

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1044 V**

Neuenbaumer Weg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**Stand: Satzungsbeschluss
Oktober 2007**

| | |
|--|----------|
| I . Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| II . Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 1. Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 2. Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. Landschaftsplan | 5 |
| 4. Bebauungspläne | 5 |
| 5. Fachplanungen | 5 |
| III . Bestandsbeschreibung | 5 |
| 1. Städtebauliche Situation | 5 |
| 2. Verkehr | 5 |
| 3. Infrastruktur | 6 |
| 4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung | 6 |
| 5. Landschaftsbild und Gebietsausprägung | 6 |
| 6. Immissionsschutz | 7 |
| IV . Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 7 |
| 1. Anlass der Planung | 7 |
| 2. Entwicklungsziele | 7 |
| V . Planinhalte | 8 |
| 1. Festsetzungen und Regelungen | 8 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 8 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 8 |
| 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 9 |
| 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) | 9 |
| 1.5 Verkehr | 10 |
| 1.6 Niederschlagswasserentsorgung | 11 |

| | Inhalt |
|--|-----------|
| 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) | 11 |
| 1.8 Grünflächen u. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 18b BauGB) | 11 |
| 1.9 Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 12 |
| 1.10 Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 12 |
| 1.11 Immissionsschutz | 12 |
| 1.12 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen | 13 |
| 1.13 Bergbau (Berücksichtigung von Belangen des Altbergbaus) | 13 |
| 1.14 Durchführungsvertrag | 14 |
| 2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) | 14 |
| 2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW) | 14 |
| 3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) | 14 |
| 4. Nachrichtliche Übernahmen | 15 |
| 4.1 Landschaftsschutz | 15 |
| 5. Hinweise und Sonstiges | 15 |
| 5.1 Durchführungsvertrag | 15 |
| 5.2 Gutachten und Untersuchungen | 15 |
| 5.4 Umgang mit Bodendenkmälern | 16 |
| 5.5 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen | 16 |
| 5.6 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs | 16 |
| 5.7 Kampfmittel und Altlasten | 16 |
| VI. Städtebauliche Kenndaten | 16 |
| VI. Umweltbericht | 17 |
| VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 17 |
| VIII. Kosten und Finanzierung | 17 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1044V – Neuenbaumer Weg - weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf. Im Bereich des Waldes, süd-westlich des Plangebiets, grenzen die Straßen Woltersberg und Am Eickhof (die Straßenflächen mit erfassend); im Norden schließen sich die Grundstücke Am Eickhof Nr. 15 sowie Nr. 23-26 und Ilexweg Nr. 32 und 39 an. Der Erschließungsweg zur Pumpstation der WSW sowie der Neuenbaumer Weg bildet die südöstliche Grenze des Neubaugebietes. Die genauen Gebietsgrenzen sind innerhalb des Rechtsplanes (Anlage 04a zur Drucksache) dargestellt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und ein Gebiet zum Schutz der Landschaft aus. Weiterhin liegt das Plangebiet im Randbereich eines regionalen Grünzuges.

2. Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal größtenteils als Wohnbaufläche, in einem kleineren Bereich als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ und als Waldfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

