Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1229

- An der Museumsbahn -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I. Räumlicher Geltungsbereich ... 3
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele ... 3
1. Anlass der Planung ... 3
2. Entwicklungsziele ... 4
III. Planungsrechtliche Situation ... 5
1. Landes- und Regionalplanung ... 5
2. Flächennutzungsplan ... 5
3. Landschaftsplan ... 5
4. Bebauungspläne ... 5
IV. Bestandsbeschreibung ... 6
1. Städtebauliche Situation ... 6
2. Verkehr ... 6
3. Infrastruktur ... 6
4. Entwässerung ... 7
5. Umweltbelange ... 7
6. Immissionsschutz ... 12
7. Klimaschutz und Klimaanpassung ... 12
V. Verfahren ... 13
VI. Planinhalte ... 13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 13
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 13
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 13
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 14
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ... 15
1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 15
1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 15
1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ... 16
1.8 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ... 16
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW) ... 17
3. Hinweise ... 19
4. Städtebauliche Kenndaten ... 20
5. Städtebaulicher Vertrag ... 20
VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 20
VIII. Kosten und Finanzierung ... 21

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1229 - An der Museumsbahn - erfasst einen Bereich südlich der Bebauung der Greueler Straße 38 und 40, östlich der Museumsbahn sowie westlich der Bebauung an der Berghauser Straße 80 bis 90 mit einer Gesamtfläche von rd. 6.700 m²

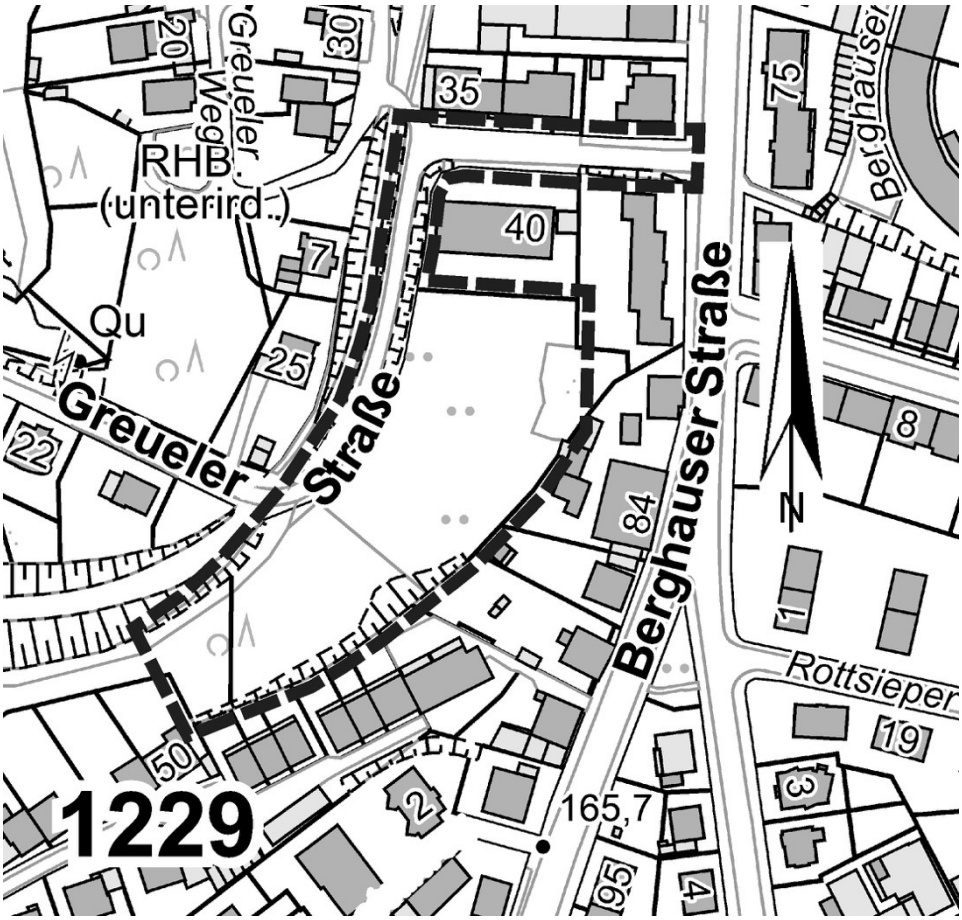

Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Bereits mit dem Bebauungsplan 942 - Greuel -, welcher 1993 aufgestellt wurde, war eine wohnbauliche Entwicklung der städtischen Fläche an der Greueler Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan 942 wurde 2008 in drei Bereiche geteilt, 942/1 - Hofschaft Greuel -, 942/2 - Möschenborn - und 942/3 - östlich Greueler Straße -. Die Teile 942/2 und 942/3 wurden mittlerweile aufgehoben, 942/1 ist seit 2009 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1229 - An der Museumsbahn - liegt im ehemaligen Teilbereich 942/3. Mit der Neuaufstellung wird der Rahmen für die städtebauliche und architektonische Qualität des geplanten neuen Wohngebietes im Zusammenhang mit der Entwässerung und der Erschließung vorgegeben. Als homogene Nachverdichtung im Innenbereich kommt die geplante Entwicklung der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen, in diesem Fall für Einfamilienhäuser, in Wuppertal-Cronenberg entgegen. Der Geltungsbereich wird auf die Flächen für die geplante Bebauung und deren Erschließung, die notwendige Regenentwässerungsanlage sowie die öffentliche Verkehrsfläche der Greueler Straße mit dem geplanten neuen Gehweg begrenzt. Die neue Bebauung soll

sich städtebaulich zwischen die angrenzenden erhöht liegenden Wohnhäuser der Berghauser Straße und der westlich bestehenden Hofschaft Greuel (B-Plan 942/1) einfügen. Die Verbindungen zur umliegenden Landschaft sowie die Nachbarschaft zur Trasse der Museumsbahn werden bei der Planung berücksichtigt.

