Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 2 zur VO/0122/22

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1256V
- Memeler Straße / Nathrather Straße -

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand 02.2022

Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung sind *kursiv* hervorgehoben.

Inhalt

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 1

2.1. Anlass der Planung 1

2.2. Entwicklungsziele 2

3. Formelles Planverfahren 2

4. Planungsrechtliche Situation 2

4.1. Landes- und Regionalplanung 2

4.2. Flächennutzungsplan 3

4.3. Landschaftsplan 4

4.4. Bebauungspläne 4

5. Bestandsbeschreibung 5

5.1. Städtebauliche Situation 5

5.2. Infrastruktur 5

5.3. Geologie / Boden / Altlasten 5

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 6

5.5. Artenschutz 6

5.6. Klima und Klimaanpassung 6

5.7. Immissionsschutz 7

5.8. Störfallschutz 9

6. Beschreibung des Vorhabens 9

7. Planinhalte 11

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 11

7.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) 15

7.3. Hinweise 15

8. Städtebauliche Kenndaten 16

9. Durchführungsvertrag 16

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 16

11. Überlagernde rechtsverbindliche Festsetzungen 16

12. Kosten und Finanzierung 17

13. Gutachten und DIN-Normen 17

14. Rechtsgrundlagen 17

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1256V – Memeler Straße / Nathrather Straße – erfasst einen Bereich im Quartier Tesche in Vohwinkel zwischen der Memeler Straße (Haus 48 bis Haus 58) und der Nathrather Straße (Haus 31 bis Haus 45).

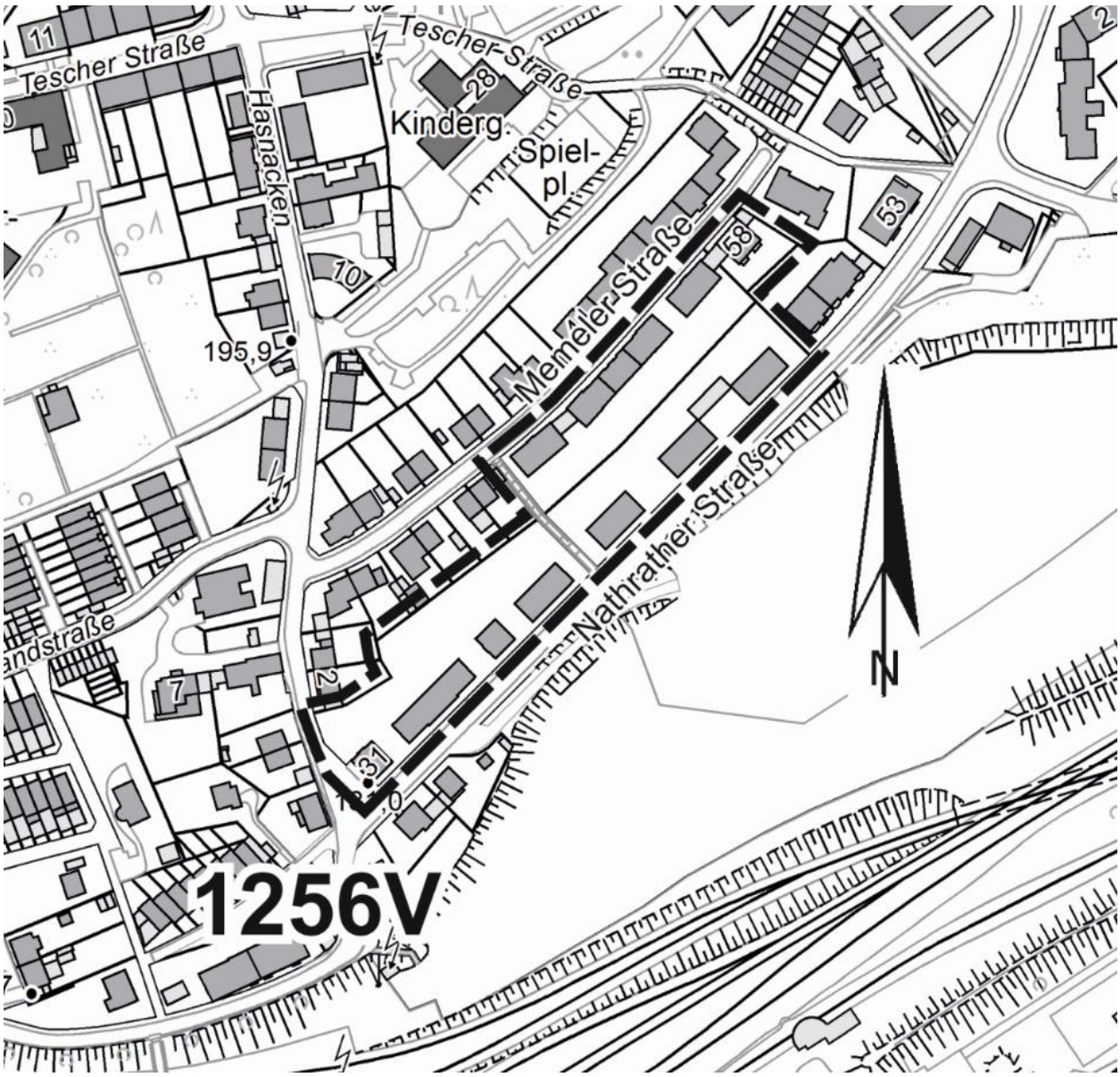


Abb. 1: Geltungsbereich

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Der Eisenbahn-Bauverein Elberfeld e.G. Wuppertal (EBV) plant ein großes Neubauprojekt an der Nathrather und Memeler Straße in Vohwinkel, um zeitgemäßen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen, wie Senioren oder Familien, zu schaffen. Der EBV hatte zu diesem Zweck einen hochbaulichen

Einladungswettbewerb durchgeführt; die Planung des ersten Preisträgers des Wettbewerbs bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Bebauung.