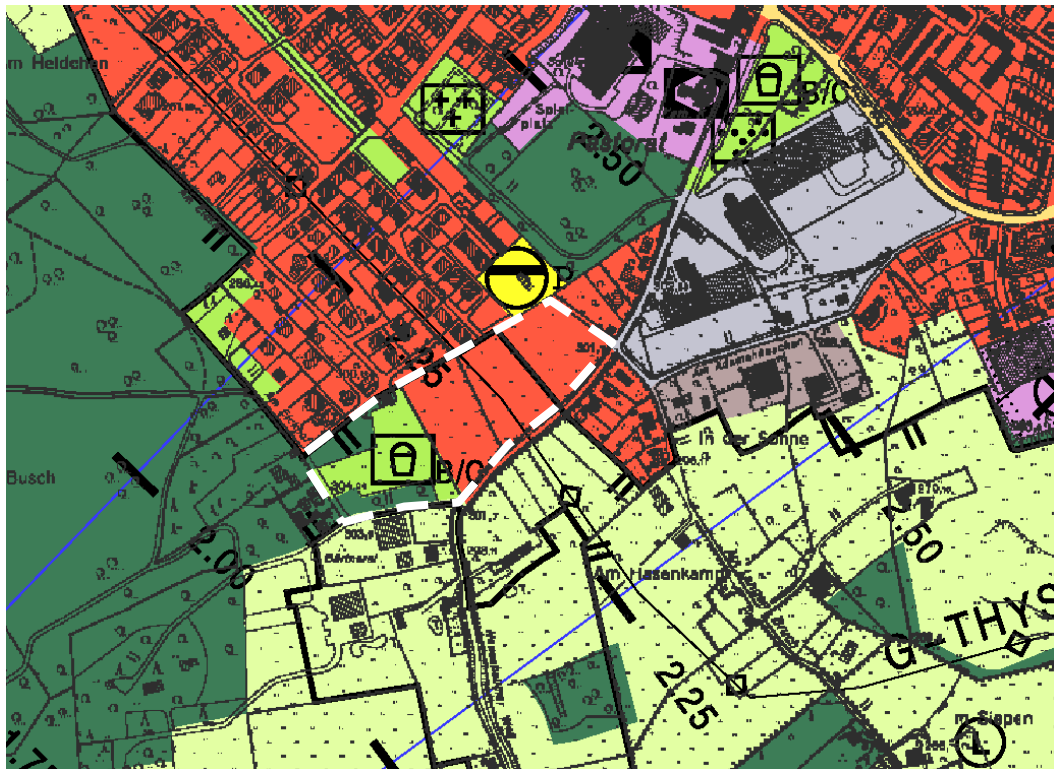


Abb. 1: Auszug aus dem FNP (ohne definierten Maßstab)

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Wuppertal-Nord weist für das Plangebiet Landschaftsschutz aus, des Weiteren ist für den Bereich der Bebauung das Entwicklungsziel ‚temporäre Erhaltung für Flächen, die der FNP als Bauflächen darstellt‘ festgelegt. Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung erlischt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die der Planung widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes für die betreffenden Bauflächen. Dieses betrifft nicht die Grün- und Waldflächen.

4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 - Neuenbaumer Weg - sind bereits die Bebauungspläne Nr. 610 und Nr. 843 aufgestellt worden.

Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 610, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 13.05.1993, und Nr. 843, rechtsverbindlich bekannt gemacht am 19.02.1988, setzen für den südwestlichen Teil des Plangebiets Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB und für den nordöstlichen Teil öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Spielplatz BC‘ fest. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V treten für diese Gebietsteile neue Festsetzungen in Kraft.

5. Fachplanungen

Für das Plangebiet sind keine fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt. Auch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Offenlegung sind diesbezüglich keine Anregungen geäußert worden.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute weitgehend un bebaut und wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets überwiegend als Grünland genutzt. Teilweise weist das Grünland den Status von Feuchtgrünland auf, welches gem. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen besonders geschützt ist. An der westlichen Grenze des Plangebiets finden sich Laubwaldbestände mit einem überwiegenden Buchenanteil.

Im Nordosten grenzt unmittelbar an die Fläche Wohnbebauung an. Im Osten und Südosten befindet sich neben der vorhandenen Wohnbebauung auch eine gewerbliche Nutzung. Die Wohngebäude sind im Wuppertaler Ortsteil Dönberg im Allgemeinen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Bauformen (freistehend, Doppel- und Reihenhäuser). Südlich liegen landwirtschaftlich genutzte oder aufgelassene Flächen und weitere Waldflächen. Weiter westlich an der Straße ‚Am Eickhof‘ liegen größere Waldbestände. Das Gebiet liegt insgesamt in exponierter Höhenlage mit Blick nach Süden.

2. Verkehr

Das Plangebiet liegt (zusätzlich zum Neuenbaumer Weg) im Nahbereich der klassifizierten Straßen ‚Hohrather Straße‘ (Landesstraße 433), ‚Höhenstraße‘,

‚Neuer Weg‘ und ‚Dönberger Straße‘ (Kreisstraße 16). Über diese Hauptverkehrsstraßen können die zentralen Wuppertaler Stadtteile/ Zentren Elberfeld und Barmen erreicht werden. Zudem sind hier mehrere Anschlüsse an das Bundesautobahnnetz vorhanden (BAB 46, BAB 1). Über die L 433 ist auch die Stadt Velbert zu erreichen. Die Höhenstraße – in deren Verlängerung ‚Langer Bruch‘ – stellt ebenfalls eine Verbindung in Richtung Elberfeld dar.