2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan 1229 – An der Museumsbahn – wird die bislang brachliegende städtische Wiese zur Wohnbaufläche entwickelt, die mögliche Baumasse und Baudichte sowie städtebauliche Qualitäten festgesetzt.
Auf der Grundlage eines studentischen Wettbewerbes mit dem Titel „Ressourceneffizientes Bauen in Wuppertal-Cronenberg“ wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, welcher die besondere Entwässerungs- und Erschließungssituation bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen eine ressourceneffiziente Bebauung ermöglichen und hierzu den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen vorgeben.

Abb. 2 Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Mit dem Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn - sollen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf 10 neue Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. 8 Grundstücke werden auf der derzeitigen Wiese, welche an die Greueler Straße angrenzt, über einen gemeinsamen privaten Erschließungsstich mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Bebauung soll hier angelehnt an eine dörfliche Struktur in einheitlicher Bauform mit Satteldach realisiert werden. Die direkt an die Bebauung angrenzende Erschließung bildet einen platzähnlichen halböffentlichen Raum, welcher eine Verbindung zwischen den Anliegern herstellen soll. Die 2 weiteren Grundstücke im Süden des Plangebietes sind großzügiger bemessen und sollen mit der Festsetzung eines Flachdaches für eine sachlichere Architektursprache zur Verfügung stehen. Ziel ist es verschiedene Nutzergruppen anzusprechen und eine geordnete architektonische Varianz im Plangebiet zu erzeugen. Eine Anzahl von Häusern soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die tatsächliche Aufteilung der Grundstücke und ihre Bebauung

können daher von der Darstellung im städtebaulichen Entwurf abweichen. Am tiefsten Punkt, zwischen den beiden bebauten Bereichen, ist die Versickerung des Regenwassers für das Plangebiet vorgesehen.

Die Trasse der Museumsbahn mit der möglichen Erweiterung des Streckenverlaufs entlang der Greueler Straße nach Norden wird als städtebaulich prägend für das Gebiet und damit als erhaltenswert eingestuft. Der weitere Betrieb des Vereins der Bergischen Museumsbahnen e.V. wird von der Stadt Wuppertal ausdrücklich unterstützt. Ein Nachteil für den Bestand der Museumsbahn aufgrund der neuen Wohnbebauung ist daher auszuschließen.

Außerdem sind die Lage am Verlauf des historischen Wanderweges „Bergischer Weg“, die Nähe zum Naturfreundehaus, die vorhandene Wegeverbindung zum Landschaftsschutzgebiet sowie die das Umfeld prägende Hofschaft Greuel als Bestandteile der vorhandenen Gebietsstruktur in die neue Planung eingeflossen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Entsprechend des derzeit rechtsgültigen Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

2. Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der größte Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der Bereich der Greueler Straße ist entlang der Museumsbahn als Bahnfläche und oberhalb bis zum Anschluss Berghauser Straße als Mischgebietsfläche ausgewiesen.
Die mit dem Bebauungsplan 1229 - An der Musemsbahn - geplante wohnbauliche Nutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1229 - An der Musemsbahn - liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplans.

4. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1229 - An der Museumsbahn - liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Westlich der Museumsbahntrasse grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 942/1 - Hofschaft Greuel - an. Nördlich besteht der Durchführungsplan 161 Teil A, welcher Fluchtlinien und Bauzonen ausweist. Dieser wird mit der im Bebauungsplan 1229 festgesetzten öffentlichen Erschließungsfläche teilweise überplant.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Nord-östlich angrenzend stehen Mehrfamilienhäuser in offener II- bis III-geschossiger Bauweise, welche von der oberhalb verlaufenden Berghauser Straße aus erschlossen werden. Süd-östlich grenzt eine Reihenhaus- und Doppelhausbebauung an. Im Westen stehen unterhalb der Museumsbahntrasse zwei Einzelhäuser, welche bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 942/1 liegen. Entlang des weiteren Verlaufs der Greueler Straße erstreckt sich die Hofschaft Greuel (Bebauungsplan 942/1) mit ihrer entsprechend kleinteilig gewachsenen Siedlungsstruktur. Süd-westlich des Plangebietes entlang der Trasse der Museumsbahn liegt ein kleines Wäldchen mit einer Wegeverbindung zu dem in ca. 150 m Entfernung vom Plangebietsrand beginnenden Landschaftsschutzgebiet.

2. Verkehr

Das neue Wohngebiet wird von der Greueler Straße aus erschlossen. Von der Berghauser Straße bis zur Querung der Trasse der Museumsbahn soll im Zuge der Realisierung des neuen Wohngebietes ein einseitiger Gehweg, auf der Seite des Plangebietes erstellt werden. Ein weiterer Straßenausbau ist nicht erforderlich. Die Innere Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsstich für den nördlichen Teil des Plangebiets mit geplanten ca. 8 Einzelhäusern, hier werden außerdem 6 Besucherparkplätze angeordnet. Die im südlichen Teil vorgesehenen weiteren 2 Einzelhäuser werden über eine private Erschließung, welche gleichzeitig die öffentliche Fußwegeverbindung in das angrenzende Wäldchen sicherstellt, erschlossen. Die Zufahrten zu den neuen Erschließungsstraßen erfolgen oberhalb der Querung der Museumsbahntrasse.

3. Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Im Umkreis von rd. 250 m ist eine Grundschule fußläufig erreichbar. Im Umkreis von rd. 700 m befindet sich eine Kindertageseinrichtung. Eine weitere Grundschule und mehrere Kindertageseinrichtungen sowie eine Jugendfreizeit-Einrichtung befinden sich im rd. 1,5 km entfernten Stadtteilzentrum Cronenberg.

Einzelhandel / Nahversorgung

Der nächste Lebensmittelmarkt im Umkreis von rd. 700 m befindet sich an der Straße Unterkirchen, am Rand des Stadtteilzentrums Cronenberg.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In fußläufiger Entfernung, ca. 200 m, befindet sich die Bushaltestelle Nettenberg. Von hier aus fahren die Linien 625 und CE 65 in Richtung Elberfeld oder Sudberg sowie verschiedene Schulbusse und der Nachtexpress.