2.2. Entwicklungsziele

Aufgrund seiner hohen städtebaulichen Qualität sollte der Gebäudebestand an der Memeler Straße ursprünglich saniert und lediglich durch Anbauten an der Gartenseite ergänzt werden. Nach einer Begutachtung der zwischenzeitlich freigezogenen Mietobjekte hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Sanierung des Gebäudebestandes angesichts der vorhandenen Bausubstanz nicht mehr sinnvoll erscheint. In diesem Bereich sollen die Wohngebäude nach ihrem historischen Vorbild rekonstruiert werden. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Nathrather Straße sollten bereits nach der ursprünglichen Planung abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Der ruhende Verkehr wird zukünftig in Tiefgaragen untergebracht. Es ist vorgesehen, dass der Gartenbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern als gemeinsame Grünfläche attraktiv gestaltet wird.

Die bisherige Art der Nutzung (Wohnen) wird durch die neue Bebauung nicht geändert; sie entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Da die geplante Bebauung jedoch insbesondere hinsichtlich ihrer Bautiefe über das hinausgeht, was nach § 34 BauGB zulässig wäre, ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen.

An der Straße Hasnacken soll straßenbegleitend ein öffentlicher Fußweg entstehen. Der Gehweg im jetzige Einmündungsbereich Hasnacken / Nathrather Straße soll als begrünter Platz gestaltet werden.

3. Formelles Planverfahren

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll Planungsrecht für die Erneuerung und Ergänzung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Der Einleitungsbeschluss ist am 09. Mai 2019 gefasst worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.06.2019 in Form einer Bürgerdiskussion durchgeführt worden. *Der Bebauungsplan-Entwurf ist in der Zeit vom 01.10. bis 03.11.2021 öffentlich ausgelegt worden. Die Behördenbeteiligung ist parallel dazu durchgeführt worden.*

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wuppertal wird landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist. Die Darstellungen des Siedlungsraumes, des Freiraumes sowie der regionalen Grünzüge in den zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes sind aus den jeweiligen Regionalplänen nachrichtlich übernommen worden (entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 1.1.2016).

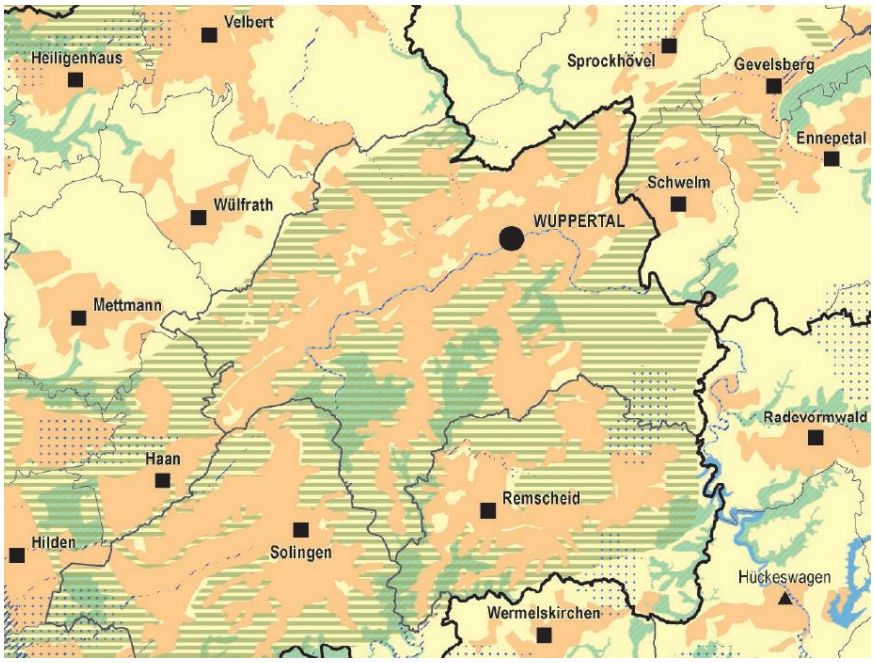


Abb. 2: Landesentwicklungsplan NRW (Zeichnerische Festlegungen, Stand: 2017)

Im Regionalplan Düsseldorf befindet sich das Plangebiet inmitten eines großen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in der Nähe von regionalen und überregionalen Verkehrswegen (Straße / Schiene) sowie des Bahnhofes Vohwinkel.

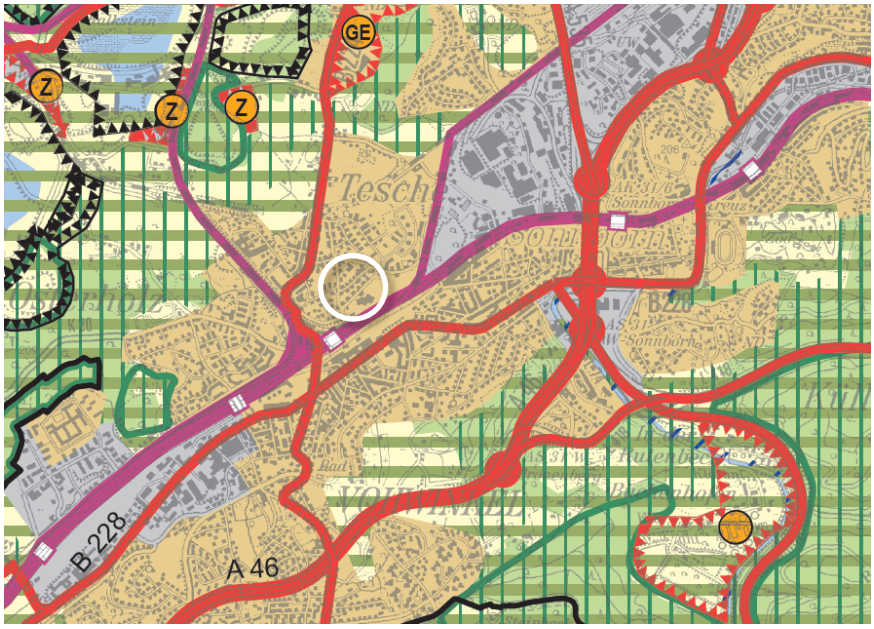


Abb. 3: Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 1. Auflage Juli 2018, Lage des Plangebietes weiß markiert

4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Die südlich angrenzende Bahnfläche soll im Rahmen der 94. FNP-Änderung zu wohnbaulichen Zwecken entwickelt werden.