Der Bereich Dönberg wird des Weiteren von mehreren Buslinien angefahren, über die auch die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt wird.

3. Infrastruktur

Die für ein familienorientiertes Wohngebiet wichtige soziale Infrastruktur ist im Nahbereich vorhanden, da im Bereich Dönberg im Zusammenhang mit der Realisierung mehrerer Wohngebiete die entsprechenden sozialen Einrichtungen eingerichtet wurden. In fußläufiger Entfernung liegen ein Kindergarten, eine Grundschule und die Gesamtschule ‚Am Dönberg‘. Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind im Nahbereich vorhanden.

4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Im nördlich angrenzenden Ilexweg und in der Straße ‚Am Eickhof‘ liegen bestehende Mischwasserkanäle.

5. Landschaftsbild und Gebietsausprägung

Der größte Teil des Plangebiets wird von Grünland (ca. 81 %) eingenommen. In den Wintermonaten sowie im Frühjahr und Herbst ist das Grünland im Norden und Nordosten aufgrund der wasserundurchlässigen Böden sehr feucht bis nass. Zum Neuenbaumer Weg hin wird das Feuchtgrünland aufgrund der Höhensituation trockener. Zwischen den Buchenwaldbeständen im Westen ist das Grünland vollständig trocken. Die Bedeutung der einzelnen Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt spiegelt sich auch in der Unterschutzstellung wieder. Dies betrifft insbesondere das in das Biotopkataster NW aufgenommene ca. 1.000 qm große Feuchtgrünland und die beiden Restwaldstücke. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bergigen Topographie und der vorhandenen Blickbeziehungen hochwertig.

Der Landschaftsraum um das Planungsgebiet am Neuenbaumer Weg ist eher dünn besiedelt und ländlich und daher u. a. gut für die Naherholung geeignet. Auch das Plangebiet selbst wird von Spaziergängern zu Erholungszwecken genutzt. Ein Trampelpfad (‚Fernweg‘) verläuft durch das gesamte Gebiet von Nordosten nach Südwesten, zunächst entlang des Nordwestrandes der Grünfläche, östlich des Buchenwaldes nach Südwesten abknickend, das westliche Plangebiet durchquerend um schließlich im Süden in die Kreuzung „Am Eickhof“ / „Woltersberg“ zu münden. Auch die beiden kleineren Buchenwaldflächen werden von Spaziergängern durchquert.

6. Immissionsschutz

Östlich des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die innerhalb dieser gewerblichen Bauflächen angesiedelten gewerblichen Nutzungen grenzen bereits heute unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen an. Derzeit sind hinsichtlich der Immissionen keine Konflikte zwischen den gewerblichen und den angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen aufgezeigt.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal wird zwar aufgrund der demographischen Rahmenbedingungen in Zukunft Einwohner verlieren, gleichzeitig existiert aber nach wie vor eine große Nachfrage nach qualitativollen Einfamilienhäusern in ‚grüner‘ Ortsrandlage. Insbesondere junge Familien mit Kindern suchen nach einer Möglichkeit, Wohnen in einer ruhigen Umgebung und in einem Gebiet mit einer angemessenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und in der Nähe entsprechender öffentlicher und sozialer Einrichtungen (z. B. Kindergarten und Schuleinrichtungen) zu realisieren. Das am Südrand des Ortsteils Dönberg gelegene Plangebiet bietet die vorgenannten Standortqualitäten und eignet sich zudem gut für eine hochwertige Bebauung mit Einfamilienhäusern. Dafür sprechen vor allem die exponierte Lage am grünen Ortsrand und die guten Möglichkeiten für eine städtebauliche und funktionale Einbindung in das umgebende Gebiet.

Das Plangebiet wurde bereits durch zwei Bebauungspläne überplant, die jedoch im Hinblick auf die geplante Nutzung abweichende Festsetzungen treffen. Für die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung ist insofern die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger hat insoweit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

2. Entwicklungsziele

Ein wichtiges Ziel der Stadt Wuppertal ist die Sicherung eines attraktiven Angebots an Baugrundstücken für junge Familien, damit diese Gruppe nicht in die Umlandgemeinden mit einem entsprechenden Angebot an Baugrundstücken abwandert. Diese übergeordnete Zielsetzung wurde auch bei der Ausweisung des Baugebiets ‚Neuenbaumer Weg‘ verfolgt. Für das Marktsegment ‚Einfamilien- und Doppelhäuser‘ besteht in der Stadt Wuppertal zudem nach wie vor eine spürbare Nachfrage. Dieser Nachfrage wird durch die Ausweisung von familienfreundlichen Wohnbauflächen entgegengekommen.

