Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1223

- August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg -

Begründung

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Erneuter Offenlegungsbeschluss

Stand: Mai 2022

Änderungen gegenüber dem vorherigen Planungsstand sind *kursiv* gekennzeichnet.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 2

2.1 Anlass der Planung 2

2.2 Entwicklungsziele 2

2.3 Notwendigkeit zur Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche 3

3 Verfahren 3

4 Planungsrechtliche Situation 4

4.1 Landes- und Regionalplanung 4

4.2 Flächennutzungsplan 4

4.3 Landschaftsplan 5

4.4 Bebauungspläne 5

4.5 Sonstige Fachplanungen 5

4.6 Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal 5

5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange 6

5.1 Städtebauliche Situation 6

5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung) 6

5.3 Soziale Infrastruktur 8

5.4 Umweltbelange 9

5.4.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 9

5.4.2 Flora, Fauna und Artenschutz 9

5.4.3 Klima und Lufthygiene 11

5.4.4 Boden 11

5.5 Bodenschutz (Altlasten) 12

5.6 Immissionssituation 12

5.7 Störfallbetriebe 12

5.8 Bergwerkseigentum 12

5.9 Radonvorsorge 13

5.10 Klimafolgenanpassung, Hochwasserschutz, Starkregenvorsorge 13

6 Begründung der einzelnen Planinhalte 14

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 14

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 14

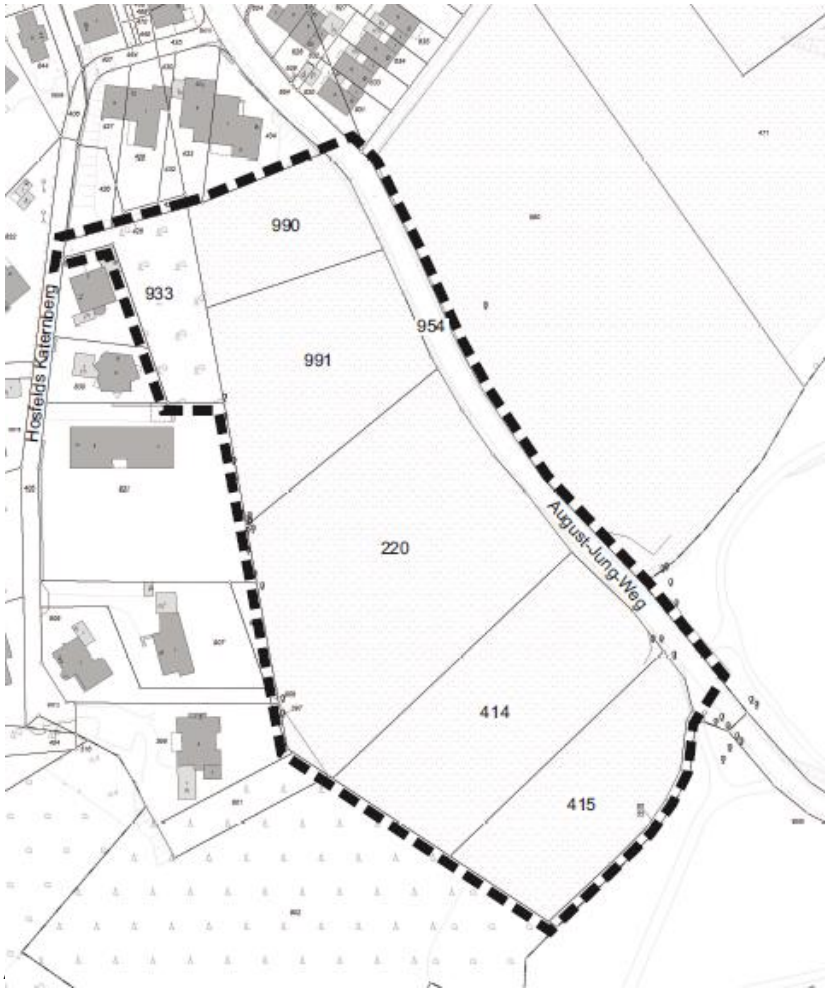
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 14

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 15

6.1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ... 16
6.1.5 Grundstücksgrößen Wohnungsanzahlen ... 16
6.1.6 Natur und Landschaft ... 17
6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW ... 18
6.2.1 Dachform und Firstrichtung ... 18
6.2.2 Dachgeschosse ... 18
6.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte ... 18
6.2.4 Dacheindeckung ... 19
6.2.5 Einfriedung ... 19
6.3 Hinweise ... 19
Artenschutz ... 19
Technische Regelwerke ... 19
7 Städtebauliche Kenndaten ... 20
8 Verträge ... 20
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 21
10 Eingriff und Ausgleich ... 21
10.1 Ermittlung des Kompensationsanspruchs ... 21
10.1.1 Naturhaushalt ... 21
10.1.2 Landschaftsbild ... 22
10.2 Beschreibung der Maßnahmen nach Art und Umfang ... 23
10.3 Abschließende Einschätzung und Fazit ... 24
11 Kosten und Finanzierung ... 24
12 Umweltbericht ... 24
13 Gutachten ... 24

