Das auf dem Tischlereigrundstück hinter der Werkshalle zu der neu geplanten Wohnbebauung hin liegende Gelände wird als private Gartenfläche genutzt.

Das am Heckersklef 38 a liegende Bauunternehmen grenzt nördlich an die geplante Wohnbebauung. Die Zufahrt dazu erfolgt zwischen den Gebäuden Heckersklef Nr. 36 und Nr. 38. Das Grundstück dient im Wesentlichen als Lagerfläche für Baumaterialien und als Abstellplatz für den betriebseigenen Transporter. Gleichfalls erfolgen dort auch Tätigkeiten wie Holzbearbeitung, Herstellung von Kaminholz, etc.

Aufgrund der bereits in der Phase der Ausschreibung der Gutachten erfolgten Abstimmung mit dem StUA Düsseldorf ist für die Berechnung der Immissionen die 6. Allg.Verw.Vorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) zugrunde gelegt worden. Die Immissionsberechnungen erfolgten für 6 Immissionsorte im Bereich der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung. Nur an einem Punkt werden die Tagesrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Die Überschreitung resultiert aus den Tätigkeiten der Bauunternehmung im Hofbereich des Betriebes. Betroffen von der Überschreitung ist vor allem eine Giebelfassade der am südlichen Ende der zu beplanenden Fläche vorgesehenen Bebauung. Die für diese Fassade errechneten Immissionswerte, die dort 57,5 dB(A) betragen, überschreiten damit die Richtwerte der TA-Lärm. Der Gutachter empfiehlt für diese Fassade den Ausschluss von Fenstern zu Aufenthaltsräumen. Zusätzlich wurde zum Schutz der Erdgeschossbereiche empfohlen, die entlang der Grenze zu dem Bauunternehmergrundstück geplante Garagen- und Stellplatzzeile durchgehend mit Garagen zu bebauen und auch so im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters werden die vorgeschlagenen Regelungen gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen.

11. Entwässerung

Für die erstmalig nach dem 01.01.1996 bebauten und erschlossenen Flächen gelten die Anforderungen des § 51 a Abs.1 Landeswassergesetzes NRW, wonach die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer oder einen Regenwasserkanal Vorrang vor der Einleitung in den im Georg-Arends-Weg liegenden Mischwasserkanal haben. Durch die Neugliederung der Flächen und Aufteilung in einzelne Baugrundstücke gilt für das Gebiet das Prinzip der erstmaligen Erschließung, und da im Bereich der geplanten Neubebauung kein Regenwasserkanal und auch kein Gewässer vorhanden ist, ist vor der Einleitung der Niederschlagswasser zu prüfen, ob die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich wäre.

Die versiegelten Flächen des Schulgeländes sind an einen im Georg-Arends-Weg liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Zu den unversiegelten Anteilen des Schulgeländes gehören die südlich liegende Waldfläche und die daran angrenzende Grünfläche, die im Bebauungsplan derzeit noch als Kompensationsfläche ausgewiesen ist. Die unversiegelten Flächen sind vom Flächenanteil her mindestens genauso groß wie das versiegelte Schulgelände. Aus diesem Grund hat die Untere Wasserbehörde unter Beachtung des § 51 a Abs.1 Landeswassergesetz NRW die Prüfung der Sickerfähigkeit des Untergrunds im Bereich der der zukünftigen Bebauung unterliegenden Flächen gefordert, da die dann entstehenden Baugrundstücke durch die Verlegung eines Kanals erstmalig erschlossen werden. Die Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrunds für das gesamte Gebiet ist jedoch durch die noch auf dem Gelände vorhandene Bebauung, die erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes und Veräußerung des Geländes abgerissen wird, erschwert, so dass der Gutachter fundierte Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens nur für das freiliegende Gelände machen konnte. Für diese Teile des Geländes sind gute Versickerungswerte nachgewiesen worden.