Das Plangebiet wird vornehmlich mit hochwertigen Einfamilienhäusern (frei stehende Häuser und Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit) in offener Bauweise bebaut und durchgrünt. Die erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen sind Bestandteil der Planung.

Weitere Ziele des Planverfahrens sind:

- Der Erhalt der bestehenden Buchenwaldbestände innerhalb des Plangebiets,
- die Realisierung von attraktiven und familienfreundlichen Wohngrundstücken,
- der Erhalt einer bestehenden Feuchtgrünlandfläche,
- die Anlage von Grünflächen innerhalb des Plangebiets,

- die Anlage eines Kinderspielplatzes zwischen den Waldflächen,
- die Anlage von verbindenden Fuß- und Radwegen durch das neue Wohngebiet. Erhalt von Wegebeziehungen.

v. Planinhalte

1. Festsetzungen und Regelungen

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

Das Plangebiet wird zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt und daher als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 ausgeschlossen, da sie in das hochwertige und kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten ruhigen und familienfreundlichen Gebietscharakter passen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (maximale GRZ 0,4; maximale GFZ 0,8) und der Zahl der Vollgeschosse (maximal 2) bestimmt. Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und Überbauung zu erzielen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen im Bezug zur Soll-Geländehöhe bestimmt. Die Regelung der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets ist erfolgt, um die Höhenentwicklung der im Norden angrenzenden (teilweise etwas uneinheitlichen) Nachbarbebauung bei der Neubebauung aufzugreifen.

Die Soll-Geländehöhen sind im Plan festgesetzt und durch Höhenpunkte eingetragen. Die Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen bis zu +/- 0,50 m zulässig, so dass sowohl vom Grundsatz her ein einheitliches Geländeneiveau erreicht wird, aber auch genügend Spielraum verbleibt, um im realen Baugeschehen auf Unwägbarkeiten reagieren zu können.

Aufgrund der konkreten Vorhabensplanung seitens des Bauträgers mit genau bekannten Bauprogramm wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan eng an diese Planung angelehnt. Maßgeblich wird dabei das Vorhaben durch den gewünschten städtebaulichen Charakter (Hausformen, Hausstellung, städtebauliche Dichte, private Erschließungsflächen) und durch das hierauf abgestimmte möglichst zurückhaltende öffentliche Verkehrssystem bestimmt. Zur Wahrung der

Planung und zur Vermeidung von verkehrlichen Problemen in der Siedlung und in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist in den Baugebieten pro Wohngebäude maximal nur eine Wohnung zulässig. Hierdurch kann eine ungewollte Verdichtung der Siedlung mit der damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen vermieden werden. Aufgrund der vorliegenden Vorhabensplanung ist diese Reglementierung gerechtfertigt und entspricht den Planungen des Vorhabensträgers.

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

Im Planbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (die offene Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge). Dieses entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert, so dass kein Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) im Grundsatz länger oder tiefer als 12,5 Meter sein wird. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern die Errichtung von kleineren Anbauten (z. B. Wintergärten) zu ermöglichen, ist in den Baugebieten ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine maximale Gebäudetiefe von 14 m nicht überschritten wird.

Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen für den Bau von Terrassen ist bis zu 3 m zulässig. Die Oberkante des Terrassenfußbodens darf dabei maximal 1 m über dem festgesetzten Gelände liegen. Durch diese Festsetzung kann die Lage der Hauptgebäudekörper genauer gefasst werden, ohne die üblicherweise gewünschten Terrassen auszuschließen.

Die Gebäude sollen nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers mit Satteldächern (Doppelhäuser) bzw. Zeltdächern (freistehende Einfamilienhäuser) errichtet werden. Die Firstrichtungen sind im Plan eingetragen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen

Gemäß der erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen soll innerhalb des Plangebiets ein auch aus gestalterischer Sicht hochwertiges Wohngebiet entstehen. Um einen unerwünschten ‚Wildwuchs‘ von größeren Nebenanlagen (Gartenhäuser, Swimmingpools, etc.) zu vermeiden, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können mit einer Grundfläche von mehr als 7,5 qm, sowie Stellplätze und Garagen generell ausgeschlossen.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Die städtebauliche Konzeption des Gebiets geht – abweichend von den Vorschriften des § 51 BauO NRW und der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW – von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit aus. Die Stellplatzflächen sind im städtebaulichen Entwurf und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Grundstücken zugeordnet.