4. Entwässerung

Schmutzwasser

In der Greueler Straße wird das anfallende Schmutzwasser mit einer öffentlichen Druckleitung zur oberhalb verlaufenden Berghauser Straße transportiert und hier an die öffentliche Freigefällekanalisation übergeben. Das neue Wohngebiet soll an diese Druckleitung angeschlossen werden.

Regenwasser

Für die Regenentwässerung im Bereich des neuen Wohngebietes inkl. Erschließungsstraße und der neu auszubauenden Greueler Straße liegt ein Entwässerungskonzept[1] vor, welches in Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW), der Unteren Wasserbehörde und dem Verein der Museumsbahn erstellt wurde.

Neues Wohngebiet

Für die Neubebauung ist ein Trennsystem mit nachgeschalteter Versickerungsanlage vorgesehen. Da sich die Bebauung im Quelleinzugsgebiet befindet und die Platzverhältnisse für die Versickerungsanlage begrenzt sind, sollen die befestigten Flächen im Plangebiet wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die gemeinsamen privaten Verkehrsflächen sowie die Terrassen und Wege auf den jeweiligen Grundstücken sollen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5, die Stellplätze und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücken mit einem Abflussbeiwert von max. 0,2 realisiert werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zum Abfluss kommende Niederschlag wird über Regenwasserkanäle in eine Mulden-Rigolen-Anlage geleitet. Dort versickert der größte Niederschlagswasseranteil. Außerdem erfolgt ein geordneter Überlauf in den angrenzenden Bahngraben, der entsprechend ertüchtigt wird. Eine Veränderung der Niederschlag-Abflussverhältnisse am Ende des Bahngrabens ist nicht zu erwarten.

Äußere Erschließung

Die Entwässerung des neuen Gehwegs entlang der Greueler Straße wird über die vorhandene Straße zum Bahngraben der Museumsbahn geleitet. Hierüber erfolgt die Versickerung bzw. weitere Ableitung entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept. Eine Verschärfung der Entwässerungssituation ist durch den geplanten Ausbau des Gehwegs nicht zu erwarten.

5. Umweltbelange

Landschaft

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um brach liegendes Offenland mit Gehölzbewuchs im Randbereich. Die Fläche war zu Zeiten ihrer Nutzung vermutlich überwiegend eine Wiese oder Weide, wie es früher zahlreiche im Übergang zwischen alten Siedlungsflächen zu den Waldflachen der steileren

[1] Antrag Wasserrechtliche Erlaubnis, Ingenieurbüro Beck, Januar 2014
Ergänzende Stellungnahme zur Entwässerung, Ingenieurbüro Beck, März 2017
Ergänzende Stellungnahme zur Entwässerung, Ingenieurbüro Beck, Juli 2019
Hydraulische Überprüfung der Versickerungsanlage, Ingenieurbüro Beck, Dezember 2019

Lagen in Cronenberg gab. Reste der Grünlandvegetation finden sich nur noch kleinflächig am östlichen Rand. Daneben deuten alte Ziergehölze im südlichen Teil auf eine ehemalige Gartennutzung von Teilflächen hin. Hierzu passen auch Reste sonstiger Strukturen (Beet- oder Teicheinfassung, alte Gartenlaube). Eine Parzelle am Südwestrand wird heute noch gärtnerisch genutzt.

Am Nord-Ostrand wird ein Streifen der Fläche durch Anlieger noch gärtnerisch „mitgenutzt“ und dadurch offen gehalten. Hier gibt es Ablagerungen von Grünschnitt in die Vorhabenfläche hinein.

Vegetation

Sukzessionsbedingt werden die Offenlandflächen heute überwiegend von Brombeer- und Himbeerfluren eingenommen, durchsetzt mit Anzeigern guter Stickstoffversorgung wie Brennnessel, Klette-Labkraut und Zaunwinde. Von den Rändern aus breiten sich langsam verschiedene Laubgehölze in die Fläche aus. Positiv fällt bei der Vorhabenfläche das Fehlen invasiver Neophyten (gebietsfremde Problempflanzen) auf.

Zwischen Museumsbahn und der Vorhabenfläche bilden die Gehölze im Westen eine hohlwegartige Struktur am dortigen Waldpfad. Im Süden gibt es auch Fichtengruppen, die möglicherweise auf Pflanzungen zurückgehen.

Ausgesprochene Altbäume großen Umfangs fehlen bis auf eine etwas ältere Stieleiche. Schwachstämmiges Totholz oder „alt“ gewordene Gehölze geringeren Umfangs wie z.B. ein Kirschbaum oder Salweiden sind jedoch vorhanden, weil die Gehölze nicht durchforstet werden.

Wild lebende Pflanzen der planungsrelevanten Arten oder ihre Entwicklungsformen sind durch das Projekt nicht betroffen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) [2] mit ausführlicher Ortsbesichtigung, Kartierung der Vogelwelt sowie Überprüfung der von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen betroffenen Flächen durchgeführt. Die hierfür notwendigen Feldarbeiten wurden in der Vegetationsperiode 2018 durchgeführt.

<u>Säugetiere:</u>

Als Quartier für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten sind die im Gebiet vorhandenen Baumhöhlen nicht geeignet (geringe Höhe, pulvrig-morsches Weichholz, oft kein freier Anflug). Systematische Erfassungen der Fledermausfauna wurden aufgrund dieser Ergebnisse nicht durchgeführt, da die Fläche nur als Nahrungsraum für vorkommende Fledermausarten infrage kommt. Ein Verlust würde aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen, selbst wenn seltene Arten diesen Teilraum als Nahrungshabitat nutzen würden. Bei einer durchgeführten Stichprobe wurden entsprechend ausschließlich jagende Zwergfledermäuse festgestellt. Diese Art ist ein in Wuppertal häufiger Gebäudebewohner, dessen Quartiere in den umliegenden Siedlungsbereichen zu suchen sind. Die Art ist nicht gefährdet, aber streng geschützt und damit planungsrelevant. Die alte Gartenlaube ist als Quartier für Gebäudebewohner unter den Fledermäusen nicht geeignet (nicht hoch genug, kein freier Anflug möglich).