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – erfasst im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg eine Fläche südwestlich der Straße August-Jung-Weg südlich der Bebauung August-Jung-Weg 32 bis 34 bis zur südlich angrenzenden Grün- und Waldfläche sowie östlich der Wohnbebauung Hosfelds Katernberg 7 bis 15. Das Plangebiet, mit einer Gesamtfläche von rund 23.670 m², umfasst die Flurstücke 933, 990, 991, 220, 414, 415 und teilweise 954 (Straßenfläche) der Flur 456 der Gemarkung Elberfeld (vgl. folgende Abbildung).



2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – gefasst. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 war die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Projektträger, der dort die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres anstrebt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1223 geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist am 11.05.2020 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 01.12.2021 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bis zur Entscheidung des Senats in dem Hauptsacheverfahren vorläufig außer Vollzug gesetzt.

Zur Behebung der Fehler des Bebauungsplanes wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf wird öffentlich ausgelegt.

2.2 Entwicklungsziele

Die Nachfrage an Baugrundstücken für freistehende *Ein- und Zweifamilienhäuser* ist in Wuppertal nach wie vor hoch. Das Angebot an Wohnbauflächen dagegen ist im gesamten Stadtgebiet eher knapp. Das Plangebiet ist als „Wohnbauflächenpotential in Wuppertal – Uellendahl-Katernberg“ im Kartenwerk des Handlungsprogramms Wohnen verzeichnet. Hauptziel des Bebauungsplanes 1223 ist somit die Ergänzung des Wohnangebotes im Stadtteil Katernberg.

Um die große Nachfrage an Baugrundstücken für den *Ein- und Zweifamilienhausbau* in Wuppertal bedienen zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen und aufgelockerten freistehenden *Eigenheimbebauung in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern* zu realisieren. Mehrfamilien- oder Reihenhäuser sind an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur (siehe 5.1) nicht vorstellbar.

Die aufgelockerte Bebauung wird durch mehrere Festsetzungen planungsrechtlich sichergestellt:

- *Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3*
- *Festsetzung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand*
- *Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 15 m*
- *Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m²*
- *Zulässigkeit von Garagen und Carports nur an einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes*

Dazu kommen noch Festsetzungen von maximalen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen, Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern, das Verbot von Schottervorgärten, die Anlage eines Kinderspielplatzes und eines Feldgehölzes sowie gestalterische Vorgaben (s. Kap. 6).

2.3 Notwendigkeit zur Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche

Grundsätzlich besteht ein Zielkonflikt zwischen dem wünschenswerten Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und dem Erfordernis neue Wohngebiete auszuweisen. Trotz großer Anstrengungen im Bereich der Innenentwicklung ist angesichts der Bedarfslage eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar. Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind im Plangebiet aufgrund der relativ geringen Flächengröße jedoch vergleichsweise gering.

Das Plangebiet ist in dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf ist in dem damaligen Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächenreaktivierung, Gebäudeleerstand, Baulücken sowie Nachverdichtungspotenziale) ermittelt und mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Genehmigungs- und Regionalplanungsbehörde abgestimmt worden. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist seit diesem Zeitpunkt noch weiter angestiegen.

Der weiterhin gestiegenen Bedarfssituation – bedingt durch das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und darauf basierenden neuen Bevölkerungsprognosen – wird durch die Änderung des Regionalplanes Düsseldorf Rechnung getragen. Der für Wuppertal errechnete Gesamtbedarf an Wohneinheiten (WE) liegt demnach bei 15.863 WE bis zum Jahr 2040. Abzüglich der vorhandenen Reserven in Höhe von 10.197 WE (FNP-Reserven, Innenpotenzial, Baulücken) musste ein ungedeckter Bedarf von ca. 5.700 WE über die Neudarstellung von ASB-Reserveflächen im Regionalplan gedeckt werden. Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist bereits in den Reserven des FNP enthalten (s. Kap. 4.2 und 4.6). Die Neuausweisung neuer potentieller Wohnbauflächen im Regionalplan dokumentiert den weiterhin hohen Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wuppertal. Ziel der Stadt Wuppertal ist die Nutzung der Innenbereichtspotenziale und damit auch die Schaffung von Baurecht durch diesen Bebauungsplan.

3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte gemäß §§ 2, 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 06.09.2017 stattgefunden. Die Anregungen und Bedenken sind in die Planung eingeflossen. Der Bebauungsplan ist vom 03.06. bis 03.07.2019 öffentlich ausgelegt worden.