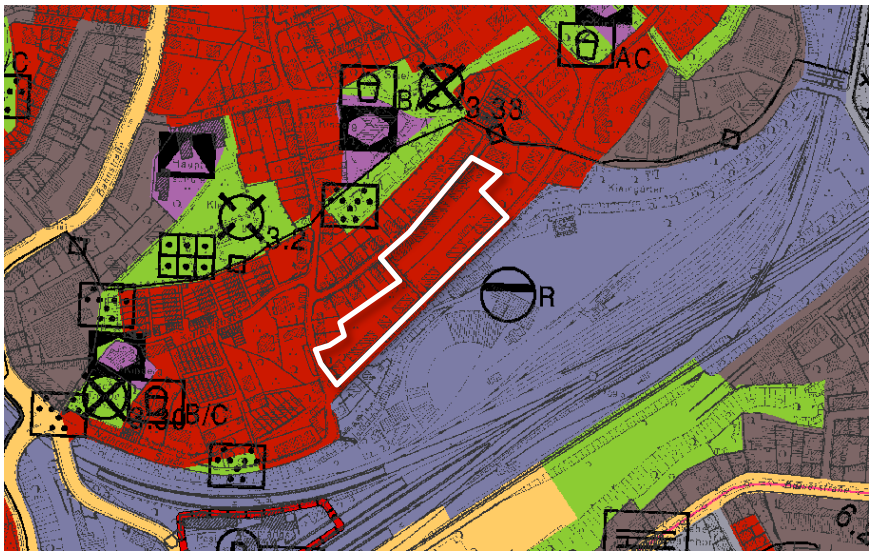


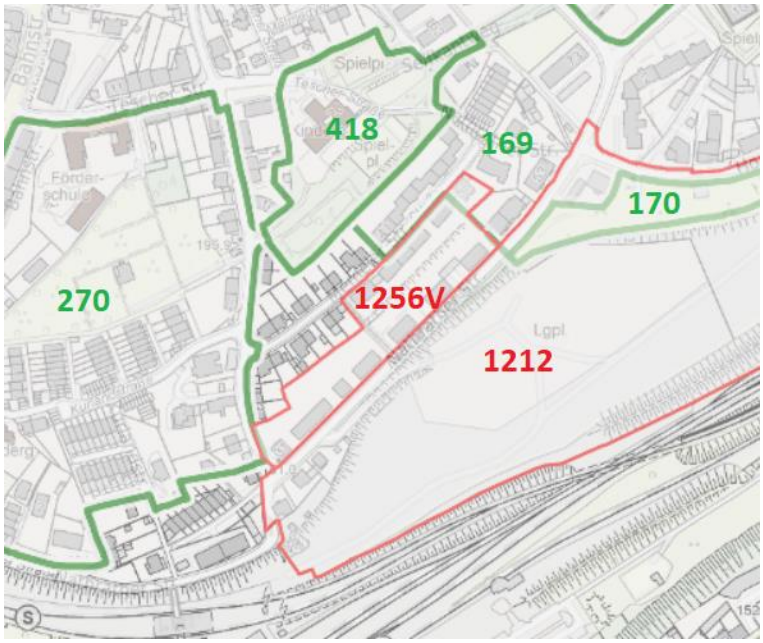
Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand: 2005), Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1256V weiß umrandet

4.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert keinen Landschaftsplan.

4.4. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zur Zeit überwiegend in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das Gebäude Memeler Straße 58, das auch Teil der Modernisierungsmaßnahme des EBV ist, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 169; die geplanten Umbauten sind dort bereits jetzt planungsrechtlich zulässig. Die umgebenden rechtskräftigen Bebauungspläne setzten Wohngebiete fest. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1212, der südlich an das Plangebiet angrenzt, sind ebenfalls wohnbauliche Nutzungen vorgesehen.



Legende: Grün rechtsverbindlich, Rot in Aufstellung

Abb. 5: Bebauungspläne (Stand *02/2022*)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1256V wird abweichend von Abb. 5 reduziert (s. Kap. 1).

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Diese weisen zwei bis drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Walm- oder Satteldachdach auf. Es sind sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamiliendoppelhäuser vorhanden. Der Wohnungsbestand des EBV im nordöstlichen Bereich der Memeler Straße weist mit der typischen Formensprache des Genossenschaftswohnungsbaues der 1920er Jahre eine besondere städtebauliche Qualität auf.

5.2. Infrastruktur

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Trennsystem (Fahrbahn / Gehweg) in einer ausreichenden Dimensionierung ausgebaut. Im Bereich der Häuser Hasnacken 2 und 4 sowie nördlich der Nathrather Straße 31 existiert kein straßenbegleitender Gehweg. Die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Memeler Straße und der Nathrather Straße quert das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten. Der ruhende Verkehr wird teilweise in Garagen auf den Baugrundstücken, jedoch überwiegend im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

Der Standort weist eine sehr gute ÖPNV-Erschließungsqualität auf, da der nächstgelegene Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) in weniger als 400 m Fußweg zu erreichen ist und vom Bahnhof Wuppertal-Vohwinkel aus auch gute Anbindungen nach Köln, Düsseldorf, Mettmann, Essen und Hagen bestehen. Zudem sind die Bushaltestellen „Am Hasnacken“ und „Nathrather Straße“ in direkter Nähe des Plangebietes und bieten eine Fahrmöglichkeit mit Umstieg in die Schwebebahn und weitere Buslinien.

Die Nordbahntrasse ist in wenigen Minuten über die Homannstraße mit dem Fahrrad zu erreichen.