Beachtet man die möglichen zukünftigen Grundstücksgrößen und -zuschnitte der geplanten Bebauung und die bei einer dezentralen Versickerungsanlage notwendigen Sicherheitsabstände sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch zu der nächstliegenden Bebauung, dann erweist sich jedoch die Unterbringung der Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken als schwierig. Auch eine zentrale Versickerungsanlage ist letztendlich verworfen worden, da sie aus topografischen Gründen auf Flächen errichtet werden müsste, die in der direkten Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung am Georg-Arends-Weg liegen und somit unter Beachtung der erforderlichen Sicherheitsabstände eine erhebliche Fläche in Anspruch nehmen würde, die in keinem Verhältnis zu den geplanten Bauvolumen steht. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken ist vereinbart worden, entsprechend der Ausnahmeregelung des § 51 a Abs.3 LWG NRW das in dem geplanten Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Um den Versiegelungsgrad und somit auch die abflusswirksame Fläche möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan die gem. § 19 Abs.4 BauNVO zulässige 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen. Zulässig sein soll diese Überschreitung jedoch für die am südlichen Ende der Sammelstraße geplanten Baurechte, die sich für eine Reihenhausbebauung eignen. Zur Verzögerung der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal wird für die Garagendächer zusätzlich eine Dachbegrünung festgesetzt.

Das Schmutzwasser kann über der vorhandenen Schutzwasserkanal im Georg-Arends-Weg abgeleitet werden.

12. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes hat die Recherche mehrere kleinräumige Verdachtsflächen ergeben. Im Wesentlichen handelt es sich um die im Zuge der Bebauung des Schulgeländes vorgenommenen Geländemodellierungen. Bei diesen ist nicht von einer

bodenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der Zweckbestimmung nicht zu erwarten. Der Bereich der heutigen Waldfläche wurde in der Vergangenheit als Ballspielfläche genutzt. Hierzu wurde die Fläche modelliert und mit Mineralschotter mit untergeordneten Beimengungen von Asche/Schlacke befestigt. Hierbei ist von einer abfallrechtlichen Relevanz auszugehen, die im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt werden kann. Für den Bereich der benachbarten Tischlerei auf dem Grundstück Im Vogelsholz Nr. 33 hat die Recherche ein geringes Gefährdungspotenzial aufgezeigt. Auf Bodenuntersuchungen wurde verzichtet.

Insgesamt ergeben sich aus den genannten Hinweisen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen. Festsetzungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entbehrlich.

13. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich gem. § 1a Abs.3 BauGB.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, sämtliche Flächen des ca. 12.200 qm großen Schulgrundstückes sowie die südlich anliegende Wald- und Kompensationsfläche zur Wohnbaufläche umzuwandeln. Da die Schulfläche bereits bebaut ist, handelt es sich hierbei um keine erstmalige Bebauung einer Fläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass die Bilanzierung eines Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB entfällt. Ebenso entfällt die Bilanzierung für die Umwandlung des Waldes, da der Ausgleich für diesen Eingriff nach dem Forstgesetz geregelt wird. Als Eingriff in Natur und Landschaft wird dagegen die Umwandlung der als potentielle Kompensationsfläche festgesetzten ca. 1.025 qm großen Fläche gewertet, die noch keinem Eingriff zugeordnet wurde.

Entsprechend den Kennzahlen der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 vorgesehen, d.h. es ist eine Versiegelung von max. 40 % der Baugrundstücke zu erwarten. Nur für das mit WA₁ bezeichnete Gebiet ist die gem. § 19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht ausgeschlossen und somit möglich.

Die für die Bewertung verwendete Methode ist das Verfahren nach D. LUDWIG: "Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen". Das Bewertungsschema basiert auf einem Punktbewertungssystem mit den 7 Kriterien Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit und Vollkommenheit. Die Teilkriterien werden mit Punktzahlen zwischen 0 - 5 bewertet, so dass unter Addition der Einzelkriterien max. 35 Punkte erreicht werden können.