[2] Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG, Weluga Umweltplanung, Oktober 2018

Vögel:

Die Vorhabenfläche ist zu klein, als dass sich die Reviere der festgestellten Arten allein auf diese Fläche begrenzen würden. Als Brutvogel oder Art mit Brutverdacht wurden daher alle Arten aufgezeichnet, die im Beobachtungszeitraum ihr Revierzentrum in oder am Rande der Vorhabenfläche besaßen.

Unter den insgesamt 31 festgestellten Arten wurden 20 Arten als Brutvogel oder Art mit Brutverdacht registriert. Die meisten Arten kommen in der Häufigkeitsklasse I (1 Brutpaar) vor. Die übrigen Arten sind Nahrungsgäste, die den größten Teil des Reviers und ihren Brutplatz außerhalb der Fläche, bei Arten mit großen Revieren (Greifvogel und Eulen) teilweise weiter entfernt, haben.

Unter den Brutvögeln gibt es keine seltenen oder besonders wertgebenden Arten. Der Lebensraumausstattung entsprechend handelt es sich überwiegend um Arten, die in Gehölzen (auf Bäumen, in Baumhöhlen, in Gebüschen oder in der Krautschicht unter Gehölzen) brüten. Eine Ausnahme ist der Hausrotschwanz, der Gebäudenischen bevorzugt, und am Nordrand registriert wurde. Seine Nahrung deckt er vermutlich zu einem großen Teil in der Vorhabenfläche. Auch der Haussperling ist bezogen auf seinen Brutplatz ein Gebäudebrüter. Seine Bestände sind landes- und bundesweit stark zurückgegangen, weshalb er auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten verzeichnet ist. Auf der Vorhabenfläche wurde er als Nahrungsgast registriert.

Zu den Nahrungsgästen gehören auch die drei planungsrelevanten Arten der Artenliste (Mäusebussard, Sperber und Waldkauz). Diese Arten bevorzugen ungestörtere Brutplätze in Waldgebieten, kommen zur Nahrungssuche aber bis in die Siedlungsgebiete des Menschen. Insgesamt weist die Untersuchungsfläche auch für Wuppertaler Verhältnisse ein recht eingeschränktes Artenspektrum auf. Die Fläche ist sonnenabgewandt und weist lange am Tag niedrige Temperaturen auf, was vor allem vielen Kleinvogelarten eher weniger attraktiv erscheinen dürfte. Zum Teil ist das Ergebnis aber auch der geringen Flächengröße geschuldet. Besonders sensible Bereiche sind aus avifaunistischer Sicht nicht erkennbar. Untersuchungsdefizite lagen lediglich im Statusbeleg für Eulen (Waldkauz, Waldohreule, Uhu). Allerdings kann die Fläche immer nur als relativ vernachlässigbarer Teil eines Nahrungsreviers gelten. Gewöllefunde, die auf einen regelmäßigen Einstand von Eulen hindeuten würden, gab es nicht.

Maßnahmen:

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und die Beseitigung der Vegetation generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen und Hochstauden. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen auf der Vorhabenfläche ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Fazit

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) können durch die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Werden die Maßnahmen umgesetzt, ist eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote nicht gegeben.

Nicht planungsrelevante Arten des Anhangs II FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), die vor dem Hintergrund des Umweltschadensgesetzes (USchadG) i. V. m. § 19 BNatSchG (Biodiversitätsschaden) zu berücksichtigen wären, sind auf der Vorhabenfläche nicht zu erwarten.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Planung im Rahmen des Bebauungsplans 1229 - An der Museumsbahn - ist aus Sicht des Gutachters artenschutzrechtlich zulässig.

Boden

Auf der Fläche liegt überwiegend der Bodentyp „Parabraunerde“ vor, der vornehmlich aus der Bodenart Schluff mit größeren Anteilen von Ton besteht (rd. 3.850 m² des Planbereiches). In der Bodenfunktionskarte der Stadt Wuppertal wird für die Fläche eine hohe Funktionserfüllung (Stufe 4 von max. 5) bzgl. der Regelungs- sowie Filter-/Pufferfunktion nach § 2 Abs. 2 BBodSchG ausgewiesen. Dabei ist die hohe Wasserspeicherfähigkeit (nutzbare Feldkapazität) besonders hervorzuheben. Nach § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes sind diese Böden besonders wertvoll und daher zu schützen. Aus der Bodenkarte (1:5.000) ist zu entnehmen, dass für den Bereich Wuppertal sowohl die Werte für die Bodenzahl mit 60 als auch die Grünlandzahl mit 55, bei einer Skala von je 0-100, relativ hoch liegen.

Die vorhabenbedingte Oberflächenversiegelung bedeutet sowohl einen Verlust von bisher biotisch aktivem Boden als Standort für die Vegetationsentwicklung bzw. als Habitat für bodengebundene Tierarten (Lebensraumfunktion) als auch einen Verlust bzw. eine Beeinträchtigung von bisher erfüllten Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt. Der durch das Vorhaben zu erwartende Verlust des Bodens ist als erhebliche nachteilige Beeinträchtigung zu bewerten.

<u>Maßnahmen:</u>

Um den Verlust von wertvollem Boden möglichst gering zu halten ist im Plangebiet ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden geboten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan schränken die mögliche Versiegelung im Bereich des neuen Wohngebietes dementsprechend ein. Bodenverdichtungen in den geplanten Grünbereichen sind zu unterlassen. Dies wird entsprechend Punkt 1.8 für Anpflanzflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Fläche des schützenswert einzustufenden Bodens (rd. 3.850 m²) um einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich eines Ausläufers des südwestlich Richtung Landschaftsschutzgebiet verlaufenden Grünzuges, welche durch die geplante wohnbauliche Entwicklung zu maximal 45 % verloren geht (entspricht ca. 1.730 m²). Aufgrund der hohen Bestandsdichte vergleichbarer Bodenqualität im direkten Umfeld des Plangebietes ist sowohl die Regelungsfunktion als auch der Lebensraum für die bodengebundenen Tierarten standortnah weiterhin gegeben.