Der Bebauungsplan ist am 11.05.2020 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 01.12.2021 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bis zur Entscheidung des Senats in dem Hauptsacheverfahren vorläufig außer Vollzug gesetzt.

Zur Behebung der Fehler des Bebauungsplanes wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf wird öffentlich ausgelegt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der restliche Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Südlich und östlich grenzen Waldbereiche an. Die Freiraumbereiche werden zusätzlich mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Es ist geplant, im Bereich des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches die Baugrundstücke für die freistehende Wohnbebauung zu entwickeln. Der im Regionalplan dargestellte angrenzende Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich wird dadurch teilweise in den Randbereichen zum Allgemeinen Siedlungsbereich von den Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung tangiert.

Bei der Beurteilung der Frage, ob beabsichtigte bauleitplanerische Erweiterung im Siedlungsrandbereich noch dem regionalplanerischen Siedlungsraum zuzurechnen ist, besteht ein Interpretationsspielraum, der sich aus dem Darstellungsmaßstab des Regionalplans ergibt. Die siedlungsräumlichen Festlegungen des Regionalplans sind nicht parzellenscharf, sondern bereichsscharf auszulegen. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis rund 100 m betragen (2 mm im Maßstab 1:50.000). Ein „Zoomen“ der Festlegung in einen kleinteiligeren Maßstab wird grundsätzlich nicht als sachgerecht angesehen.

Der Verlauf der Grenze des ASB wird in diesem Bereich nicht durch natürliche Gegebenheiten, vorhandene Infrastruktur oder eine geografische Grenze bestimmt. Die geplante Bebauung stellt eine städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterung der bestehenden Bebauung dar, die den August-Jung-Weg als vorhandene Erschließung nutzt und damit die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle begrenzt und abschließt. Mit der Planung wird daher in zulässiger Weise der vorgesehene regionalplanerische Interpretationsspielraum genutzt. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (s. Kap. 4.2).

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich des Regionalplans. Der Bebauungsplan 1223 entspricht aus den vorgenannten Gründen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (FNP) ist der nördliche Teilbereich (Flurstücke 933, 990, 991 und 220) des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus stellt der FNP für die Wohnbaufläche einen Spielplatz der Kategorie B / C dar. Dieser Spielplatz ist in Abstimmung mit den Fachbehörden durch den Projektträger herzustellen.

Der südliche Bereich des Plangebietes, der aus ökologischer Sicht für den Biotop- und Freiraumverbund bedeutend ist, wird im FNP als Grünfläche dargestellt. Eine Bebauung dieser Fläche ist aus diesem Grund ausgeschlossen. Die Fläche wird zukünftig als Ausgleichsfläche für die geplante Wohnbebauung genutzt und gewährleistet einen gewissen Abstand zu den angrenzenden Waldflächen. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan ist in seinem Aufstellungsverfahren mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt worden und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die in dem damaligen Regionalplan (GEP99) konkretisiert worden sind. Die Darstellungen des Allgemeinen Siedlungsbereiches sind im Bereich des Plangebietes unverändert in den neuen Regionalplan übernommen worden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Darstellungen des FNP auch weiterhin den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 34 LPlG NRW entsprechen.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

4.4 Bebauungspläne

Neben dem Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren 1025 – August-Jung-Weg – aus 2003, der mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1223 am 08.12.2016 aufgehoben wurde, besteht für diesen Siedlungsbereich seit 1969 Planungsrecht durch den Bebauungsplan 222 – In den Birken / In der Beek –. *Dieser Plan hatte für die Grundstücke des Plangebietes 1223 Park- und Waldanlage festgesetzt. Für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes bestand Baurecht für ein Restaurant. Der Bebauungsplan 222 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 zwischenzeitlich aufgehoben worden.*

4.5 Sonstige Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.6 Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal

Das Innenentwicklungskonzept ist am 07.12.2020 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden (VO/0857/20). In dieser Studie geht es um die Fragen, wie hoch das realistisch zu aktivierende Potenzial der Innenentwicklung in Wuppertal ist, wie viele Wohneinheiten (WE) durch die Innenentwicklung in Wuppertal realisiert werden können, und schließlich wie die Innenentwicklung qualitätsvoll gestaltet werden kann, bzw. welche Umsetzungsstrategie mit Hinsicht auf die spezifische räumliche und bestandsbezogene Situation in Wuppertal die Innenentwicklung sinnvoll ist.

Seit 2010 ist Wuppertal um ungefähr 12.000 auf ca. 360.000 Einwohner gewachsen. Die Regionalplanungsbehörde geht davon aus, dass die positive Bevölkerungsentwicklung ein langfristiger Trend bleibt. Einen Hauptgrund dafür stellt die Zuwanderung dar. Auch wenn der Wohnungsmarkt noch immer entspannt ist und die Leerstände vor allem in der Talachse und im Osten Wuppertals hoch sind, ist doch festzustellen, dass sich die Leerstandsquote allmählich verringert. Zudem führt die insgesamt hohe Nachfrage nach Wohnungen zu steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt.