Auf den Grundstücken ist eine Staffelung von Garage oder Carports mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets nur innerhalb der festgesetzten Ga/St-Flächen zulässig.

1.5 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße ‚Neuenbaumer Weg‘, der bis heute auf der Höhe des Plangebiets auf der nordwestlichen Straßenseite ohne Gehweg ausgebaut ist. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aus Sicherheitsgründen – vor allem zur Absicherung des Schulweges – entlang des Neuenbaumer Weges ein 1,50 - 2,00 m breiter Gehweg neu angelegt. Dieser Gehweg befindet sich innerhalb des Plangebietes und ist im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Verkehrsfläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die vorhandenen Bäume, auf einem außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstück, sind in die Planung des Gehwegs integriert. Es sind folgende Straßenbreiten für den Neuenbaumer Weg im Abschnitt der Planung nach Realisierung vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg 2,00 m (der gegenüberliegende Gehweg ist im Straßenraumbedarf enthalten, allerdings nicht Gegenstand dieses Planverfahrens)

Im Bereich der Bestandsbäume wird der Querschnitt reduziert auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m.

Die innere verkehrliche Erschließung besteht aus einer öffentlichen Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m, die direkt an den Neuenbaumer Weg über eine nahezu senkrecht verlaufende Zufahrt angebunden wird. Die öffentliche Erschließungsstraße weitet sich nach etwa 30 m zu einem kleinen Platzbereich auf, knickt nach Westen ab und geht vor der letzten Hauszeile in eine abschließende Wendefläche über. In Richtung Norden und Nordwesten knickt eine ebenfalls öffentliche Erschließungsstraße ab und erschließt die dort geplanten Wohngebäude. Für Fußgänger besteht zudem die Möglichkeit, den nordwestlich gelegenen Ilexweg auf einem öffentlichen Fußweg durch das Plangebiet zu erreichen.

Die meisten Wohngebäude sind über befahrbare Wohnwege zu erreichen, die von den zentral liegenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen. Im westlichen Teil der baulich überplanten Fläche zweigen die Wohnwege orthogonal nach Norden und Süden ab und erschließen jeweils etwa zwei bis sechs Wohneinheiten. Im östlichen Teil führt ein Wohnweg Richtung Nordosten und erschließt acht Doppelhaushälften. Die privaten Wohnwege sind jeweils ca. 3,50 m breit. Für sie werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anwohner sowie für die Ver- und Entsorger und Telekommunikationsfirmen festgesetzt.

Die vorhandene Straße Am Eickhof wurde zum Teil in das Plangebiet mit aufgenommen und über Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt analog der Regelungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 843.

1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Die Bodenkarte L 4708 Wuppertal (M 1 : 50.000) ordnet dem Plangebiet den Bodentyp schwach grusiger lehmiger bis stark lehmiger Schluff über steinig schluffigem Lehm zu. Es handelt sich dabei um den Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde, stellenweise Parabraunerde, der sich aus umgelagertem Löß gebildet hat. Unter dem Löß liegt Hang- und Hochflächenlehm, der als Verwitterungsprodukt der darunter liegenden Felsschichten entstanden ist.

Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden im Rahmen der genannten Bodenuntersuchung an zwei Standorten Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren von weicher Konsistenz (fast wassergesättigt). Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickersversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich auf 1,0 m Tiefe ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrloch sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die maximal zulässigen Einleitmengen wurden in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger bestimmt und sind innerhalb des Durchführungsvertrages in den technischen Ausbaubedingungen berücksichtigt.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet wird von einer durch die Thyssengas GmbH betriebenen Gas-Hochdruckleitung gequert. In der gleichen Trasse liegt zudem ein Fernmeldekabel. Die Gashochdruckleitung unterliegt den Bestimmungen in § 2 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) und der Gashochdruck-Leitungsverordnung (GasHL-VO).