Bodenbelastungen

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[3]) ergaben für den Bereich keine Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen.

Dies wird durch Bodenuntersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 942 – Greuel im Jahr 1995 durchgeführt worden sind bestätigt[4]. Im Zuge dieser Untersuchung wurde auch im Bereich des aktuellen Plangebietes eine Sondierung bis in 2,20 m Tiefe abgeteuft. Diese hat nur natürliche Bodensedimente wie Schluff, Mittel- und Grobkies aufgeschlossen.

Wasser

Im Plangebiet ist kein Fließgewässer vorhanden. Jedoch befindet sich das Plangebiet - An der Museumsbahn - im Quelleinzugsgebiet des ca. 100 m weiter nordwestlich entspringenden Bachs Möschenborn. Es handelt sich hier um eine ständig schüttende Nebenquelle des Kaltenbachs. Das Quelleinzugsgebiet ist bereits weitgehend durch Wohnbebauung beeinträchtigt. Die Quelle selbst liegt verrohrt unter einer Anschüttung. Da der Möschenborn kein berichtspflichtiges Gewässer gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie ist, liegen keine detaillierten Untersuchungen vor. Der Zustand der Quelle und des Gewässerabschnitts bis zum Bahndamm ist wegen der starken Beeinträchtigung eher als schlecht einzuschätzen, da die Verrohrung der Quelle keine quelltypische Fauna zulässt und eine Aufwanderung von Makrozoobenthos (mit bloßem Auge erkennbare, wirbellose Tiere in Fließgewässern) aus dem Kaltenbach durch die Verrohrung unter dem Bahndamm verhindert wird. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt für Gewässer ein Verschlechterungsverbot. Das heißt, dass sowohl die Wasserqualität als auch die Schüttung der Quelle sowie die Lebensbedingungen für Gewässerorganismen nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.
Die geplante Bebauung wird ca. ein Zehntel des Einzugsgebietes betreffen. Die Maßnahmen im Entwässerungskonzept und die Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu geeignet, den Wasserhaushalt weitgehend zu erhalten und somit wesentliche Auswirkungen auf die Quelle zu verhindern.

Klima/Luft

Gemäß Klimafunktionskarte (1999) ist ein Freiland-Klimatop von der Planung betroffen. Es handelt sich um Freiflächen mit einer hohen Klimaaktivität. Laut Planhinweiskarte (1999) stehen Freiland-Klimatope als klimaempfindlich in direktem Bezug zum Siedlungsraum. Die Ausweisung als “klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich“ mit besonderen Funktionen für das Stadtklima bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen der Kaltluftabflüsse, die im Laufe der Nacht in die dicht bebauten Gebiete des anschließenden Stadtbereiches von Wuppertal im Talbereich transportiert werden und dort den Luftaustausch fördern und die Übererwärmung verringern.
Auf Grund der örtlichen Lage aber auch der geringen Größe des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse jedoch nicht zu erwarten.
Mit der Festsetzung von mindestens extensiver Dachbegrünung sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 soll ein möglichst hoher Anteil an Vegetation im Plangebiet vorgehalten werden. Dies soll unter anderem dazu beitragen, dass die klimatische und lufthygienische Qualität erhalten bleibt.

[3] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr
[4] Hydrogeologisches Gutachten, GFM Umwelttechnik GbR, Januar 2003

6. Immissionsschutz

Schall / Lärm

Die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gehen im Wesentlichen von der Verkehrsbelastung der unterhalb der neuen Bebauung vorbeiführenden Greueler Straße aus, welche als gering belastet zu beurteilen ist. Die stärker befahrene Berghauser Straße liegt oberhalb der geplanten Neubebauung, hinter der vorhandenen Bebauung entlang der Berghauser Straße und wirkt daher schalltechnisch aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nur in geringem Maße auf das Plangebiet ein.

Die Trasse der Museumsbahn mit der möglichen Erweiterung des Streckenverlaufs entlang der Greueler Straße nach Norden verläuft in einem Abstand von ca. 15 bis 18 m zur geplanten neuen Wohnbebauung. Für die geplante Streckenerweiterung läuft bereits ein Planfeststellungsverfahren bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Im diesem Zuge ist ein Schallgutachten seitens des Vereins der bergischen Museumsbahn vorzulegen. Auf dem bestehenden Streckenverlauf verkehren die Straßenbahnen aktuell von April bis Oktober an zwei Sonntagen im Monat, im Abstand von 30 Minuten sowie an Sonderterminen. Die zukünftig durch den Streckenausbau auftretenden Schallimmissionen durch vorbeifahrende Straßenbahnen in dem genannten Zeitraum, an den jeweiligen Tagen im Jahr, werden als mit der Wohnbebauung vertretbar eingestuft. Im Bebauungsplan wird dazu ein entsprechender Hinweis erfolgen (siehe Punkt VI 3).

Aufgrund der vorgenannten Beurteilung sind im Rahmen des Bebauungsplans 1229 keine Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Störfallbetriebe

Das geplante neue Wohngebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Folgen des Klimawandels erfordern im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen eine Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Klimaschutz

Der Bebauungsplan 1229 – An der Museumsbahn – ermöglicht eine Bebauung mit Einzelhäusern in baulicher Ausführung der aktuellen Energieeinsparverordung (EnEV) entsprechend. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist aufgrund der Lage und bei einer entsprechenden Ausrichtung des jeweiligen Gebäudes möglich.

Klimaanpassung

<u>Klimafolge Überhitzung</u>

Eine offene Siedlungsstruktur und ein hoher Anteil an Vegetationsflächen im Plangebiet unterstützen den Erhalt des lokalen Luftaustausches und wirken damit einer möglichen Überhitzung entgegen. Entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, zur Anpflanzung von Sträuchern und/oder Hecken sowie zur Anordnung einer extensiven Dachbegrünung sind daher im Bebauungsplan vorgesehen.