Derzeit entstehen in Wuppertal zu wenige neue WE, um den aktuellen und den prognostizierten Bedarf zu decken. Die Bedarfsberechnung der Regionalplanungsbehörde ermittelt für Wuppertal von 2018 bis 2040 einen Bedarf von jährlich 690 zusätzlichen WE. Insgesamt sind dies bis 2040 mehr als 15.000 zusätzliche WE. Dieser Bedarf lässt sich durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich und durch die Aktivierung von Potenzialen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen realisieren. Dabei stellt die Innenentwicklung ein großes Potenzial im Sinne eines „schonenden Umgangs mit dem begrenzten Gut Boden“ dar und erfüllt somit den gesetzlichen Auftrag des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Schonung bestehender Freiflächen und Nutzung bestehender Infrastrukturen soll der Innenentwicklung gegenüber der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich der Vorzug gegeben werden.

Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist im Innenentwicklungskonzept bereits berücksichtigt worden, da sie schon im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist (s. Kap. 4.2). Ziel der Stadt Wuppertal ist die Aktivierung aller Innenbereichspotenziale und damit auch die Schaffung von Baurecht durch diesen Bebauungsplan.

5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Katernberg und wird derzeit als Wiesenfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche) genutzt. Erschlossen ist die Fläche über den angrenzenden August-Jung-Weg. Die Fläche fällt in westlicher bis nordwestlicher Richtung leicht ab.

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen die Wohnbereiche August-Jung-Weg / Hosfelds Katernberg an, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großzügigen Grundstücken geprägt sind. Es handelt sich dabei vorwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Im Einmündungsbereich von der Straße ‚In den Birken' in die Straße ‚August-Jung-Weg' befinden sich Mehrfamilienhäuser. In dem von Wohnen geprägten Bereich stellt das ‚Gasthaus Karpaten' (August-Jung-Weg 15a) eine Ausnahme dar.

Im Süden wird das Plangebiet durch Grün- und Waldbereiche begrenzt, an denen sich die Wohngebiete Falkenberg / Damaschkeweg / Julius-Lukas-Weg anschließen. Nordöstlich der Straße August-Jung-Weg schließt sich eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche, das Waldgebiet ‚Hasenberg' sowie daran angrenzend weitere Siedlungsbereiche an.

5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr

Das Plangebiet ist über den August-Jung-Weg verkehrlich erschlossen. Über den direkten Anschluss an die Straße ‚In den Birken' ist der Bereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Autobahn A 46 ist in wenigen Fahrminuten (rd. 2,5 km) erreichbar. Mit den Buslinien 611 und 613 ist das Gebiet an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächst gelegene Haltestelle befindet sich in der Straße „In den Birken" und ist vom Plangebiet rd. 750 m entfernt.

Die Leistungsfähigkeiten sind an allen das neue Wohngebiet betreffenden Knotenpunkten mit mindestens einer ausreichenden Verkehrsqualität gegeben. Die Verkehrsstärken auf dem August-Jung-Weg sind mit unter 100 Kfz/h im Querschnitt als sehr gering einzuschätzen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) entspricht das der untersten Straßenkategorie, die z.B. bei Wohnwegen vorliegt. Zusätzlich weist der August-Jung-Weg eine Tempo 30-Zone auf. Auf Grund des sehr beengten Straßencharakters und teilweise seitlichen Parkens von Pkw ist dies nicht an allen Stellen fahrbar, so dass geringe Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten sind. Im August-Jung-Weg fehlen zwar Gehwege; der Fußgänger wird auf der Straße, teilweise gesichert durch Poller, teilweise auf einem breiten Streifen von ca. 1,50 m oder direkt zusammen mit dem Pkw geführt. Im Bereich des August-Jung-Wegs befinden sich derzeit keine Anlagen für die Radverkehrsführung. Durch die Tempo-30-Zone und einer Kraftfahrzeugstärke von unter 400 Kfz/h kann der Radverkehr problemlos auf der Fahrbahn geführt werden. Nach § 25 Abs. 1 der StVO „dürfen Fußgänger innerorts auf der rechten oder linken Fahrbahnseite laufen".

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird für dessen fußläufige Erschließung durch den Projektträger ein separater Gehweg entlang des August-Jung-Weges in der Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hergestellt und weiter in Richtung In den Birken bis zur Einmündung Hosfelds Katernberg verlängert.

Für den westlichen Abschnitt des August-Jung-Wegs (zwischen dem Plangebiet und der Straße In den Birken) wird unabhängig von diesem Bebauungsplan geprüft, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit realisiert werden können.

Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsgebietes ist als Trennsystem geplant. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser in zwei getrennten Kanälen abgeleitet werden. Dazu wird der bestehende Kanal entlang des Bebauungsgebietes im August-Jung-Weg verlängert. Schmutz- und Regenwasserkanal werden im Kreuzungsbereich des August-Jung-Wegs mit den Hausnummern 17C, 30 und 49 an das bestehende Netz angeschlossen (s. Abb. unten). Im neu geplanten Regenwasserkanal wird ein Stauraumkanal vorgesehen, der den Niederschlagsabfluss aus dem Bebauungsgebiet gedrosselt an das bestehende Kanalnetz abgibt. Zusätzlich ist ein Trennkanal in der geplanten Stichstraße vorgesehen, der an den neu zu errichteten Kanalstrang im August-Jung-Weg angeschlossen wird. So soll eine Verschlechterung der Überstausituation verhindert werden. Der Stauraumkanal ist als einstufige Kaskade mit zwei Abschnitten der Längen von ca. 60 m und 35 m geplant. Beide Abschnitte sind mit einem DN1800-Querschnitt vorgesehen. So wird ein zusätzliches Stauvolumen von ca. 225 m³ geschaffen. Am unteren Ende des ersten Abschnittes ist eine Überfallschwelle angeordnet. Der Zufluss des ersten Abschnittes des Stauraumkanals in den zweiten Abschnitt erfolgt gedrosselt auf 10 l/s. Auch am Ende des Stauraumkanals gibt eine Drossel maximal 10 l/s an den bestehenden Regenwasserkanal ab. Die grundlegende Dimensionierung des Stauraumes erfolgte nach DWA-A 117 (DWA, 2013) (siehe Kurzbericht zur hydraulischen Erschließung des B-Plan-Gebietes im August-Jung-Weg vom 7. September 2021). Die detaillierte Planung des Kanals inklusive Stauraumkanal wurde von der Geoplan Ingenieurbüro GmbH durchgeführt (Ausführungsplanung der Maßnahme August-Jung-Weg Kanalneubau).