Für die Bewertung des Bestandes und der Planung werden folgende Nutzungs- und Biotoptypen eingesetzt: Gärten mit größerem Gehölzbestand; Dachbegrünung (Ruderalflächen); versiegelte Flächen; Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand.

13.1 Bilanzierung

Im Bestand wurden die vorhandenen Gärten im Bereich der als Kompensationsfläche festgesetzten ca. 1.025 qm großen Fläche mit 13.325 Ökologischen Werteinheiten (ÖWE) bewertet. Die Planung sieht auf dieser Fläche die Festsetzung einer Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,4 vor, was in der Summe unter Berücksichtigung des durch die zukünftige Bebauung versiegelten Flächenanteiles und der zu erwartenden Hausgärten eine Wertigkeit von 2.870 ÖWE ergibt.

13.2 Kompensationsmaßnahmen

Mit der geplanten Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Als Ausgleich für die Eingriffe sollten vorzugsweise an anderen Orten im Stadtgebiet versiegelte Flächen entsiegelt werden. Den Zielen des Umweltschutzes entsprechend sollte die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen möglichst gering gehalten werden und für Bautätigkeiten vorzugsweise brachliegende,

aber bereits versiegelte Flächen verwendet werden. Zur Zeit steht jedoch in Wuppertal kein Flächenpotential zur Verfügung, das für eine Entsiegelung an anderer Stelle im Stadtgebiet herangezogen werden könnte. Die definierten Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes können im Plangebiet durch Dachbegrünungsmaßnahmen geringfügig gemindert werden. Da im Gesamtbebauungsplan Dachbegrünung der Garagen festgesetzt wird, können maximal 32 Garagen x 15 m² zu berücksichtigender Dachfläche = 480 m² extensive Dachbegrünung berücksichtigt werden. Dachbegrünungen können aufgrund des trocken-warmen Standortes Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten darstellen sowie die Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Mikroklima mindern. Bei einer Wertigkeit der Dachbegrünung von 7 Punkten ergibt sich eine das Defizit mindernde Punktezahl von 3.360 ÖWE (7 x 480 m²).

Die Begrünungsform sollte eine extensive Sedum - Gras - Kraut - Begrünung sein, wobei die Dicke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm sein soll. Die Richtlinien der FLL sind zu beachten. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Güteanforderungen der LAGA (1995) oder des RAL - Gütezeichens abzuheben. Der Mindestbedeckungsgrad von 60 % im abnahmefähigen Zustand (also nach mindestens einem Sommer und einem Winter) muss nachgewiesen werden. Bei der Färbung des Substrates muss die Vermeidung der Überhitzung der Bodenschicht beachtet werden. Sehr dunkel gefärbte Substrate mit hoher Wärmeleitfähigkeit sollten nicht eingesetzt werden.

In der Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten des Gebietes von Bestand (13.325 ÖWE) und Planung (2.870 ÖWE) ergibt sich ein Defizit von 10.455 ÖWE. Dieses Defizit kann rechnerisch durch Anerkennung von im Plangebiet festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen um maximal 3.360 ÖWE reduziert werden. Es verbleibt jedoch auch bei Realisierung der maximalen Dachbegrünungsrate ein auszugleichendes Defizit in Höhe von 7.095 Ökologischen Werteinheiten, das an anderer Stelle nachgewiesen werden muss. Im Bebauungsplan und in direkter räumlicher Nähe kann nicht hinreichend ausgeglichen werden. Es bietet sich aber in Cronenberg, Flur 2, Flurstück 4246 auf einer Fläche von 1.774 m² die Umwandlung eines standortfremden Fichtenholzbestandes in einen standortgerechten Eichen – Buchen Bestand an.

14. Kosten und Finanzierung

Die im Bebauungsplan als Bauland auszuweisende Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Nach der Veräußerung sind somit Einnahmen im städtischen Haushalt zu erwarten