Für die Betriebssicherheit der Leitung gilt das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V.. Beidseitig ist ein 4,0 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten (im Plan als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt), um die Leitung für Überwachungs- und Instandhaltungs- und ggf. Instandsetzungsmaßnahmen zugänglich zu halten. Des Weiteren sind im Einzelnen bei der Ausführungsplanung für die Erschließung, Bebauung und Begrünung des Plangebiets die Sicherungsmaßnahmen sowie die Anweisung zum Schutz von Gastransportleitungen der Thyssengas GmbH zu beachten. Insoweit der Leitungsträger dem zustimmt, kann eine Überbauung der Fläche mit Terrassen, Stellplätzen, Garagen oder Gartenhäusern zugelassen werden.

1.8 Grünflächen u. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 18b BauGB)

Der westliche Planbereich ist analog der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und den Planungsempfehlungen aus dem Umweltbericht (dieser enthält die grundsätzlichen Erkenntnisse aus dem erstellten Landschaftspflegerischen Be-

gleitplan) aufgeteilt als öffentliche Grünfläche (die Zweckbestimmung ist differenziert in Parkanlage und Spielplatz Typ B/C) und als Wald festgesetzt. Bezüglich dieser Flächen bleibt der durch den Landschaftsplan Wuppertal-Nord festgesetzte Landschaftsschutz bestehen. Da hier zunächst kein originärer Konflikt mit den geplanten bauplanerischen Festsetzungen vorliegt, können die Regelungen in der Art im Plan getroffen werden. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der Umsetzung des Spielplatzes Maßnahmen erforderlich sind (Bodenversiegelungen, Fundamente, etc.), die eine Befreiung von den landschaftsschutzrechtlichen Regelungen erfordern. Da dieses in erster Linie von der konkreten Spielplatzplanung- /-ausstattung abhängt und nicht ausgeschlossen ist, dass eine solche Befreiung erteilt werden kann, wird dieses einem eventuell nachfolgendem landschaftsrechtlichen Verfahren überlassen.

1.9 Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im nord-östlichem Bereich des Plangebietes ist eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich das festgestellte und gemäß § 62 Landschaftsgesetz geschützte Feuchtbiotop, so dass es auch bauplanungsrechtlich langfristig gesichert ist. Die festgesetzte Fläche in der das Biotop liegt, ist deutlich größer gefasst als die reine Biotopfläche, um über zusätzlich festgesetzte Maßnahmen (textliche Festsetzungen im Rechtsplan) eine Entwicklung dieser Fläche zu fördern.

1.10 Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang des Neuenbaumer Weges wird innerhalb der festgesetzten Baugebiete größtenteils eine Heckenpflanzung vollzogen. Diese Heckenpflanzung mit einer geplanten Schnitthöhe von 1,4 – 1,6 Meter soll als städtebauliches / landschaftspflegerisches Element das neue Baugebiet flankieren. Allein an einer kleinen Stelle in dem Heckenverlauf kann eine Bepflanzung nicht erfolgen, um nicht die geplante Bebauung einzuschränken. Weitere Anpflanzgebote, bis auf die Bäume innerhalb der Mischverkehrsfläche, werden nicht getroffen.

1.11 Immissionsschutz

Östlich des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die innerhalb dieser gewerblichen Bauflächen angesiedelten gewerblichen Nutzungen – die gewerblichen Nutzungen liegen südöstlich des Neuenbaumer Weges – grenzen an Wohnnutzungen an. Insofern müssen die gewerblichen Nutzungen im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits heute die Belange der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigen. Die gewerblichen Emissionen dürfen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gefährden.

Das vorgenannte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt jedoch auch für die angrenzende Wohnbebauung sowie zum Teil für das neu geplante Wohngebiet (WR 1) im Bereich des Neuenbaumer Weges. Die neuen Wohnnutzungen müssen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Bestandssituation (Fa. Geb. Stuhr und Fa. Westip, Höhenstraße; Entfernung zwischen Gewerbehalle zum nächstgelegenen Plangebäude: ca. 50 m) Immissionen akzeptieren, die die üblichen Richtwerte von 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts der TA-Lärm für ein Reines Wohngebiet (WR) überschreiten können. Maßgeblich sind hier die Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der TA-Lärm für ein Mischgebiet

(MI). Solange diese Mischgebietswerte eingehalten werden ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind. Besondere Aktive oder passive Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohngebiete sind nicht erforderlich.

1.12 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Innerhalb des Verfahrens wurde durch ein externes Gutachterbüro ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, nicht zuletzt um dem Vorhabenträger wichtige Hilfestellungen für den Umgang mit den vorhandenen ökologischen Strukturen zu geben. Die Erkenntnisse aus dem LBP sind bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes in die Planung eingeflossen.