Im Quartier Tesche sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Mehrere Tageseinrichtungen für Kinder sowie die Offene Ganztagsgrundschule Nathrather Straße sind fußläufig erreichbar. Weitere Infrastruktureinrichtungen finden sich im Zentrum Vohwinkels, das in etwa 10 Minuten zu Fuß erreicht werden kann.

5.3. Geologie / Boden / Altlasten

Der Vorhabenträger hat den Baugrund im Plangebiet untersuchen lassen. Im Geotechnischen Bericht der IGW (s. Kap. 13.) werden die Untergrundverhältnisse einschließlich Grund- und Schichtenwasser, Bodenklassifizierung, umweltrelevanten Belastungen, Versickerungsmöglichkeiten und einer Abschätzung der geothermischen Ergiebigkeit des Untergrundes dokumentiert. Das Gutachten zeigt zwar für die beiden Oberbodenmischproben leicht erhöhte PAK-Gehalte auf, die sind aber in einer Größenordnung, die bezüglich der Nutzungsverträglichkeit als nicht relevant einzustufen sind. Es ist lediglich eine abfalltechnische Relevanz vorhanden; der Bodenaushub für z.B. die Tiefgarage muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Im Ergebnis ergeben sich keinerlei Restriktionen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als städtebauliche Satzung betreffen, da das Vorhaben wie geplant durchgeführt werden kann. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht vorgesehen.

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung sowie die dazwischenliegenden gärtnerisch gestalteten Bereiche mit einem teilweise alten Baumbestand gekennzeichnet. Der Baumbestand ist größtenteils durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal geschützt. Aufgrund der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern und Tiefgaragen werden zahlreiche Bäume nicht erhalten werden können. Die satzungsgeschützten Bäume werden im Rahmen der Baumschutzsatzung behandelt (Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung). Im Bebauungsplan werden verschiedene Anpflanzungen festgesetzt (s. Kap. 7.1).

5.5. Artenschutz

Auf Grundlage einer Ortsbegehung inklusive einer Kontrolle der betroffenen Gebäude sowie einer Höhlenbaumkartierung wurde unter Berücksichtigung vorhandener Daten eine Potenzialanalyse zur Einstufung der Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten durchgeführt. Für Arten, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden kann, wurde geprüft, inwieweit unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren sowie Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit zu erwarten bzw. möglich ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Vorkommen und eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für die Fledermausarten Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie die planungsrelevanten Vogelarten Star und Girlitz und die planungsrelevante Kreuzkröte sowie evtl. auch die Geburtshelferkröte nicht auszuschließen ist.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 3 ist nicht erforderlich.

5.6. Klima und Klimaanpassung

Stadtklima

Wie alle bebauten Bereiche im Quartier Tesche handelt es sich auch bei dem Plangebiet um ein Stadtrand-Klimatop, in dem das Stadtklima durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich Feuchte, Temperatur und Wind wesentlich beeinflusst wird. Der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal sind jedoch keine besonderen Funktionen hinsichtlich des Kaltluftabflusses zu entnehmen (keine Hangabwinde, Luftleitbahnen etc.). Durch das geplante Vorhaben soll die bestehende Bebauung nachverdichtet werden. Um die Auswirkungen auf das Stadtklima zu minimieren, wird eine Dachbegrünung festgesetzt (s. Kap. 7.1). Die unbebauten Flächen sowie die mit Erde überdeckten Flächen der Tiefgarage werden gärtnerisch gestaltet. Erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima sind daher nicht zu erwarten.

Starkregen

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Memeler Straße zur Nathrather Straße hin deutlich ab. Dennoch kommt es bei Starkregen nach der Simulation der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal innerhalb des Plangebietes zu vergleichsweise geringen oberflächigen Niederschlagsabflüssen. Bei dem statistisch in 50 Jahren wiederkehren außergewöhnlichen Niederschlag mit dem Starkregenindex SRI 6

kommt es im Plangebiet in der Animation lediglich im Bereich des querenden Gehweges zu nennenswerten Regenabflüssen; die stärksten Abflüsse sind in der Straße Hasnacken (westlich des Plangebietes) und in der Nathrather Straße (südöstlich des Plangebietes) zu verzeichnen. Bei stärkeren Regenereignissen (Stärke 7, außergewöhnliches Starkregenereignis, 100-jährliche Wiederkehrzeit oder Stärke 10, extremes Starkregenereignis, Blockregen) nehmen diese Abflüsse entsprechend zu, angrenzende bebaute Bereiche werden jedoch selbst bei extremem Starkregen nicht durch Regenwasserabflüsse aus dem Plangebiet beeinträchtigt. Die Festsetzung besonderer Vorkehrungen ist daher auch bei einer Nachverdichtung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.7. Immissionsschutz

Die erheblichen Lärmimmissionen im Plangebiet werden überwiegend durch den schienengebundenen Verkehr verursacht. Eine relevante gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft, die geeignet wäre, erheblich auf die Wohnbauten im Planbereich einzuwirken, konnte nicht identifiziert werden.

Die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen sowie Schienenwege wurden in der Schalltechnischen Untersuchung von Peutz Consult (s. Kap. 13.) berechnet. Die anschließende Beurteilung erfolgte geschossweise, getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum, im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Abb. 6: Darstellung des digitalen Simulationsmodells "Verkehrslärm im Plangebiet" mit Kennzeichnung der berücksichtigten Immissionsorte (Quelle: Peutz, s. Kap. 13)

Im Süden des Plangebiets in den Bauabschnitten (BA) 2 und 3 liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen vor. Ursächlich sind insbesondere im Nachtzeitraum die hohen Immissionen durch den Schienenlärm. Zum Tageszeitraum liegen die Beurteilungspegel hier bei bis zu 65 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird somit um bis zu 9 dB tags und 18 dB nachts überschritten. Selbst im Bereich der 2. Baureihe zur Bahn im Bauabschnitt 1, liegen die Beurteilungspegel an den Plangebäuden bei bis zu 61 dB(A) tags und nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier demnach Tags um 6 dB und nachts um 16 dB überschritten. Durch eine Anpassung der Baureihenfolge in welcher

der Bauabschnitt 2 vor dem Bauabschnitt 1 als abschirmende Bebauung errichtet wird, könnte hier eine Minderung erzielt werden, sodass die Beurteilungspegel bei bis zu 59 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts lägen.

