Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 02 zur VO/0622/2021

Bebauungsplan 1231

- Friedenshort -

Begründung

Satzungsbeschluss

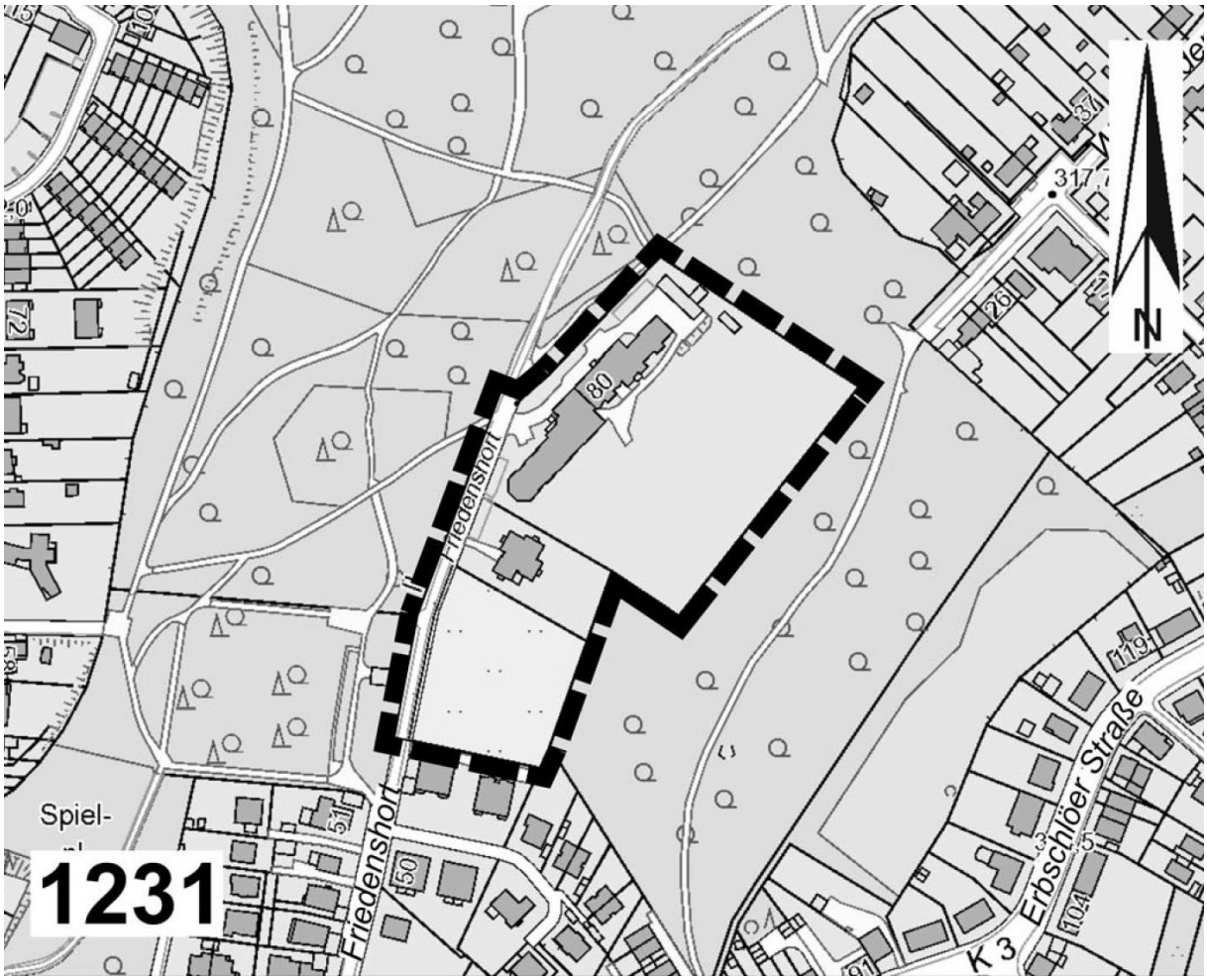
Mai 2021

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele
3. Planungsrechtliche Situation
3.1. Landes und Regionalplanung
3.2. Flächennutzungsplan
3.3. Landschaftsplan
3.4. Bebauungspläne
3.5. Fachplanungen
4. Bestandbeschreibung
4.1. Städtebauliche Situation
4.2. Verkehr
4.3. Soziale Infrastruktur
4.4. Entwässerung
4.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
4.5.1 Artenschutzprüfung
4.5.2 Ermittlung der Eingriffsfläche nach dem BNatSchG
4.6 Immissionsschutz
5. Planinhalte
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
5.1.1. Art der baulichen Nutzung
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung
5.1.3. Bauweise /Überbaubare Grundstückflächen
5.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
5.1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung
5.1.6. Natur und Landschaft
6. Städtebaulicher Vertrag
7. Städtebauliche Kenndaten
8. Gutachten
9. Entwicklung aus den Flächennutzungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1231 - Friedenshort umfasst die in Wuppertal - Ronsdorf, nördlich der Grundstücke Friedenshort 64 und 66 liegende Wiesenfläche, einschließlich des Grundstückes des Altenheimes Friedenshort 80 sowie den daran angrenzenden Abschnitt der Straße Friedenshort.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Aufgrund der Neuregelung des Wohnungsteilhabegesetzes (WTG) und des Landespflegegesetzes muss das Altersheim Friedenshort aufwendig umgebaut bzw. teilweise neugebaut werden. Neben der stationären Vollpflege werden zukünftig in der Einrichtung barrierefreie Wohnungen angeboten für weitestgehend selbstbestimmtes Wohnen, wo jedoch bei Bedarf ambulante Pflege dazu gezogen werden kann.