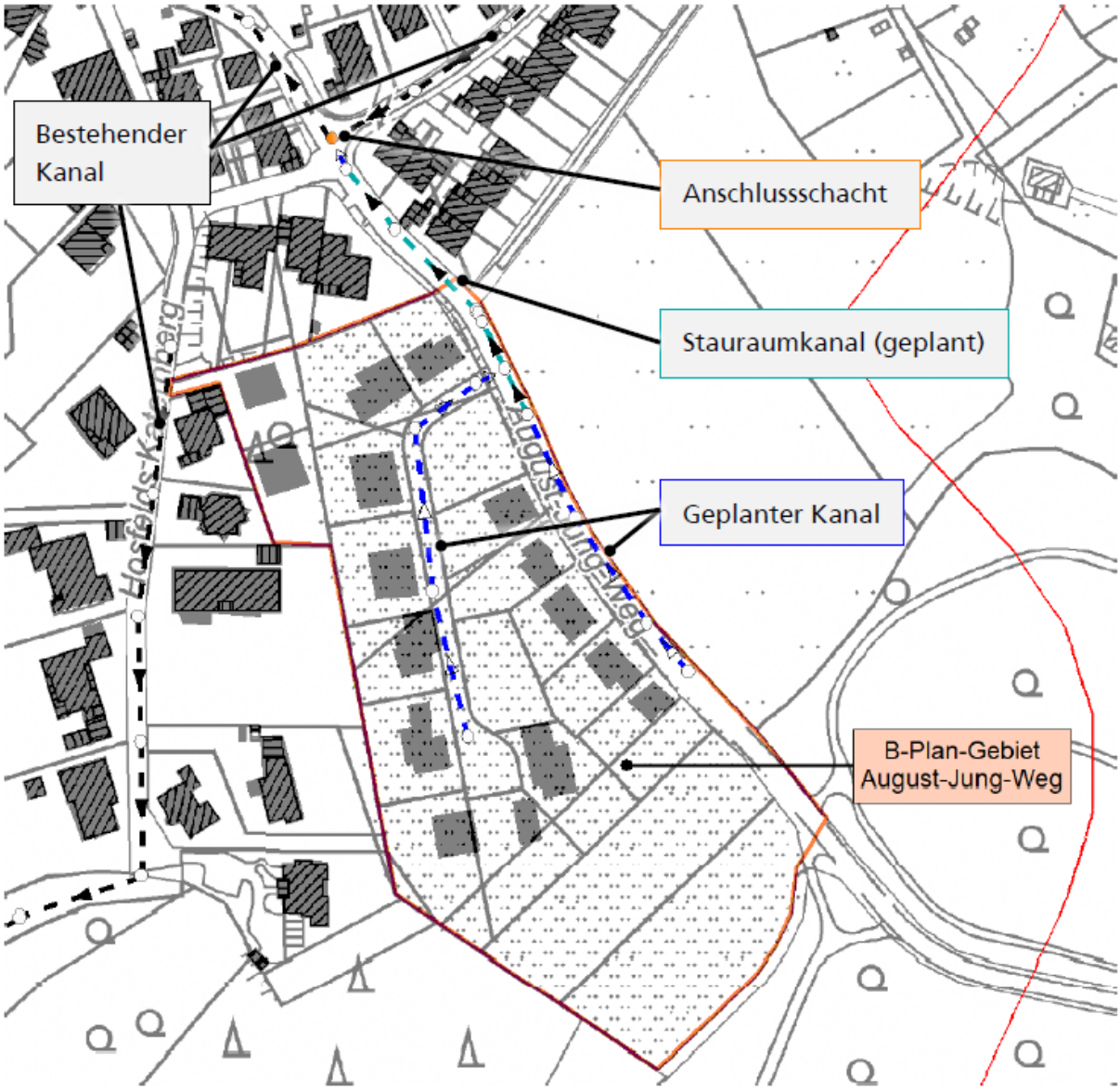


Abb. 2: Anschluss des geplanten Regenwasserkanals im Bebauungsgebiet August-Jung-Weg an das bestehende Netz

5.3 Soziale Infrastruktur

<u>Kindergarten / Schulen</u>

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen. In den angrenzenden Gebieten sind jedoch Betreuungseinrichtungen für Kinder und Schulen vorhanden. Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich an folgenden Standorten:

- In den Birken 27
- Pahlkestr. 250
- Kruppstr. 191

Die nächst gelegenen Schulstandorte:

- Grundschule Kruppstr. 139
- Gesamtschule Kruppstr. 145

Spielplätze

In der Umgebung sind an folgenden Standorten Kinderspielplätze vorhanden:

- Birkenhöhe
- Am Luhnberg / Kruppstr.
- Kruppstr. / Boschstr.
- Kruppstr. / Gabelpunkt
- Falkenberg
- In der Beek / Bergerheide

Dabei ist allerdings zu bedenken, dass diese Spielplätze zum großen Teil nur Kinderspielplätze sind und darüber hinaus etwas mehr als 1 km entfernt sind. Für Jugendliche befindet sich ein Spielplatz mit Bolzplatz ‚Am Eckbusch / Am Ringelbusch' mit einer Entfernung von etwas mehr als 1,5 km.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für den als Wohnbaufläche ausgewiesenen Planbereich einen Spielplatz der Kategorie B / C dar. Spielplätze der Kategorie B sind vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und haben eine Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich. Die Entfernung zu den zugeordneten Wohnbereichen soll 500 m möglichst nicht überschreiten. Spielflächen der Kategorie B können auch Spielflächen der Kategorie C beinhalten, die als eigener Spielbereich integriert sind. Spielplätze der Kategorie C dienen der Versorgung für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe. Sie sollen in der Nähe der Wohnungen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder zur Verfügung stehen. In der Regel soll eine Entfernung zu den zugehörigen Wohneinheiten von 200 m nicht überschritten werden (vgl. Erläuterungsbericht FNP 2005).

In einem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan wird geregelt, dass der Spielplatz durch den Projektträger nach den Vorgaben der zuständigen Fachdienststelle hergestellt wird.

5.4 Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind ein landschaftspflegerischer sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Umweltbericht erarbeitet worden.

5.4.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich auf einem von Norden nach Süden ansteigenden Geländerücken, welcher gleichzeitig leicht in westliche bis nordwestliche Richtung abfällt. Durch die dominierende (Mäh-)Wiesennutzung, die im südlichen Randbereich von einer Grünlandbrache abgelöst wird, ergibt sich ein vergleichsweise einheitliches erlebbares Landschaftsbild. Prägend für das örtliche Landschaftsbild sind die südlich und westlich an das Plangebiet anschließenden teils linear, teils flächig ausgebildeten Gehölzbestände, die sich - vom August-Jung-Weg aus gesehen - als deutlich wahrnehmbare Landschaftskulisse darstellen.