An den südlichen Fassaden der Plangebäude in den Bauabschnitten 2 und 3 wird die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder sogar überschritten. Da hier insbesondere die Südseite betroffen ist, ist hier eine Grundrissgestaltung in der Art, dass Immissionsorte nach Süden vermieden werden aufgrund der Belichtung kaum umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Plangebäude wird an den den Schienen abgewandten Nordfassaden überwiegend der Orientierungswert der DIN 18005 zum Tageszeitraum von 55 dB(A) eingehalten bzw. nur knapp um bis zu 1 dB überschritten. Zum Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel hier bei bis zu 54 dB(A), womit die schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005 von 45 dB(A) um bis zu 9 dB überschritten werden.

An den südlichen Fassaden liegen insbesondere im Bauabschnitt 3 die Beurteilungspegel bei bis zu 65 dB(A) tags. Der Schwellwert von 62 dB(A) für die schalltechnische Umsetzbarkeit von Außenwohnbereichen wird somit um bis zu 3 dB überschritten. Durch die geplanten Vorsprünge der beiden mittleren Gebäude im 3. Bauabschnitt werden an den unmittelbar östlich des Vorsprung liegenden Immissionsorten durch die Abschirmung des Vorsprungs die oben genannten Schwellenwerte eingehalten. Eine ähnliche Wirkung könnte zum Beispiel eine Glaswand an den westlichen Seiten der Balkone haben.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Hierzu erfolgt eine Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018). Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 73 dB(A) an den südlichen Fassaden zur Nathrather Straße und der Bahntrasse, woraus sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von R‘w,res = 43,dB(A) ergibt.

Des Weiteren erfolgte eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen auf den Verkehrslärm im Umfeld des Plangebiets. Die höchsten Beurteilungspegel im Umfeld des Planvorhabens aus dem Verkehrslärm liegen im südlichen Nahbereich der Bahntrasse am Immissionsort 1 vor. Die Beurteilungspegel betragen hier sowohl im Null- als auch im Plan-Fall 68 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts. Da die Beurteilungspegel geprägt sind durch den Schienenlärm, führen die geringen Mehrverkehre auf der Nathrather Straße rechnerisch zu keiner Pegelerhöhung. Die als kritisch zu sehende Grenze von 60 dB(A) nachts wird somit bereits im Null-Fall um bis zu 7 dB überschritten. An den übrigen betrachteten Immissionsorten wird die als kritisch zu wertende Grenze von 70 dB(A) zum Tages- bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten.

An den Immissionsorten 2-5 im südlichen Bereich der Straße Hasnacken sowie dem Bereich westlich der Kreuzung zwischen Nathrather Straße und der Straße Hasnacken kommt es im Planfall zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB tags und 0,8 dB nachts. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden am Immissionsort 3 um bis zu 1,9 dB tags und 9,8 dB nachts überschritten. Am Immissionsort 3 liegen jedoch die Pegelerhöhungen im Planfall lediglich bei bis zu 0,1 dB tags und im am schlimmsten betroffenen Immissionsort im 1. Obergeschoss im Nachtzeitraum bei 0,0 dB. An den Immissionsorten 6 bis 8 kommt es im Planfall durch die abschirmende Wirkung der Im Plan-Fall größeren Plangebäude als im Null-Fall zu einer Minderung von bis zu 1,5 dB am Immissionsort 6. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier sowohl im Null- als auch im Plan-Fall tags eingehalten nachts jedoch überschritten. Im Bereich der Memeler Straße an den Immissionsorten 9 bis 12, sowie an den Immissionsorten östlich der Kreuzung Nathrather Straße und Hasnacken entlang der Nahtrather Straße, Immissionsorten 13 bis 15, kommt es teilweise zu Pegelminderungen, durch die abschirmende Bebauung, als auch zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB durch den vom Planvorhaben ausgelösten Zusatzverkehr sowie der Reflexionen an den Plangebäuden. Auch hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Tageszeitraum eingehalten, zum Nachtzeitraum jedoch, bis auf den Immissionsort 11, überschritten. Im weiteren Verlauf der Nathrather Straße, an den Immissionsorten 17 bis 21, kommt es ledig-

lich zu geringfügigen Pegelerhöhungen um bis zu 0,1 dB. Zum Teil ergeben sich hier sogar Pegelminderungen im Nachtzeitraum. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier zum Tageszeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum in den oberen Etagen der Immissionsorten 19 und 20 sowie dem Immissionsort 21 um bis zu 1,5 dB überschritten. An den Immissionsorten 16, 22 und 23 ergeben sich im Planfall Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB tags und 0,1 dB nachts. Zur Bewertung herangezogene Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zum Tageszeitraum an den Immissionsorten 16 und 22 eingehalten, jedoch zum Nachtzeitraum um bis zu 4,5 dB überschritten. Am Immissionsort 23 kommt es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von bis zu 1,7 dB tags und 7,1 dB nachts. Die hier dargestellten Pegelerhöhungen im Plan-Fall von weniger als 1 dB sind mit dem menschlichen Gehör kaum wahrnehmbar. Der 4. Bauabschnitt mit den Immissionsorten 12 bis 18 ist nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (s. Kap. 7.1.5).

5.8. Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebsbereiches im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Es wird ein angemessener Sicherheitsabstand zu Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a BImSchG eingehalten.

6. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen der Quartiersentwicklung „Tesche“ entstehen 104 neue Wohnungen in 11 drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Wuppertal Vohwinkel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis eines vom EBV 2018 ausgelobten Architektenwettbewerbs und bildet die Grundlage für die städtebauliche und architektonische Konfiguration.