Der Bebauungsplan 1231 – Friedenshort – ist mit dem Ziel aufgestellt worden, dort u.a. eine Erweiterung des Altenheimes „Friedenshort“ zu ermöglichen. In dem Erweiterungstrakt sollen sog. Servicewohnungen angeboten werden für

Personengruppen, die noch weitestgehend selbständig den Alltag gestalten, bei Bedarf aber bestimmte Leistungen des Altenheimes in Anspruch nehmen können.

Damit die Flächen auch zukünftig für die Nutzung als Altenheim gesichert bleiben, soll dort die Festsetzung: „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Altenheim“ festgesetzt werden. Die Nutzung „Servicewohnen“ soll der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.

Für diese Nutzung soll der nördliche Trakt des Altenheimes abgebrochen werden und neu, den Bedürfnissen entsprechend erstellt werden.

Das Altersheimgrundstück befindet sich als Insellage im Außenbereich inmitten der „Ronsdorfer Anlagen“. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt südlich des Altenheimgrundstückes und ist derzeitig als Wiese vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist die Wiese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage dargestellt. Obwohl nördlich und südlich von Bebauung umgrenzt, entzog sich die neu zu entwickelnde Wohnbaufläche aufgrund ihrer Größe, der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Darstellung im Landschaftsplan, der Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB. Aus diesen Gründen müssen die planungsrechtlichen Sachverhalte über einen Bebauungsplan geregelt werden.

Das Altersheim soll im rückwärtigen Bereich, östlich in Richtung freier Landschaft erweitert werden. Auch da sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Beteiligung der politischen Gremien geschaffen werden.

Für die notwendige Finanzierung des Umbaus soll auf der südlich des Altenheimgrundstückes liegenden Fläche, welche dem Altersheim gehört, Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geschaffen werden.

Östlich und westlich der zu entwickelnden Bauflächen sind Waldgebiete vorhanden. Die Vorgabe des Regionalforstamtes Bergisch Land dazu ist, dass die neuen Baukörper einem Abstand von mind. 20 m vom Wald einhalten sollen. Dies ist bereits bei der Entwurfsanfertigung für die neu geplanten Gebäude berücksichtigt worden.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP99) stellt das Plangebiet als Regionalen Grünzug mit einer Waldfunktion dar. Im Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (2016) werden die vorhandenen Funktionen zusätzlich mit der

Darstellung: „Bereich für Schutz der Landschaft und eine landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Unmittelbar südlich grenzt ein ASB Bereich an.

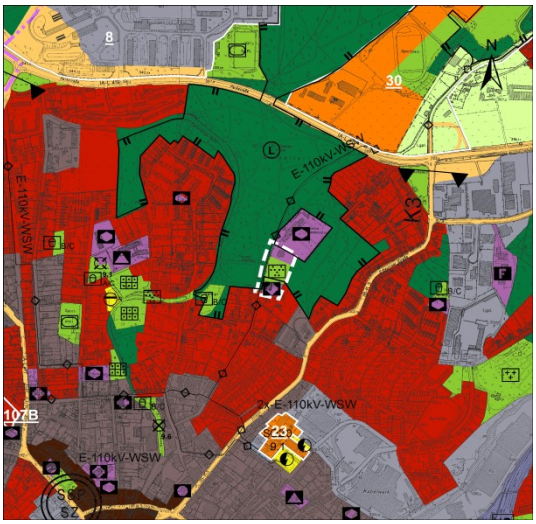
3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (2005) sind die im Geltungsbereich des 106. Änderungsverfahrens südlich und nördlich befindlichen Flächen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, mit der Zweckbestimmung: kirchlichen bzw. sozialen Zwecken dienenden Nutzungen, dazwischen befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage. Vor Ort befindet sich dort eine Wiese.