Klimafolge Starkregen

Das im Rahmen des Verfahrens erstellte Entwässerungskonzept (vgl. Punkt IV.4) berücksichtigt die aufgrund des Klimawandels zukünftig vermehrt auftretenden Starkregenereignisse aus heutiger Sicht. Das Entwässerungskonzept stellt sicher, dass bei Starkregen die vorhandene Bebauung vor oberflächig abfließendem Wasser geschützt wird. Die genaue Ausführung ist im Erschließungsvertrag (siehe Punkt VI.5) zu regeln. Bei extremen Wetterereignissen besteht lokal immer das Risiko, dass sich Wasser temporär anstaut.

V. Verfahren

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und Größe des Plangebietes wird der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 6.700 m² (inkl. der Fläche der Greueler Straße von rd. 400 m²) entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB nicht durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn - wurde am 23.06.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen (StaWiBa) der Stadt Wuppertal beschlossen.

Am 05.04.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden entsprechend gewürdigt (siehe Anlage 02).

Vom 29.05. bis 30.06.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend gewürdigt (siehe Anlage 02).

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen innerhalb des Planbereiches werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung in dem nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich sowie der Festsetzung im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 942/1 - Hofschaft Greuel -.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Auf Grund der vorhandenen Hanglage werden im neuen Wohngebiet zur Steuerung der städtebaulichen Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur Höhenfestsetzungen getroffen. Oberhalb des Plangebietes, westlich der Berghauser Straße stehen im Wesentlichen II-geschossige Häuser mit einer Gebäudehöhe von ca. 6 bis 11 m Höhe (hangabwärts) von der Straßenseite aus gemessen. Im oberen Bereich der Greueler Straße und im Anschlussbereich an die Berghauser Straße findet man III-geschossige Bebauung mit einer Höhe von ca. 14 m (auch hangabwärts) von der Seite der Berghauser Straße aus gemessen.

Daraus abgeleitet werden im WA1 und WA3 (je hangaufwärts der Planstraße) 10 m Gebäudehöhe (GH), im WA2 (hangabwärts der Planstraße) 7,5 m GH in der Planzeichnung als Festsetzung eingetragen.

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem niedrigsten an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenniveau und der Oberkante des Gebäudes (First oder Attika) am höchsten Punkt. Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) im Bebauungsplan eingetragen.

Der Nachweis erfolgt in Form einer Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit Darstellung der angrenzenden Verkehrsfläche unter Angabe der relevanten Höhenwerte im Rahmen des Bauantrages.

Bei der Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen wurden die jeweiligen Gebäudestellungen in Bezug auf die Straße sowie der jeweilige Geländeverlauf berücksichtigt.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angegeben. Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,3 im Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn - festgesetzt. Ein Ausschluss der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung wird in dem Zusammenhang nicht für notwendig erachtet.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Bereich des WA1 und WA2 werden zwingend II Vollgeschosse festgesetzt. Dies erfolgt um eine städtebaulich gleichgewichtige Bebauung innerhalb des Neubaugebietes im Sinne des zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfs (siehe Abb. 2, Seite 4) zu erreichen.

Im WA3 werden II Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen östlich angrenzenden Bebauung sowie der Festsetzung im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 942/1 - Hofschaft Greuel -.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich WA1 und WA2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen, welche in der Planzeichnung eingetragen sind, vorgegeben. Die Baulinie ist unmittelbar entlang der privaten Erschließungsstraße vorgesehen, so dass hier im halböffentlichen Bereich eine Platz- bzw. Hofsituation entsteht. Das Bestreben zur Schaffung eines ästhetisch anspruchsvollen und funktional tragfähigen städtebaulichen Ensembles, nach dem Vorbild einer „Bergischen Hofschaft“ mit einer hohen baulichen Dichte entlang der Verkehrsflächen, bildet die Grundlage für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf (siehe Abb. 2, Seite 4) und begründet die Wahl der Baulinie.
Die Außenkante einer Gebäudeaußenwand muss entlang einer Baulinie auf dem entsprechenden Grundstück geführt werden. Die Lage der Baulinie entspricht der Lage der Straßenbegrenzungslinie. Aus konstruktiven Gründen (Führung der Dachentwässerung, Drainage, Spritzschutz) kann die Außenkante des Gebäudes maximal 50 cm von der Baulinie zurückweichen. Die dadurch entstehende Freifläche zwischen Baulinie und Außenkante Gebäudeaußenwand ist, außer in dem Bereich der Hauseingangstür, als Kiesstreifen auszuführen.

Im Bereich WA3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen vorgegeben. Die genaue Lage bzw. Ausrichtung auf dem Grundstück ist aufgrund der großzügigen Baufenster frei wählbar. Dies entspricht der Zielsetzung auf den Grundstücken des WA3 eine flexible Bebaubarkeit auf großzügigen Grundstücken zu ermöglichen.

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

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Dementsprechend sollen auch die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf ein minimales Maß reduziert werden.

Nebenanlagen

Über dem Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² je Grundstück zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, seitlich der Hauptanlage, zulässig.

Je Grundstück ist nur eine oberirdische Garage oder Stellplatzüberdachung für max. 2 PKW-Stellplätze außerhalb der Hauptanlage zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind als Rasenflächen mit Rasengittern bzw. Rasenwaben auszuführen. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,2 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) müssen zur festgesetzten Baulinie einen Abstand von mindestens 3 m halten. Damit sollen die Nebengebäude gegenüber dem Haupthaus im Sinne einer städtebaulichen Gliederung zurücktreten und eine Einengung der Verkehrsfläche vermieden werden.

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 und WA2 ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Im WA3 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet mit Blick auf das städtebauliche Konzept vornehmlich der Errichtung von Einfamilienhäusern dient. Außerdem soll der Bedarf für den ruhenden Verkehr minimiert werden.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet vorgesehenen privaten Verkehrsflächen mit den notwendigen Parkplatzflächen für Besucher, Straßenbegleitgrün und Baum sowie die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen mit dem geplanten neuen Gehweg entlang der Greueler Straße, sind mit Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan eingetragen.