Die Bestandsbauten sind in den 1920er und 1930er Jahren entstanden und stark sanierungsbedürftig. Die Gebäude liegen auf einem nach Süden geneigten Hang und sind in lockerer Bauweise um große Grünbereiche platziert. An der Memeler Straße befinden sich vier, an der Nathrather Straße sieben Gebäudekörper. Um das Gebiet ganzheitlich und städtebaulich zu betrachten, hat der EBV einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, den das Büro HGMB Architekten gewonnen hat.

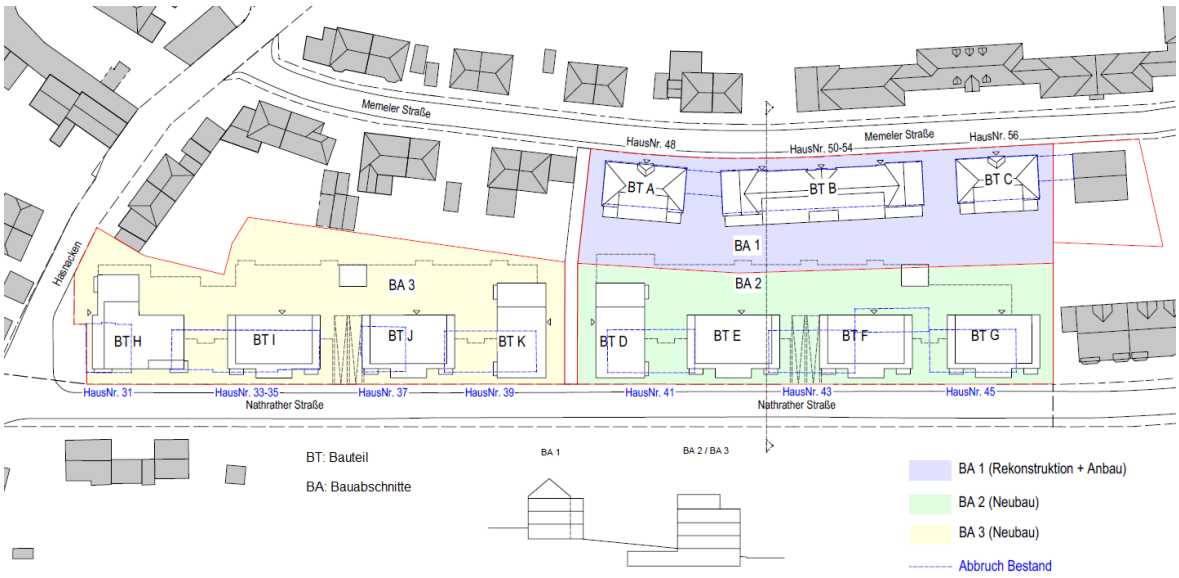


Abb. 7: Übersicht, Bauabschnitte (Quelle: HGMB Architekten)

Das Gebiet gliedert sich in drei Bauabschnitte (BA). Für die Bestandsgebäude an der Nathrather Straße, im BA2 und BA3 beinhaltet die Planung einen vollständigen Ersatz durch Neubauten sowie neu zu errichtenden Tiefgaragen. Für den BA1 war es im Rahmen der Wettbewerbsplanung Wunsch der Stadt Wuppertal gewesen, die Gestalt der „denkmalwürdigen“ Straßenfassaden der um 1920 erbauten Bestandsgebäude an Memeler Straße 48/50/52/54/56 (BA1) zu erhalten. Die Wettbewerbsplanung von HGMB beinhaltete daher die Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude.

Im weiteren Planungsverlauf erwies sich eine Sanierung im Rahmen einer detaillierten Prüfung der Bestandsituation durch Fachplaner und Gutachter aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz hinsichtlich technischer und wirtschaftlicher Belange allerdings als nicht zielführend. Insbesondere Nässeschäden in Keller und Dachbereichen, die notwendige schallschutztechnische, brandschutztechnische und statische Ertüchtigung der Keller-/ sowie der Holzbalken-geschossdecken sowie auch die Notwendigkeit zum Austausch aller Holz Treppenläufe und -Podeste zur schallschutztechnischen Entkoppelung gehen einher mit verringerter Planungsflexibilität und niedriger Gebäudequalität. Ein Konzept wurde entwickelt, das die Wiederherstellung des ursprünglichen Fassadenzustandes bei gleichzeitiger Schaffung von zukunftsfähigem, überdurchschnittlich energieeffizientem Wohnraum ermöglicht. Hierzu soll ein vollständiger „Austausch“ der vorhandenen Gebäudestruktur erfolgen. Die Straßenfassade soll rekonstruiert werden.

In diesem Konzept werden die Ziele hinsichtlich des Erhalts der ursprünglichen Straßengestalt, der Schaffung von möglichst günstigem und zeitgemäßem Wohnraum und Umsetzung als Teil der Klimaschutzsiedlung erfüllt.

In den Neubauten sollen zeitgemäße Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen entstehen. Die bestehenden Erschließungswege sollen beibehalten und aufgewertet werden. Im Rahmen der Freiflächenplanung wird geprüft, ob zusätzliche Fußwege zwischen den Gebäuden geschaffen werden. Auch die Grünflächen sollen zum größten Teil erhalten und aufgewertet werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.

In dem Gebäude an der Ecke Hasnacken / Nathrather Straße ist im Erdgeschoss ein Mietertreff sowie ein Büro des EBV vorgesehen.

Städtebau / Architektur

Um die denkmalwürdige Straßenansicht in der Memeler Straße zu erhalten, sollen die Fassaden in diesem Bereich originalgetreu rekonstruiert werden. Die ursprünglichen Grundrisszuschnitte werden durch neue Qualitäten wie großzügige Wohnräume und Balkone ersetzt und so attraktiver Wohnraum geschaffen. Ferner erfolgt eine horizontale Erweiterung durch Raummodule, die gestalterisch an die Neubauten an der Nathrather Straße angepasst sind. So kann zusätzlich günstiger und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden.