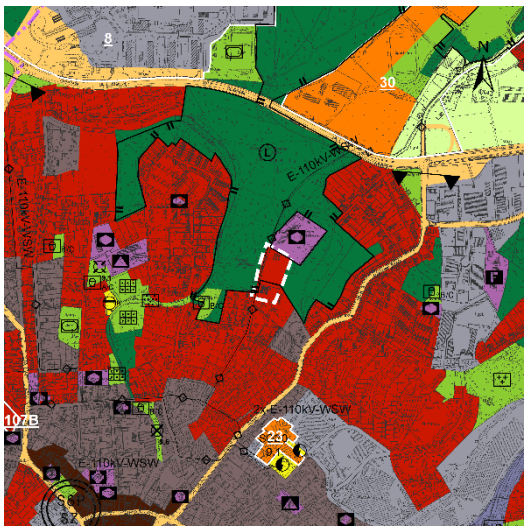
Die mit der Darstellung: „Grünfläche“ überlagerte Wiese soll in Wohnbauland umgeändert werden, da dort zukünftig zwei Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Die Eintragung der beiden Gemeinbedarfsnutzungen sind inzwischen überholt, auf beiden soll zukünftig auch eine Wohnbauliche Nutzung eigetragen werden. Auf der nördlichen, mit der Eintragung der sozialen Nutzung befindet sich ein eigenständiges Gebäude, in dem betreutes Wohnen angeboten wird. Um das zukünftige Nutzungsspektrum nicht unnötig einzuschränken wird das Grundstück als Wohnbauland dargestellt. Auch die Nutzungseintragung: kirchliche Zwecke ist überholt, da auf dem Grundstück Anfang der 2000 Jahre auf der Grundlage des § 34 BauGB zwei Mehrfamilienhäuser realisiert wurden.

Hierzu erfolgt die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Die Bezirksregierung Düsseldorf ist im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden und hat mit Schreiben von 12.07.2016 gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken geäußert.



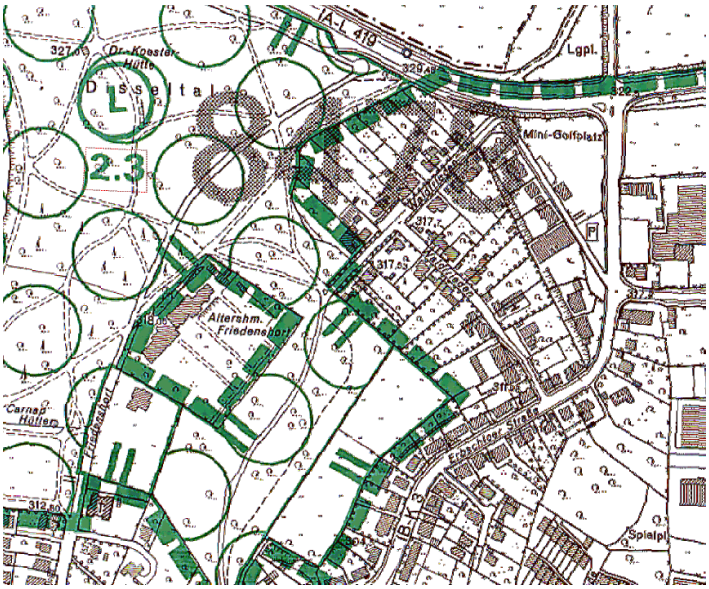
rechtskräftige Fassung



geplante Fassung

3.3 Landschaftsplan

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Wiese befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost und wird dort mit der Zielsetzung: Erhaltung geführt, ohne weitere besondere Entwicklungszielsetzung. Widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Wuppertal Ost treten gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Ost)

3.4 Bebauungspläne

Die Flächen für die derzeitig der Bebauungsplan aufgestellt wird sind mit keinen anderen Bebauungsplänen belegt.

3.5 Fachplanungen

Die betroffenen Flächen befinden sich teilweise, wie bereits unter Punkt 3.3 dargestellt, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Altenheim „Friedenshort e.V.“ befindet sich im Norden von Ronsdorf in einer Insellage inmitten der Ronsdorfer Grünanlagen und ist von drei Seiten von Waldflächen umschlossen. Die zu Bauland zu entwickelnden Flächen befinden sich östlich der Straße Friedenshort, die dort endet und südlich des vorhandenen Altenheimes. Auch diese Fläche ist östlich und westlich von Waldflächen umgeben. Die Straße Friedenshort ist in diesem Bereich provisorisch ausgebaut und benötigt einen Ausbau nach den geltenden

Standards. Das südlich des Altenheimes liegende Grundstück wird derzeitig als Wiese bewirtschaftet. Weiter südlich schließt die vorhandene ein- bis zweigeschossige, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung an.

Die Ursprünge des Altenheimbaus reichen bis in das Jahr 1915, damals wurde das erste Altenheim auf dem Grundstück errichtet und nach den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges in den Jahren 1950 bis 1954 wiederaufgebaut und im weiteren Verlauf mehrmals umgebaut und erweitert.

4.2 Verkehr

Die Straße Friedenshort endet am Altenheim als Sackgasse und ist dort nordöstlich und westlich von Waldflächen umgeben. Sie ist im Bereich des Bebauungsplanes provisorisch ausgebaut und soll im Zuge der Erschließung der geplanten Bebauung nach öffentlichen Standards auf ca. 190 m Länge ausgebaut werden. Ein Gehweg ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist über den Friedenshort und die Forststraße an die Ronsdorfer Innenstadt und das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Oberhalb der Ronsdorfer Anlagen, an der Parkstraße besteht mit den Buslinien 646 und 640 eine direkte Anbindung an die Innenstadt von Wuppertal-Barmen. Von der Haltestelle in der Forststraße ist mit der Linie 650 die Ronsdorfer Innenstadt erreichbar und von dort aus sowohl die Barmer als auch die Elberfelder Innenstadt.