Das vorliegenden Entwässerungskonzept gibt für die privaten Verkehrsflächen einen Abflussbeiwert von max. 0,5 vor. Dem entsprechend sind die privaten Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Der Abflussbeiwert von max. 0,5 wird im Bebauungsplan festgesetzt und ist bei der Realisierung nachzuweisen.

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

Über die private Verkehrsfläche, welche an das Wohngebiet WA3 angrenzt, ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Stadt Wuppertal im Grundbuch einzutragen. Über die derzeit städtische Fläche führt ein Fußweg in das westlich angrenzende Waldgebiet. Es handelt sich um einen breiteren Trampelpfad, welcher im Wesentlichen als Wanderweg genutzt wird. Dieser Weg verläuft zunächst parallel zur Trasse der Museumsbahn und bietet dann den Anschluss an andere Wegeverbindungen Richtung Naturfreundehaus oder Manuelskotten. Diese Wegeverbindung soll mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert werden und damit dauerhaft erhalten bleiben. Damit die Stadt Wuppertal (Ressort Grünflächen und Forsten) die Waldfläche weiterhin bewirtschaften kann, ist es außerdem notwendig ein entsprechendes Fahrrecht für die Stadt Wuppertal über die geplante private Erschließungsstraße einzutragen. Diese sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.
Außerdem ist für die gesamte private Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Wuppertaler Stadtwerke (WSW) im Grundbuch einzutragen, damit die Entwässerungsanlage und die im Straßenraum verlegten Kanalanlagen erreicht werden können. Die genannten Rechte sind vor dem Verkauf des Grundstücks im Grundbuch einzutragen. Im Bebauungsplan wird dazu ein entsprechender Hinweis (siehe VI.3) aufgenommen.

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

<u>Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):</u>
Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan sind standortgerechte Sträucher in einem 2 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zulässigen Pflanzenarten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Amelanchier ovalis, Gemeine Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha, zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Stechpalme
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Schneeball

Eine Unterbrechung der Anpflanzfläche durch Einfriedungen, Zufahrten und Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Der Boden ist in diesem Bereich unverdichtet zu belassen sowie von Folien, Stein- und vergleichbaren Materialschüttungen und Plattierungen freizuhalten.

Dachbegrünung:

Die Dachflächen von Hauptanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Wasserspeicher von min. 25 l/m² auszuführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im WA1 und WA2 können die festgesetzten Satteldächer auch ohne Dachbegrünung ausgeführt werden. Dies soll neben dem gestalterischen Aspekt die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ermöglichen bzw. vereinfachen (siehe dazu auch 2.1 Dachgestaltung).
In dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde eine mindestens extensive Dachbegrünung der Bebauung im Wohngebiet WA3 als Bestandteil der Drosselung des Regenwassers berücksichtigt. Diese ist dementsprechend auf den vorgesehenen Dachflächen umzusetzen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Die gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet basieren im Wesentlichen auf dem städtebaulichen Entwurf, welcher aus dem Siegerentwurf des zu Grunde liegenden Studentenwettbewerbes entwickelt wurde. Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll die äußere Gestalt der neuen Bebauung soweit vorgegeben werden, dass die Bebauung im Bereich des WA1 und WA2, zu einer an dörfliche Strukturen angelehnten städtebauliche Einheit wird. Die Bebauung im Bereich des WA3 soll sich angleichen, dabei aber eine sachlichere Formensprache ermöglichen. Damit sollen verschiedene Nutzergruppen angesprochen und eine geordnete architektonische Varianz im Plangebiet erzeugt werden. Einfriedungen und Stützmauern sollen in einheitlicher Art und Weise ausgeführt werden um den verbindenden Charakter im Wohngebiet zu stärken. Um die städtebauliche und architektonische Wirkung der neuen Siedlung nicht zu stören, sollen Stellplätze für Mülltonnen begrünt werden und am Gebäude angebrachte Satellitenanlagen entsprechend in Wand- bzw. Fassadenfarbe ausgeführt werden.

2.1 Dachgestaltung

Baugebiete WA1 und WA2

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptanlagen als Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 40°, ohne Dachüberstand oder maximal mit überstehender Regenrinne, Attika- bzw. Ortgangtropfkante (siehe Abb. 3) auszuführen. Dächer mit Dachaufbauten und -einschnitten sind ausgeschlossen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 40° in gleicher Ausführung wie die Hauptanlage oder mit einem Flachdach auszuführen.

Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind alternativ zur Dachbegrünung ausschließlich schwarze bzw. anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Naturschiefer zulässig.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind oberflächenbündig in die Satteldächer zu integrieren. Aufgeständerte Konstruktionen sowie abweichende Neigungen zur festgesetzten Dachneigung sind ausgeschlossen.

Mit der vorgegebenen Dachneigung von 40° wurde die mögliche Umsetzung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren bereits berücksichtigt. Auf den meisten Grundstücken im WA1 und WA2 ist eine Ausrichtung nach Süden möglich, womit eine effektive Ausnutzung von Solarenergie gewährleistet werden kann.

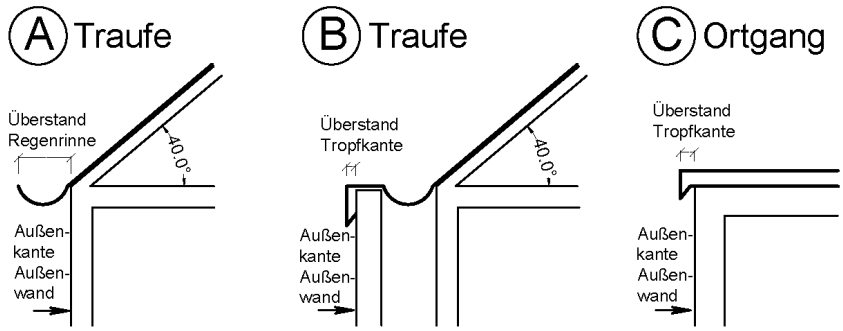

Abb. 3 Nebenzeichnung Dachgestaltung (ohne Maßstab)

<u>Baugebiet WA3</u>

Im allgemeinen Wohngebiet (WA3) sind alle Dächer als Flachdächer mit umlaufender Attika auszuführen. Dies gilt für Hauptanlagen, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen. Das oberste Geschoss der Hauptanlage muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss mindestens an 2 Seiten um mindestens 2,0 m von der Außenkante der darunter verlaufenden Außenwand zurückspringen.