Die Neubauten an der Nathrather Straße erhalten klassische Grundrisse mit nach Süden ausgerichteten Hauptaufenthaltsräumen. Sie werden barrierefrei errichtet. Insgesamt sollen ca. 100 Wohnungen mit 48-123 m² Wohnfläche entstehen. Unter den Neubauten an der Nathrather Straße wird eine Tiefgarage geplant, die über Zugänge aus dem zentralen Grünbereich erreicht wird.

Energetisches Konzept, Klimaschutzsiedlung

Für alle Gebäude wird ein Heizwärmebedarf unter 35 kWh/m²a geplant. Hierfür werden dreifachverglaste Fenster und eine 24 cm starke Außenwanddämmung eingesetzt. Die Heizung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,9 und die Wohnungen erhalten Fußbodenheizungen. Die Warmwasserbereitung wird zu 50 % über solarthermische Anlagen und zu 50 % über Gas-

Brennwertkessel gedeckt. In den Wohnungen werden jeweils Frischwasserstationen installiert. Für die Lüftung sind bedarfsgeführte Abluftanlagen in Bädern und Küchen vorgesehen. Zur Reduktion der CO_2-Emissionen werden auf den Dächern außerdem Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das geplante Vorhaben hat Ende 2020 den Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ erhalten.

Mobilitätskonzept, Stellplätze

Hinsichtlich der verkehrlichen Wirkungen wird das Ziel verfolgt, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Nutzung alternativer Verkehrsmittel zu fördern.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden in einem Mobilitätskonzept (s. Kap. 13) mögliche Maßnahmen beschrieben, die sowohl neue Angebote im ÖPNV und Radverkehr umfassen als auch Restriktionen für den motorisierten Individualverkehr in Form eines reduzierten Stellplatzangebotes beinhalten.

Mit dem vorgelegten Mobilitätskonzept wird dargestellt, wie die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze reduziert werden kann. Dazu wird neben der Berücksichtigung der ÖPNV-Qualität auch ein Paket von Mobilitätsmanagementmaßnahmen beschrieben:

• Wetter- und diebstahlgeschützte Abstellplätze für Fahrräder

• Unterstützend: Informationen über Alternativen zum motorisierten Verkehr (ÖPNV, digitale Angebote wie Pendlernetz.NRW, WSW.Mobil-App, Holmich!-App)

Es ist so möglich, die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze um 35% auf 63 Stellplätze zu reduzieren. Dies ermöglicht es, die Tiefgarage im 2. Bauabschnitt gegenüber den ersten Planungskonzepten zu verkleinern, so dass 5 satzungsgeschützte Bäume erhalten werden können. Damit kann für den Endzustand der Stellplatznachweis geführt werden. Es stehen dann insgesamt 87 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage wird fußläufig über zwei Treppenhäuser mit Aufzügen erschlossen. Mit einer Steganlage wird darüber hinaus eine barrierefreie Verbindung zwischen der Memeler Straße und der östlichen Tiefgarage hergestellt.

Nach der vollständigen Realisierung stehen in der Tiefgarage zusätzliche 24 Stellplätze über die Anzahl der notwendigen Stellplätze hinaus zur Verfügung, die sowohl an Anwohner als auch an Nachbarn vermietet werden können. Damit kann der heute bestehende Stellplatzdruck im Quartier reduziert werden.

7. Planinhalte

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1256 V – Memeler Straße / Nathrather Straße - verpflichtet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 4 BauNVO). Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Tiefgaragen. Zusätzlich zu den geplanten 104 Wohnungen ist auch ein Mietertreff und ein Büroraum vorgesehen (s. Kap. 6.).

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt, um trotz der geplanten Nachverdichtung eine angemessene Durchgrünung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Dadurch wird berücksichtigt, dass große Teile der Tiefgarage mit Erde überdeckt sind und begrünt werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt (§ 18 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten, wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre, können ggf. im Wege einer Befreiung genehmigt werden, wenn die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Geländehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte in den Plan eingetragen (§ 18 BauNVO). Zwischenhöhen sind durch Interpolieren zu ermitteln. Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bebauungsplan hinweislich vermerkt. Dadurch kann die Höhe der Gebäude über dem vorhandenen bzw. geplanten Gelände ermittelt werden.

Die Soll-Geländehöhen bilden die Geländeoberfläche, die zur Berechnung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen herangezogen wird.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und maximal 50 m langen Gebäuden festgesetzt (s. § 22 BauNVO). Die Gebäudelängen und Bautiefen werden darüber hinaus durch die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, die durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert wird (s. § 23 Abs. 3 BauNVO). Hierdurch soll stadtgestalterisch aber auch stadtklimatisch eine gewisse Auflockerung und Durchlässigkeit der neuen Bebauung gewährleitet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, um die Lage der Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen festzulegen. Terrassen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, um eine angemessene Nutzung der Gartenbereiche zu ermöglichen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, § 12 BauNVO)

Der ruhende Verkehr des Vorhabens soll vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind daher nur unterhalb der Geländeoberfläche in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die oberirdischen Zufahrten, Ein- und Ausgänge sowie technischen

Anlagen zur Be- und Entlüftung der Tiefgaragen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für Fahrradabstellplätze sowie eine Steganlage zur barrierefreien fußläufigen Zuwegung (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind außerdem Nebenanlagen zulässig, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können gem. § 23 Abs. 5 BauGB Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden*, soweit die Grundflächenzahl nicht überschritten wird*.

7.1.5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen. In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a – 30	L_a - 35

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer

maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die schallabschirmende Wirkung von bereits errichteten Gebäuden zu berücksichtigen.

7.1.6 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus Artenschutzgründen sind für Fledermäuse 20 Einbaukästen als Sommer- und Winterquartiere an oder in den Fassaden der Neubauten vorzusehen. Je Verlust eines Baumes mit Baumhöhle sind vorgezogen drei selbstreinigende Fledermauskästen an geeigneten Gehölzen der Umgebung anzubringen.