4.2 Soziale Infrastruktur

Im erreichbaren Umfeld befinden sich die Grundschule Engelbert-Wüster-Weg sowie die Kindertagesstätte Engelbert-Wüster-Weg.

Fußläufige Anbindung an KiTa und Grundschule

Die Ronsdorfer Innenstadt mit den entsprechenden Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m.

4.4 Entwässerung

Sowohl das vom Altenheim als auch von der südlich davorliegenden tagespflegerischen Einrichtung anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht. Das Schmutzwasser ist über eine private Leitung über die östlich liegenden Waldflächen an das öffentliche Kanalnetz in der Erbschlöer Straße angeschlossen.

Der davorliegende Abschnitt der Straße Friedenshort wird „über die Schulter“ auf den angrenzenden Flächen entwässert.

4.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

4.5.1 Artenschutzprüfung

In dem LANUV – Messstichblatt 4709/4m sind einige relevante Arten für die Lebensraumtypen Fettwiesen/-weiden und Laubwälder aus der Gattung der Säugetiere, Brutvögel und Amphibien aufgeführt. Eine detaillierte Aufzeichnung wird in dem beigefügten Umweltbericht dargestellt.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Gewässerstrukturen als geeignete Laichhabitate für Amphibien vorhanden. Auch das Gebiet selbst eignet sich nicht als Landhabitat für den Kammmolch, da die bevorzugten Strukturen für Winterquartiere fehlen.

Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen sind unwahrscheinlich, können aber in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Die Waldränder, Gärten sowie die Grünlandfläche stellen für die Fledermäuse geeignete Jagdgebiete dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind sie jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Negative Auswirkungen auf die oben genannten Vogelarten sind nicht zu erwarten, da Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Grundstück ausgeschlossen werden können.

4.5.2 Ermittlung der Eingriffsflächen nach Bundesnaturschutzgesetz(BNatSchG)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1231 „Friedenshort“ soll das bestehende, innerhalb der Ronsdorfer Anlagen gelegene Altenheim „Friedenshort“ mittels Anbau erweitert werden und somit den neuen gesetzlichen Bestimmungen der Altenpflege gerecht werden. Zudem sollen zwei Mehrfamilienhäuser auf einer noch unbebauten Wiesenfläche (Flurstück 189) im südlichen Bebauungsplangebiet errichtet werden. Ein Ausbau der Zufahrtsstraße ist ebenfalls erforderlich, da der aktuelle Querschnitt nicht den Vorgaben für die geplante Nutzungsänderung entspricht. Der

Querschnitt wird hierzu verbreitert und Gehwegflächen angelegt. Die bestehende Asphaltfläche wird nicht verändert, sondern um weitere Versiegelungen ergänzt. Auf dem bereits bestehenden Mehrfamilienhausgrundstück südlich des Altenheimes (Flurstück 188) ergeben sich keine Änderungen, so dass hier keine Eingriffsbilanzierung erforderlich ist.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird nach dem Verfahren LUDWIG (1991) bewertet. In diesem Verfahren werden Biotoptypen auf einer Scala von 0 bis 35 Punkten Biotopwert eingestuft. Multipliziert mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich „Ökologischen Werteinheiten“, die als dimensionslose Zahl den Wert einer Biotopfläche wiederspiegeln.

Derzeitiger Bestand

Südliches Wiesengrundstück (Flur 32, Flurstück 189)
Derzeit besteht auf dem Grundstück eine artenarme Intensiv-Fettwiese aus Wirtschaftsgräsern (Biotoptyp EA31; Biotopwert 10 plus Vollkommenheit 1).

Seniorenheim Friedenshort (Flur 32, Flurstück 107)
Derzeit besteht auf dem Grundstück das derzeitige Altenwohn-/-pflegeheim samt Nebenanlagen und einer östlich anschließenden Gartenanlage, für die rechtlich eine intensivere Nutzung möglich ist, so dass der Biotoptyp „Gärten ohne/mit geringerem Gehölzbestand“ anzusetzen ist (Biotopwert 6 plus Vollkommenheit 1).

Ausbau Zufahrtsstraße
Die Zufahrtsstraße zum Altenwohn-/Pflegeheim ist im Bestand asphaltiert (Biotoptyp HY1; Biotopwert 0). Beidseitig grenzen geschotterte Bankettflächen ohne Vegetation an (Biotoptyp HY2; Biotopwert 3 plus Vollkommenheit 1). Östlich angrenzend befindet sich eine artenarme Intensiv-Fettwiese aus Wirtschaftsgräsern (s.o.; südliches Wiesengrundstück; Biotoptyp EA31; Biotopwert 10 plus Vollkommenheit 1). Am nördlichen Ende befindet sich eine gärtnerische gestaltete Fläche mit geringem Gehölzanteil (Biotoptyp HJ5; Biotopwert 6 plus Vollkommenheit 1).