2.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Hauptanlagen und Garagen sind als verputzte Flächen oder mit Holz verkleidet, in Weiß-, Grautönen oder Holz naturbelassen auszuführen. Im WA1 und WA2 ist alternativ auch eine Verkleidung mit Naturschiefer möglich.

Je Grundstück sind alle Fassaden der Hauptanlage und der Garage in gleicher Art und Weise sowie in gleicher Farbe vollflächig zu erstellen. Muster, Farbabstufungen sowie Farb- und Materialwechsel sind ausgeschlossen.

Fenster und Türen, Fensterbänke, Tropfbleche und sonstige Profile im Fassaden- und Dachanschlussbereich sind in Weiß, Grau, Anthrazit oder Aluminium bzw. Zink ohne Farbbeschichtung auszuführen.

Außenwand- und Konstruktionselemente von Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind in der gleichen Farbe wie die Fassade oder die Fenster und Türen der jeweiligen Hauptanlage auszuführen.

Zur Umsetzung des bergischen Charakters können Abweichungen in der farblichen Gestaltung zugelassen werden (z.B. bergisch grün an Türen, Fensterläden, Regenrinnen und/oder Fallrohren).
Aus konstruktiven Gründen kann im Sockelbereich das Material der Fassade abweichend ausgeführt werden. Entsprechende Befreiungen sind im Einzelfall zu beurteilen.

2.3 Antennen

Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an der Fassade oder auf dem Dach der Hauptanlage anzubringen. Die Farbgebung des Parabolspiegels muss der jeweiligen Fassaden- bzw. Dachfarbe am Befestigungsstandort entsprechen.

2.4 Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist die Höhe auf maximal 1,20 m, vom angrenzenden Straßenniveau aus, begrenzt.

Die zulässigen Pflanzenarten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche

2.5 Mülltonnen

Wenn Mülltonnen außerhalb von baulichen Anlagen dauerhaft abgestellt werden, müssen sie zur Erschließungsstraße hin mit einer Hecke, entsprechend Punkt 2.4 (Einfriedungen), abgeschirmt werden.

2.6 Stützmauern

Geländeunterschiede sind durch Böschungen, Stützmauern oder einer Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein, mit einer Höhe von max. 1,0 m auszuführen.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern ausgeschlossen.

3. Hinweise

<u>Artenschutz:</u>

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen (Bäume, Gebüsche und Hochstauden) sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

<u>Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit:</u>

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzuliegen.

<u>Bergische Museumsbahn:</u>

Die durch den zukünftigen Streckenausbau der „Bergischen Museumsbahn“ auftretenden Schallimmissionen bei Regelbetrieb (derzeit von April bis Oktober eines jeden Jahres, an jeweils 2 Sonntagen im Monat) sowie Sonderfahrten, werden als mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar eingestuft.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Für alle privaten Verkehrsflächen im Plangebiet ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers, der Wuppertaler Stadtwerke Energie und Wasser GmbH, in das Grundbuch einzutragen. Die Flächen für das Gehrecht für die Allgemeinheit sowie das Fahrrecht für die Stadt Wuppertal, zur Andienung des angrenzenden Waldes, sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.

4. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet gesamt	ca.	8.030 m²
Fläche neues Wohngebiet (inkl. private Verkehrsflächen)	ca.	5.660 m²
Fläche Baugrundstücke (WA1, WA2 und WA3)	ca.	4.610 m²
Private Verkehrsflächen inkl. Besucherparkplätze	ca.	1.050 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Greueler Straße)	ca.	1.590 m²
Öffentliche Grünflächen	ca.	300 m²
Fläche Entwässerungsanlage (Mulde)	ca.	480 m²

5. Städtebaulicher Vertrag

Beim Verkauf des städtischen Grundstücks ist mit dem Entwicklungsträger des neuen Wohngebietes ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung der Verkehrsflächen sowie zu den bautechnischen Rahmenbedingungen der Umsetzung einer ressourceneffizienten Bauweise im Plangebiet abzuschließen. Mit dem Vertrag wird die Ausführung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün, Grünflächen und Parkplätze für Besucher geregelt. Nach Fertigstellung und Abnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden diese an die Stadt Wuppertal übergeben. Der mit der Neubebauung einzuhaltende ressourceneffiziente Gebäudestandard wird als Bestandteil des Vertrags in Form eines Kriterienkataloges vorgegeben.

Bau und Anschluss der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Versickerungsanlage werden in einem gesonderten Vertrag mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) geregelt.

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den größten Teil der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. Lediglich der Bereich der Greueler Straße ist entlang der Museumsbahn als Bahnfläche und oberhalb bis zum Anschluss Berghauser Straße als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Die Planung von Wohnbauflächen entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn - entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

VIII. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung des neuen Wohngebietes sollen über den Verkauf des städtischen Grundstücks refinanziert werden. Es ist der Verkauf des gesamten Grundstücks an einen Investor bzw. Entwicklungsträger geplant.

<u>Quellennachweise:</u>

Gutachten:
- Hydrogeologisches Gutachten, GFM Umwelttechnik GbR, Januar 2003
- Antrag Wasserrechtliche Erlaubnis, Ingenieurbüro Beck, Januar 2014 (inkl. Baugrunduntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswässern, Halbach und Lange, Oktober 2010)
- Ergänzende Stellungnahme zur Entwässerung, Ingenieurbüro Beck, März 2017
- Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG, Weluga Umweltplanung, Oktober 2018
- Ergänzende Stellungnahme zur Entwässerung, Ingenieurbüro Beck, Juli 2019
- Hydraulische Überprüfung der Versickerungsanlage, Ingenieurbüro Beck, Dezember 2019