5.4.2 Flora, Fauna und Artenschutz

Vegetation, Biotoptypen

Das Plangebiet wird vorrangig durch die landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese geprägt. Im Süden des Plangebietes findet sich eine Parzelle mit verbrachendem Grünland, in das sich vom süd- und südwestlich angrenzenden Waldrand aus zunehmend Brombeer-, Himbeer- und Adlerfarnbestände ausbreiten. Am Westrand des Plangebietes stocken an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mehrere, zum Teil mehrstämmige Laubbäume (Stieleiche, Esche und Vogelkirsche) mit mittlerem bis starkem Baumholz. Insgesamt fünf dieser Einzelbäume befinden sich (grenznah) innerhalb des beplanten Gebietes. Der teilweise als Einschnittböschung, im Wesentlichen aber geländegleich ausgebildete Übergangsbereich zwischen August-Jung-Weg und Wirtschaftsgrünland weist - bedingt durch eine geringere Pflegeintensität - Gras- sowie ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren auf. Vorhandene kleinere Brennesselbestände deuten auf eine Eutrophierung hin. In diesem Übergangsbereich finden sich mehrere Gehölzgruppen. Dabei handelt es sich um vier Weißdorn-Gebüsche, einen Obstbaum sowie weiter südlich um eine Baumgruppe mit Eschen (2-stämmig), Hasel und Weißdorn sowie um eine Baumgruppe mit Rotbuche (2- und 3-stämmig), Stieleiche und Weißdorn.

Fauna / besonders und streng geschützte Arten

Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (ÖKOPLAN KORDGES 2018a) werden im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV (Stand 07/2017) planungsrelevante Säugetier-, Vogel- und Amphibien-/ Reptilienarten aufgeführt.

<u>Säugetiere (Fledermäuse)</u>

Bedingt durch die räumliche Lage und strukturelle Ausstattung des Plangebietes (Waldrandkulisse, Siedlungsrand) kommt diesem eine grundsätzliche potenzielle Eignung als Nahrungshabitat für Fledermäuse zu, und zwar gleichermaßen für Waldfledermäuse (z.B. Myotis daubentonii) als auch für Arten des Siedlungsraumes, wie die in Wuppertal häufige Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Insofern dürfte die Vorhabenfläche von einzelnen Arten mehr oder weniger regelmäßig bei Nahrungs-, zumindest aber bei Transferflügen, überflogen und genutzt werden.

Hinweise auf die Existenz von Quartieren liegen aus dem direkten Plangebiet nicht vor und können im Fall von Höhlen, Stollen, Bunkern oder Gebäuden sicher ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle am 11.07.2018 wurde lediglich eine Baumhöhle entdeckt, die nur eine geringe Tiefe und keinen Besatz aufwies. Nach der Kontrolle wurde die Baumhöhle vor Ort dauerhaft verschlossen, um einen späteren Bezug sicher auszuschließen. Ferner wurde ein tief gespaltener Baum mittels Endoskop ohne Befund untersucht.

<u>Vögel</u>

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann für 10 der 17 hier planungsrelevanten Vogelarten (s. MTB-Quadrant 4708/2 des Fachinformationssystems (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV) mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sie als Brutvogel auftreten. Das gilt sowohl für Arten mit Bindung an Gewässer (Eisvogel) und synanthrope Arten (Rauch- und Mehlschwalbe), als auch für typische Waldvogelarten (z.B. Habicht, Schwarzspecht u.a.). Auch die einzigen beiden Offenlandarten - Feldlerche und Kiebitz - sind als Brutvogelarten des Plangebietes auszuschließen. Einerseits unterliegt das Plangebiet einem starken Besucherdruck (Hundebesitzer, die die Freifläche zum Auslauf ihrer Tiere aufsuchen), von dem insbesondere bodenbrütende Arten betroffen sind, andererseits werden Offenlandflächen in Hanglage und bei angrenzender Waldkulisse von den beiden Arten erkennbar gemieden. Eine mögliche sporadische oder auch regelmäßige Nutzung des Plangebietes

als Nahrungshabitat ist für mehrere Arten denkbar (z.B. Habicht, Turmfalke, Waldkauz) und im Falle von Mäusebussard und Sperber auch belegt. Gleiches gilt auch für den Rotmilan, der bei einem Ortstermin im Suchflug über der Fläche beobachtet werden konnte. Ein mögliches Brutvorkommen wird nur für den Feldsperling aufgrund des älteren Baumbestandes im nordwestlichen Plangebiet näher diskutiert. Im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle am 11.07.2018 wurde lediglich eine Baumhöhle als potentielle Nistgelegenheit entdeckt, die nur eine geringe Tiefe und keinen Besatz aufwies. Nach der Kontrolle wurde die Baumhöhle vor Ort dauerhaft verschlossen, um einen späteren Bezug sicher auszuschließen.

Amphibien und Reptilien

Mit der Zauneidechse (Lacerta agilis) wird nur eine planungsrelevante Reptilienart und keine Amphibienart aufgeführt. Ein Vorkommen der Eidechse im Plangebiet wird allerdings als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, da sich sämtliche Zauneidechsen-Vorkommen im Wuppertaler Stadtgebiet auf thermisch begünstigten Sonderstandorte befinden, die sich deutlich von den Verhältnissen im Plangebiet unterscheiden.