Planung
Südliches Wiesengrundstück (Flur 32, Flurstück 189)
Der Bebauungsplan sieht für das Flurstück eine GRZ I von 0,3 vor. Die baurechtlich mögliche Überschreitung wird hier per Festsetzung auf eine GRZ II von 0,4 begrenzt. In dieser ist die gesamte Versiegelung - also auch Flächen für Stellplätze/Zufahrten/Zuwegungen/Tiefgarage etc. - mit enthalten.

Daraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von ca. 1.720 m² durch Umsetzung der Planung. Für die geplanten Freiflächen auf dem Grundstück im Umfang von 2.573 m² können die für Wohnbebauung üblichen Biotoptypen

- „Rasen und Zierpflanzenrabatte“ (HM51; Biotopwert 6 plus Vollkommenheit 1) bzw.
- „Gärten ohne/mit geringem Gehölzbestand“ (HJ5; Biotopwert 6 plus Vollkommenheit 1)

angesetzt werden. Zudem entsteht durch das Rigolensystem zur Regenwasserversickerung ein dauerhafter Eingriff in die Bodenstruktur, der mit einem Abzug von einem Wertpunkt des angesetzten Gartenbiotops auf 50 m² berücksichtigt wird.

Durch Umsetzung der Planung ergibt sich für das Flurstück 189 **ein Defizit von 22.952 Ökologischen Werteinheiten**.

Seniorenheim Friedenshort (Flur 32, Flurstück 107)

Der Bebauungsplan sieht für das Flurstück eine GRZ I von 0,2 vor. Inklusive baurechtlich möglicher Überschreitung von 50% wird hier eine GRZ II von 0,3 angesetzt. In dieser ist die gesamte wasserundurchlässige Versiegelung (Vollversiegelung) enthalten.

Daraus ergibt sich eine maximal vollständig versiegelbare Fläche von ca. 4.120 m². Zudem entsteht durch das Rigolensystem zur Regenwasserversickerung ein dauerhafter Eingriff in die Bodenstruktur, der mit einem Abzug von einem Wertpunkt des angesetzten Gartenbiotops auf 50 m² berücksichtigt wird.

Durch Umsetzung der Planung ergibt sich für das Flurstück 107 **ein Defizit von 2.480 Ökologischen Werteinheiten**.

Ausbau Zufahrtsstraße

Der Ausbau der Zufahrtsstraße verursacht eine zusätzliche Beanspruchung bisher nicht vollversiegelter Flächen durch Asphaltierung und Pflasterung im Umfang von 470 m².
Durch Umsetzung der Planung ergibt sich im Rahmen des Straßenausbaus **ein Defizit von 4.270 Ökologischen Werteinheiten**.

Es ergibt sich somit durch den Bebauungsplan 1231 ein
Gesamtdefizit von 29.712 ÖWP
Davon entfallen
- 25.422 ÖWP auf die Änderung im Bereich des Altenheims Friedenshort und die zusätzliche Wohnnutzung (Privatfläche) sowie
- 4.270 ÖWP auf den Ausbau der Zufahrtsstraße.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur funktionalen Kompensation des Defizites von aufgerundet ca. 30.000 ÖWP steht, wie in Kapitel 4 des Umweltberichtes dargestellt, die städtische Vorhaltefläche Nr. 460 (Gemarkung Elberfeld, Flur 228, Flurstück 154 und Flur 229, Flurstück 69) für eine Grünlandextensivierung zur Verfügung (vgl. Umweltbericht)

Bestand

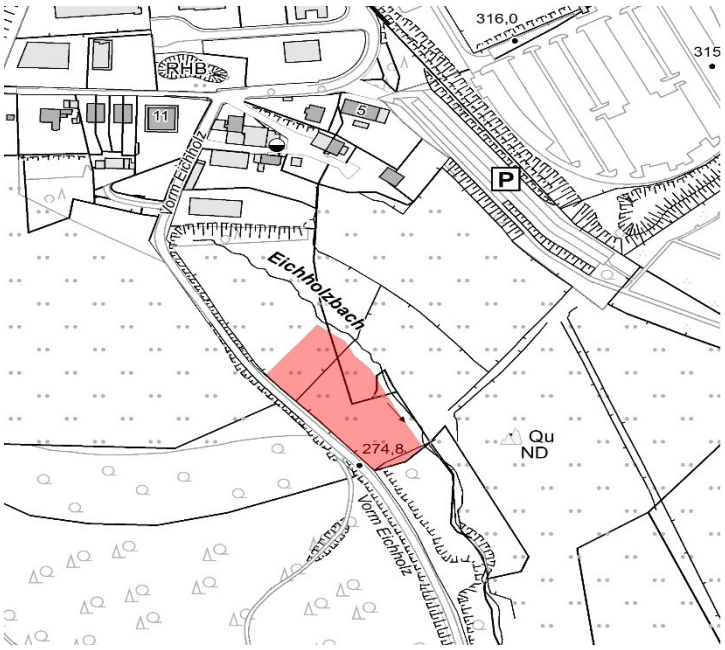
Derzeit besteht auf den Vorhalteflächen eine artenarme Intensiv-Fettwiese aus Wirtschaftsgräsern. Als Ausgangsbasis wird daher der Biotoptyp EA 31 „Artenarme Intensiv-Fettwiese, mäßig trocken bis frisch“ (10 Punkte plus Vollkommenheit 2) angesetzt.