Zum allgemeinen Schutz der dämmerungs-/nachtaktiven Fauna ist die Außenbeleuchtung entsprechend zu gestalten. Das Ausmaß der künstlichen Beleuchtung bzgl. Intensität, räumlicher Ausdehnung und Zeitraum ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Um die Auswirkungen der Lichtimmisionen zu vermindern sind für die Außenbeleuchtung LED-Leuchtmittel (Farbtemperatur warm-weiß; maximal 3000 Kelvin, besser 2700 Kelvin) in vollständig geschlossener Bauweise mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden.

7.1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Gründächer dienen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und haben darüber hinaus positive stadtklimatische Effekte und wirken als Retentionsflächen für Niederschlagswasser. Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind daher 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 und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich, um auch die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen.

7.1.8 Festsetzung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

In Plangebiet sind zahlreiche Gehölze vorhanden, die so weit wie möglich erhalten werden sollen. Dabei handelt es sich teilweise um Bäume, die den Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung unterliegen. Die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Einzelbäume werden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Diese Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB); Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Standorte der festgesetzten Neupflanzungen von Einzelbäumen sind nicht lagegenau im Bebauungsplan festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, um auf örtliche Restriktionen, wie beispielsweise Leitungen oder Kanäle, reagieren zu können. Die Baumschutzsatzung findet auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Anwendung. Die Neupflanzungen können im Rahmen der städtischen Baumschutzsatzung als Ersatzpflanzung angerechnet werden, soweit sie die Anforderungen der Bauschutzsatzung erfüllen.

7.1.9 Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen eine Bepflanzung entsprechend der textlich festgesetzten Mindestpflanzqualitäten und –vorgaben vorzunehmen. Zuvor ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflanzplan abzustimmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nordwestlichen Planbereich (im Grenzbereich zum Grundstück Hasnacken 2) ist mit einer Schnitthecke aus Liguster (Ligustrum) zu bepflanzen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,80 m zu erhalten, um einen Sichtschutz zum nördlich angrenzenden Grundstück herzustellen. Die Hecke ist so weit von der Grundstücksgrenze abzurücken, dass ein Heckenschnitt vom eigenen Grundstück aus möglich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). § 42 des Nachbarrechtsgesetzes NRW ist zu beachten.

7.1.10 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sog. Schottervorgärten haben zahlreiche negative Auswirkungen (Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, reduzierte Versickerungsfähigkeit, geringe Retention von Regenwasser etc.). Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern wird festgesetzt, dass alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten, um die o.g. negativen Auswirkungen zu begrenzen.

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

Einfriedung

Einfriedungen sind in den Vorgärten (Definition s. textliche Festsetzung 6.5) aus gestalterischen Gründen ausschließlich als Hecken entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Damit sollen Sichtschutzzäune im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden. Einfriedungen zu den benachbarten Baugrundstücken können auch als Zäune ausgeführt werden.

Pflanzliste der zulässigen Laubgehölze:

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

7.3. Hinweise

7.3.1. Artenschutz

Vor dem Hintergrund des vorhandenen umfangreichen Gehölzbestandes und der geplanten großflächigen Verglasungen von Gebäudeteilen, wird auf die bestehenden Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzgl. Rodungen und zur Vermeidung einer erhöhten Vogelkollisionsgefahr hingewiesen. Außerdem werden hinweislich geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lichtemissionen genannt.

7.3.2. Technische Regelwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass die technischen Regelwerke, wie DIN Normen, VDI-Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C-227 von Mo. – Do. in der

Zeit von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie am Fr. von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr einsehbar sind und im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene hinterlegt sind. Damit besteht die Möglichkeit, die entsprechenden Regelungen nachzuvollziehen.

8. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	10683	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	10359	qm
Überbaubare Grundstücksfläche	4657	qm
Öffentl. Erschließung	324	qm
Tiefgarage (insgesamt)	5742	qm
Wohnungen	ca. 100	WE

9. Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem u.a. folgende Inhalte vereinbart werden:

- Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers
- Platzgestaltung im Bereich Hasnacken / Nathrather Straße einschließlich Kostenübernahme
- Anlage eines Fußweges an der Straße Hasnacken einschließlich Kostenübernahme
- Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken
- Gewährung eines Leitungsrechtes im Bereich des zentralen Gehweges im Plangebiet zugunsten eines privaten Versorgungsträgers
- Nutzung des zentralen Gehweges als Baustraße und Neuanlage des Gehweges durch den Vorhabenträger nach Abschluss der Baumaßnahme
- *Realisierung des Vorhabens als Klimaschutzsiedlung NRW (vgl. Kap 6.)*
- *Vorlage eines Mobilitätskonzeptes (vgl. Kap. 6) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens*
- *Vorlage eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens*

Mit dem Vorhabenträger wird außerdem ein Ausbauvertrag abgeschlossen, in dem Näheres zu den Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt wird. Die Grundstücksübertragungen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, werden in einem gesonderten Grundstücksvertrag vereinbart.

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Diese sind aus der Darstellung von Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

11. Überlagernde rechtsverbindliche Festsetzungen

Das Gebäude Memeler Straße 58 befindet sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 169. Der Bebauungsplan 1256V überdeckt im Bereich des straßenbegleitenden Fußweges an der Straße Hasna-

cken den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes 270 (s. Kap. 4.4). Für beide Bereiche gelten zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1256V.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Vorhabens sowie der dadurch bedingten Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur (Platzgestaltung, Gehwegausbau und vorhabenbedingte Kanalmaßnahmen) werden vom Vorhabenträger getragen. Es werden entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

13. Gutachten und DIN-Normen

Geotechnischer Bericht, Ingenieursgesellschaft für Geotechnik Wuppertal, Mai 2020

Verschattungsstudie, Peutz Consult, Juli 2021

Mobilitätskonzept, Schüßler-Plan, Juli 2021

Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Dezember 2020

Baumbewertung, Landschaftsarchitekt Büro Verhas, August 2020

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ökoplan, Februar 2021

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

14. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218 b).