Im LBP wurde hierzu umfangreich die Bestandsituation ermittelt und diese innerhalb der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Planung gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass durch die Planung trotz des Grundgedankens der Vermeidung von Beeinträchtigungen relevante Eingriffe in die Natur und die Landschaft nicht gänzlich vermieden werden können. Diese Eingriffe können nur teilweise durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Das verbleibende ökologische Restdefizit von 60296 ÖWE (ÖWE = ökologische Werteinheiten, ermittelt nach dem Verfahren Ludwig) kann nicht sinnvoll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Da aber keine Gründe für das Abweichen von dem Grundsatz der Vollkompensation erkennbar sind, wird das Restdefizit über Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden jedoch nicht vom Vorhabenträger durchgeführt, da er zum einen nicht über geeignete Grundstücke verfügt und zum anderen es erfahrungsgemäß nur schwer zu gewährleisten ist, dass Maßnahmen auf privaten Grundstücken fachgerecht und dauerhaft Bestand haben. Der Vorhabenträger wird deswegen an die Stadt eine Ausgleichszahlung leisten, über die Maßnahmen im Stadtgebiet (z.B. naturnaher Ausbau von Bachläufen) durch die Stadt durchgeführt werden.

Die näheren Bestimmungs- und Berechnungsmethoden zu der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind dem LBP zu entnehmen und in der Begründung Teil B – Umweltbericht - enthalten.

Innerhalb des Durchführungsvertrages sind die näheren Regelungen zu der Ausgleichszahlung festgelegt.

1.13 Bergbau (Berücksichtigung von Belangen des Altbergbaus)

Aus den der Stadt vorliegenden Unterlagen seitens der Bezirksregierung Arnberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW geht hervor, dass sich im Bereich des Plangebietes Tagesöffnungen bergbaulicher Art befinden bzw. befunden haben. In der Örtlichkeit sind die Tagesöffnungen nicht mehr sichtbar. Auf historischen Luftbildern (1928, 1945, 1956) sind die Tagesöffnungen nicht erkennbar. Gemäß vorliegendem Kartenmaterial seitens der Bezirksregierung Arnberg liegen die Tagesöffnungen nicht in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung, sondern in den Bereichen, die als öffentliche Grünfläche – Parkanlage bzw. Spielplatz - bzw. Wald festgesetzt sind. Zur Klärung, mit welchen Böden die Tagesöffnungen seinerzeit verfüllt wurden, wurden im Umfeld der kartierten Bereiche Bohrungen / Rammkernsondierungen vorgenommen. Es wurden aber laut Aussage des Bodengutachters nur die für die Fläche typischen Böden erbohrt, Hohlräume wurden nicht festgestellt. Nach ca. 1,5 Metern wurde fester Fels angetroffen. Weitergehende Erkenntnisse ließen sich nur über ein enges Sondierungsaster oder Schürfungen erreichen, dieses ist aber hier nicht angemessen

oder erforderlich. Es wird eine Kennzeichnung im Rechtsplan für die voraussichtlich betroffenen Bereiche vorgenommen.

1.14 Durchführungsvertrag

Gemäß den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB wird im Plan festgesetzt, dass innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg – in den festgesetzten Baugebieten von den zulässigen Vorhaben nach § 3 BauNVO nur die zulässig sind, welche innerhalb des abgeschlossenen Durchführungsvertrag näher bestimmt sind.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Gestaltung von Doppelhäuser

Als städtebaulicher Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt die Einheitlichkeit von Fassaden und Dächern. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Der gleiche Grundsatz gilt bei zusammengehörenden Doppelhaushälften auch für die Ausprägung von Sockel-, First und Traufhöhen sowie die Dachneigung und die Dachüberstände.

Gestaltung der Vorgärten

Ansprechend geplante und begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Wege, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu erhalten. Der Anteil der für die Anlage der Wege, Zufahrten und Stellplätze befestigten Vorgartenflächen darf maximal 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie.

Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 - Neuenbaumer Weg - ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit anzurechnen.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Für die Bereiche der öffentlichen Grünflächen sowie der Waldflächen erfolgt eine Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen unter denen der Bergbau umgeht.

Für das WR1 erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauG bezüglich der Vorbelastung durch den Gewerbelärm.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Landschaftsschutz

Die durch den Landschaftsplan Wuppertal-Nord festgelegten Landschaftsschutzgrenzen sind in der Planungsrechtskarte in den sich ergebenden neuen Verlauf übernommen worden.