Planung

Der Zielbiotop zur Kompensation wird mit EB 11 „schwach gedüngte Weiden, mäßig trocken bis frisch“ (17 Punkte plus Vollkommenheit 1) angesetzt.

Bei Umsetzung der Gründlandextensivierung auf der Nutzbaren Fläche der Vorhaltefläche Nr. 460 „Nördliches Gelpetal“ kann eine ökologische Aufwertung von 63.990 ÖWP erreicht werden. Unter Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs von ca. 30.000 ÖWP

verbleibt damit ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 34.298 ÖWP. Die Fläche ist somit rechnerisch zum Ausgleich geeignet.



4.6 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des geplanten Vorhabens befinden sich keine emittierenden Anlagen.

Der Straßenlärm der nördlich liegenden Parkstraße wird durch die dazwischenliegende bewaldete Ronsdorfer Anlage gedämmt, sodass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebsbereiches im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für das Altenheim bestimmten Flächen werden als Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Altenheim festgesetzt. Der Erweiterungsbau beinhaltet auch Wohneinheiten für weitestgehend selbstbestimmtes Wohnen, wo jedoch nach Bedarf pflegerische Leistungen dazu gebucht werden können. Diese Nutzung soll der Hauptnutzung „Altenheim“ deutlich untergeordnet sein. Folgende Festsetzung wird dazu im Bebauungsplan aufgenommen:

„Auf der für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind ausnahmsweise barrierefreie Wohnungen für Personen, die in ihren eigenen Haushalt leben und lediglich

unterstützende Pflege- und Betreuungsleistungen („Servicewohnen“) in Anspruch nehmen, zulässig, soweit diese auf die Hauptnutzung bezogen in der Geschossfläche deutlich untergeordnet sind und die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche gewahrt bleibt. Die Nutzung „Servicewohnen“ darf nicht mehr als 30 % der Hauptnutzung betragen“.

Südlich des Altenheimgrundstückes befindet sich ein selbstständig stehendes Mehrfamilienhaus, welches jedoch der Altenheimnutzung zugeordnet ist. Dort wird betreutes Wohnen angeboten. Um das zukünftige Nutzungsspektrum nicht unnötig einzuschränken wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Südlich des Altenheim-Grundstückes befindet sich eine Wiesenfläche, die ebenfalls der Altenheimgesellschaft gehört. Dort sind objektbezogen zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Da es sich bereits jetzt um eine konkrete Planung handelt, die kurzzeitig realisiert werden soll und die Fläche in einer immissionsarmen Umgebung zweiseitig großflächig von Waldgebieten umschlossen ist und an eine vorhandene Siedlung anschließt, wird sie als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um stark in östlicher Richtung abfallendes Gelände handelt, zeichnen sich sowohl im Bereich des Altenheimanbaus als auch im Bereich der Neubebauung Geländeunterschiede bis zu ca. 4,0 m ab. Das Altenheim wurde zu verschiedenen Zeiten der 2. Hälfte des XX. Jahrhunderts gebaut, angebaut und renoviert. Dementsprechend verschieden sind die Architektursprache des Gebäudes und die Höhenentwicklung.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Geschossigkeit fällt, aufgrund der Geländeverhältnisse schwer, sodass das Maß der baulichen Nutzung sowohl im Bereich des Altenheimes als auch im Bereich der geplanten Wohnbebauung durch die Bestimmung der Grundflächenzahl und max. Gebäudehöhe definiert wird.

Aufgrund der parkähnlichen Struktur im bisherigen Außenbereich beträgt die Grundflächenzahl im Bereich des Altenheimes und der Wohnbebauung (WA) 0,2, für das Grundstück WA_1 beträgt die GRZ 0,3. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird zugelassen, für das Grundstück der Wohnbebauung (WA_1) jedoch nur bis gesamt GRZ von 0,4. Hiermit wird eine aufgelockerte Bebauung am Siedlungsrand gesichert.

Da die Straße Friedenshort in nördliche Richtung ansteigt, werden auch die in diese Richtung verlaufenden Gebäudehöhen dementsprechend festgesetzt. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser gilt eine maximale Gebäudehöhe von 322,0 m bzw. 323,0 m üNHN. Diese Gebädehöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden auf den südlichen

Nachbargrundstücken, die ca. 321,0 m üNHN betragen. Das nachfolgend in die nördliche Richtung bestehende Haus des betreuten Wohnens wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 329,0 m üNHN festgesetzt, da das Gebäude diese Höhe auch tatsächlich besitzt.

Bei dem Altenheim handelt es sich um ein in der Höhenentwicklung verschieden gestaffeltes Gebäude, so besitzt das vohandene Gebäude eine Höhe von ca. 331,14 m üNHN, die geplanten Anbauten aber eine Höhe von 326,12 m üNHN. Für das gesamte Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 332,0 ü NHN festgesetzt. Dieses ermöglicht eine weitere angemessene Höhenentwicklung des Gebäudes.

5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden in offener Bauweise realisiert, das Altenheim dagegen überschreitet mit seinen sämtlichen Anbauten insgesamt ca. 100 m Länge, die, bei offener Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m erheblich, hält jedoch die Grenzabstände ein. Deswegen wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt um den Bestand abzubilden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Da es sich bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen um große Grundstücke handelt mit großzügigen Freiflächenanteilen, werden hier die Nebenanlagen nicht ausgeschlossen, sondern allgemein zulässig bleiben.

Stellplätze und Garagen sind dagegen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche oder in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Für die Nutzung des Altenheimes vorgesehene Stellplätze werden ebenerdig im Bereich des Altenheimgrundstückes ausgewiesen.

Für die Wohnbauflächen werden weitestgehend Stellplätze in der Tiefgarage untegebracht, einige ebenerdige aber auf dem Grundstück selbst, der Straße Friedenshort angrenzend. Insgesamt stehen für die geplanten 18 Wohnungen insgesamt 30 Stellplätze zur Verfügung.

Durch die Unterbringung der meisten Stellplätze in der Tiefgarage kann die Grundstücksoberfläche gärtnerisch gestaltet werden.

Die Oberfläche der Tiefgarage ist extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen, so dass keine negativen optischen Auswirkungen der Tiefgarage zu erwarten sind.

5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Vor Ort ist nur eingeschränkt Fläche für den Straßenausbau vorhanden.

In der Planung ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m angesetzt, dies ermöglicht einen Begegnungsverkehr LKW/PKW. Entlang des Waldes soll die Straße mit einem 0,5 m breitem Schrammbord ausgestattet werden und gegenüber, entlang der Wohnbebauung mit einem 2,0 m breiten Gehweg der von diversen Grundstücksüberfahrten zur Andienung der Stelllpätze durchbrochen ist. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant. Eine Mischverkehrsfläche als Ausbau wurde verworfen, da die Straße auch von den Bewohnern des Altenheimes und den Nutzern der Ronsdorfer Anlagen genutzt wird und ein Gehweg mehr Sicherheit bietet.

Die Straßenfläche wird im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt und als öffentliche Straße ausgebaut.

Entwässerung der Wohngrundstücke und des Altenheimes

- Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Altenheimes und der Wohnbebauung

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Straße Friedenshort endet auf der Höhe der Häuser Friedenshort Nr. 50 und 51 und ist bereits jetzt stark überlastet. Das neu anfallende Regenwasser muss vor Ort versickert werden. Um die Machbarkeit der Versickerung zu erforschen, sind hydrogeologische Gutachten (Gutachten IGW vom 30.01.2018) hergestellt worden, sowohl für die Erweiterung des Altenheimes als auch für die Ausweisung der Neubaufläche.

Die Gutachten belegen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Rigole als Sickeranlage möglich ist.

Die Versickerungsanlagen sollen im privaten Besitz verbleiben und müssen regelmäßig, mindestens einmal jährlich kontrolliert werden.

Geeignete Flächen für die Versickerungsanlagen befinden sich, nach Aussage der Gutachter östlich der auszuführenden Bebauung jeweils im Hintergelände auf Grünflächen der Grundstücke, die an Wald grenzen.

Sollten im Fall eines Starkregenereignisses die Rigolen überlaufen, würde das austretende Wasser gemäß der Hauptgefällerichtung über die Wiesenflächen in östlich-südliche Richtung in das angrenzende Waldgebiet schadlos abfließen können.

Zur Anreicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt sind, sofern zur Versickerung des Niederschlagswassers in erdbauweise hergestellte Versickerungsmulden zur Anwendung kommen, diese möglichst naturnah mit flachen Böschungen anzulegen und mit einer staudenreichen, standortgerechten Wiesenmischung durch Einsaat zu begrünen. Die Flächen sind - in Abhängigkeit von den entwässerungstechnischen Anforderungen –

möglichst extensiv durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Soweit möglich sollte eine Mahd nur bedarfsabhängig bzw. bei zu starkem Aufwuchs erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Schmutzwasserentwässerung des Altenheimes erfolgt derzeit über einen privaten Kanal Richtung Erbschlöer Straße. Diese Verbindung soll auch für die Erweiterung des Altenheimes weiter genutzt werden.

Die neue Wohnbebauung soll schmutzwassertechnisch an den Kanal in der Straße Friedenshort angeschlossen werden. Entsprechend dazu muss der vorhandene Kanal bis zu den neuen Baugrundstücken verlängert werden.

Straßenentwässerung

Die Straße Friedenshort soll zukünftig bis zum Altenheim den öffentlichen Standards entsprechend ausgebaut werden. Die Dimensionierung des zukünftigen Ausbaus erfolgt bereits im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Die Straßenbegrenzungslinien werden entsprechend festgesetzt.

Der vorhandene Mischwasserkanal im weiteren Verlauf der Straße Friedenshort ist bereits jetzt bei Starkregenereignissen überlastet.