5. Hinweise und Sonstiges

In den Textteil des Bebauungsplan wurden zusätzliche Hinweise zu den Themenbereichen: Kampfmittelräumdienst, Externe Ausgleichsmaßnahmen und Umgang mit der Gasfernleitung L Nr. 202/15/0 Bl. 9 aufgenommen.

5.1 Durchführungsvertrag

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB ist vom Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu unterzeichnen, der verbindlich regelt, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung dieser Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Die Kernpunkte des Vertrages sind die näheren Ausführungen zu den geplanten Wohngebäuden (Errichtung von 35 Wohngebäuden in der Form von 5 freistehenden, sowie 30 Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit), sowie den Regelungen zu den vom Vorhabenträger zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen. Des Weiteren beinhaltet der Durchführungsvertrag Regelungen zu Ersatzgeldleistungen in Bezug zu dem festgestellten ökologischen Restdefizit der Planung und Regelungen für die Bauphase (Schutz von Bäumen u.ä).

5.2 Gutachten und Untersuchungen

Folgende Unterlagen und Gutachten wurden im Zusammenhang mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung verwendet:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 ‚Neuenbaumer Weg‘ in Wuppertal, Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006
- Bericht über die Ergebnisse von Bodenerkundungen auf dem Grundstück ‚Neuenbaumer Weg‘, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Wuppertal, 15. März 2001
- Gutachterliche Stellungnahme bezüglich einer Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ‚Neuenbaumer Weg‘, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Wuppertal, 3. Januar 2006
- Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme bezüglich einer Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ‚Neuenbaumer Weg‘, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Wuppertal, 17. Februar 2006
- Stellungnahme bezüglich einer Versickerung von Regenwasser im Bereich eines Feuchtbiotops (GB-4708-211) auf dem Grundstück ‚Neuenbaumer Weg‘, Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW, Recklinghausen, 20. März 2006

5.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragene Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wuppertal sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand freizuhalten (§§15, 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5.5 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Genehmigungen aufgrund von anderen Fachgesetzen (z. B. wasserrechtliche Genehmigungspflicht, Waldumwandlungsgenehmigung gem. Landeswaldgesetz u. a.) sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1044 Neuenbaumer Weg zunächst nicht erforderlich. U. U. ist eine Befreiung von dem festgesetzten Landschaftsschutz (Landschaftsplan Wuppertal-Nord) im Bezug zu der Realisierung des festgesetzten Spielplatzes erforderlich, dieses hängt aber im Wesentlichen von der konkreten aber noch nicht vorliegenden Spielplatzplanung / -ausstattung ab.

5.6 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll nach Möglichkeit innerhalb des Plangebiets wieder eingebracht werden. Dies gilt vor allem für die oberen Bodenschichten.

5.7 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211 / 475 / 2165) zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Für das Plangebiet liegen der Stadt Wuppertal keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen vor. Da sich Informationssysteme der Stadt in ständiger Fortschreibung befinden, kann aus dieser Tatsache kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.

VI . Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

| | | |
|--|-------------|----|
| Verfahrensgebiet | ca. 25.800 | qm |
| Gesamtfläche der Baugrundstücke | ca. 11.500 | qm |
| (Überbaubare Fläche ohne Garagen und Carports) | (ca. 2.600) | qm |

| | | |
|--|-----------|----|
| Öffentliche Erschließung | ca. 2.000 | qm |
| Privatstraßen und -wege | ca. 700 | qm |
| Durchschnittliche (GRZ) städtebaulicher Wert | 0,4 | |
| Durchschnittliche (GFZ) städtebaulicher Wert | 0,8 | |
| Öffentliches Grün | ca. 4.300 | qm |
| Waldflächen | ca. 4.000 | qm |
| Ausgleichsfläche (geschütztes Biotop) | ca. 3.300 | qm |
| Besucherparkplätze | 15 | |

Anmerkung: Wert in Klammern wird nicht in die Flächenbilanz übernommen

VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil B der Begründung separat angefügt.

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal größtenteils als Wohnbaufläche, der westliche Planbereich als öffentliche Grünfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Kinderspielplatz“ und des Weiteren als Waldfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VIII. Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerung) werden durch den Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen sind in dem Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Stadt Wuppertal entstehen insofern durch das geplante Wohngebiet keine unmittelbaren Kosten.