Eine straßenbegleitende seitliche Entwässerung wurde verworfen, da sie an viele eigentumsrechtliche, technische oder auch naturräumliche Hindernisse stößt. Für eine seitliche Mulde müssten etliche Leitungen und auch private Anschlüsse verlegt werden, des Weiteren bedeutete das einen Eingriff in den unmittelbar angrenzenden Wald. Auch eine Durchdringung der Mulden/Rigolen mittels der Wurzelwerke des unmittelbar angrenzenden Waldes wäre nicht auszuschließen. Unter diesen Aspekten gestaltete sich die Unterhaltung der Anlage hier schwierig. Aus diesen Gründen wurde die straßenbegleitende Versickerungsvariante verworfen.

Möglich ist, auch in Abstimmung mit den Stadtwerken, eine Entwässerung des Straßenraumes mittels Stauraumkanal. Demnach kann bei Starkregenereignissen das Wasser in einem Stauraum unterhalb der Straßenkörpers gesammelt werden und gedrosselt in das Kanalsystem weiter abgeleitet werden.

5.1.6 Natur und Landschaft

Boden

Gem. § 202 BauGB ist der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Der Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Grundstücken anfallende Bodenaushub wird zur Geländemodellierung der Außenanlagen wiederverwendet. Überschüssige

unbelastete Aushubmaterialien werden dem Bodenmanagement-Kreislauf zugeführt. Eine Entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Vogelschlag

Die neugeplanten Gebäude sind zum Teil erheblich von Waldflächen umgeben. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass für Vögel eine signifikant erhöhte Kollisionsgefährdung aufgrund von Spiegelung der Wald-/Gehölzkulisse in Glasflächen besteht. Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, bei großflächigen Glasflächen ist eine Markierung auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Insektenschutz

Zur Vermeidung von potenziellen Störungen lichtsensibler Fledermausarten (z.B. Mausohren) im Umfeld möglicher Jagdhabitate sind vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger und diffuser Lichteinträge zu treffen. Diese dienen gleichzeitig zur Verringerung der Anziehung von Nachtinsekten (Fallenwirkung durch Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) und tragen zu einer Reduktion der Lichtemissionen in die Umgebung bei.

- Es sind LED-Leuchtmittel zu verwenden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben.
- Hierzu eignen sich LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin.

Die Abstrahlung der Lampen ist ausschließlich nach unten zu richten (Vollabschirmung).

Entsprechender Hinweis wir im Bebauungsplan aufgenommen

Dachbegrünung

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung sowie andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen, sofern diese eine Gesamtfläche von maximal 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist möglich.

Durch die Einrichtung einer Dachbegrünung entsteht eine Pufferfunktion und Verzögerung beim Abflussverhalten des Regewassers, was positive Auswirkungen auf die Versickerungsanlagen hat. Zusätzlich hat eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf klimatische Entwicklungen (Oberflächenerwärmung). Die Einrichtung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern wird festgesetzt. Dies wird bei der Bemessung der Ausgleichleistungen berücksichtigt.

Gestaltung der Vorgärten

Schotterflächen haben eine negative Umweltbilanz und tragen zur Verödung der Böden zu. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung für die Vorgartenflächen aufgenommen:

Als Vorgarten gelten die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nichtbefestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Für das Wohngebiet WA_1 wird gem § 89 BauONRW festgesetzt, das Dächer als Flachdachdächer auszuführen sind.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Übernahme der Straßenbaukosten und der Eingriffsbilanzierung (Kompensationsmaßnahmen) wird mit dem Projekträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Für den Ausbau der Straße Friedenshort ist darüber hinaus im östlichen Bereich eine Grundstücksübertragung notwendig. Diese Vereinbarung soll ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

7. Städtebauliche Kenndaten

Fläche des Bebauungsplanes	21400 qm
Fläche des Gemeinbedarfe	13600 qm
Fläche des Wohngebieten	6370 qm
Fläche der Öffentlichen Erschließung	1430 qm
Davon versiegelte Fläche (Baufelder)	4320 qm
Davon teilversiegelte Fläche (Stellplätze, Zufahrten)	2135 qm

8. Gutachten

- Geotechnischer Bericht der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik (IGW), Wuppertal vom 30.01.2018
- Hydrogeologisches Gutachten der IGW, Wuppertal für das Flurstück 189, Flur 32, vom 31.01.2018

-Artenschutzrechtliche Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal, vom 08.08.2016

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Altenheimes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung: „Altenheim“ dargestellt. Diese Darstellung kann beibehalten werden.

Die für Wohnbebauung neu vorgesehene Fläche liegt südlich des Altenheimes und ist derzeitig als Wiese vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist die Wiese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage dargestellt. Im Landschaftsplan Ost wird die Grünfläche mit der Zielsetzung: Erhaltung geführt. Widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Wuppertal - Ost treten gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Die Grundstücke Friedenshort 64 und 66 außerhalb des Bebauungsplangebietes sind derzeitig noch im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Kirche“ eingetragen. Inzwischen ist diese Zielsetzung aufgegeben, auf dem Grundstück ist Wohnbebauung realisiert worden. Entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten soll nun auf dem Grundstück Wohnbebauung dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 106. Änderung in seinen Darstellungen geändert.