5.4.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Ausweisungen "bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion", "Freilandklimatop mit hoher Klimaaktivität" und "klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich" mit besonderen Funktionen für das Stadtklima. Die vegetationsbestandene Kuppen- bzw. Rückenlage hat gegenüber den umliegenden Nutzungen ausgleichende klimatische Funktionen und ist als typisch für Stadtrandbereiche zu bezeichnen. Das betrifft nächtliche kühle Hangabwinde in wolkenarmen windschwachen Nächten, in den Tagstunden sind diese Bereiche gegenüber der Umgebung weniger intensiv erwärmt und weisen eine erhöhte Luftfeuchte auf. 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 Bereiche des anschließenden Stadtbereichs von Wuppertal im Talbereich transportiert werden und dort den Luftaustausch fördern und die Überwärmung verringern. Zu Beginn der Kaltluftbildung setzt über vegetations-bestandenen Freiflächen mit Geländeneigung ein Hangabwind ein. Im Bereich der geplanten Umnutzung weist der Hangabwind kurzzeitig der Geländeneigung folgend nach Nordwest, wird aber rasch durch die von höheren, nördlich gelegenen Bereichen heranströmenden, mehrere Meter mächtigen Luftmassen in südliche Richtung umgelenkt. Diese Mächtigkeit nimmt mit andauernden Kaltluftbedingungen zu, so dass ein Durch- und Überströmen der südlich gelegenen Wald- und Siedlungsbereiche sowie der nächstgelegenen Kuppe erfolgt. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine intensiven bodennahen Schadstoffemittenten wie z.B. Hauptverkehrsstraßen oder gewerbliche Emittenten.

5.4.4 Boden

Über dem Schiefer mit Kalksandstein des Oberdevons haben sich im betrachteten Gebiet zwei terrestrische Bodentypen ausgebildet. Es dominiert flächenmäßig eine Pseudogley-Parabraunerde aus meist umgelagertem Löß über Hang- und Hochflächenlehm. Der südliche Randbereich des Gebietes weist eine Braunerde aus Hang- und Hochflächenlehm auf (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1981). Die Auflagemächtigkeit des Bodens (Oberboden und Verwitterungshorizont) beträgt zwischen 1,10 m und 2,00 m (INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK MBH 2004). Die Pseudogley-Parabraunerde ist gekennzeichnet durch einen schluffigen Lehmboden mit

mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Verbreitet kann eine schwache Hang- oder Staunässe auftreten, meist tiefer als 4 dm unter Flur. Die Ertragsfähigkeit dieses Bodens ist mit mittel bis hoch zu bewerten (Wertzahlen der Bodenschätzung: 40 – 65). Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2017) ist die Pseudogley-Parabraunerde den schutzwürdigen fruchtbaren Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) zuzuordnen. Die Braunerde stellt sich als flach- bis mittelgründiger schluffiger Lehmboden dar, der eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere Wasserkapazität und eine im Allgemeinen mittlere Wasserdurchlässigkeit aufweist. Stellenweise ist mit Hangwasser oder Staunässe zu rechnen. Die Ertragsfähigkeit dieses Bodens ist mit gering bis mittel zu bewerten (Wertzahlen der Bodenschätzung: 20 – 40). Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden hinsichtlich Veränderung natürlich gewachsener Profildifferenzierung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und Eintrag von Schadstoffen ist als mittel zu bewerten (STADT WUPPERTAL 1994).

5.5 Bodenschutz (Altlasten)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergab die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]), dass keine Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 12.07.1999) vorliegen.

5.6 Immissionssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird im Osten und Süden durch freie Landschaft und Wald begrenzt. Im Norden und Westen ist das Plangebiet hauptsächlich von wohnbaulichen Nutzungen umgeben, so dass keine nennenswerten Störungen zu erwarten sind. Die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken werden, gehen vom Verkehr des August-Jung-Weges aus. Die Verkehrsstärken auf dem August-Jung-Weg sind jedoch laut Verkehrsuntersuchung mit unter 100 Kfz/h im Querschnitt in den Spitzenstunden als sehr gering einzuschätzen. Daher ist hier kein Immissionskonflikt vorhanden, der einer planerischen Bewältigung bedarf.

5.7 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Betrachtungen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren daher nicht erforderlich.

5.8 Bergwerkseigentum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ganz oder teilweise innerhalb des Bergwerkseigentums „Ottenbruch“ der Wintershall Holding GmbH. Bisher wurden hier keinerlei Bergbautätigkeiten ausgeübt. Aus heutiger Sicht ist nicht einzuschätzen, ob es jemals zu einer solchen Tätigkeit kommen wird. Einschränkungen für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

[1] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

5.9 Radonvorsorge

Laut Radonpotentialkarte befinden sich die geplanten Wohngebiete vollständig dem Radonvorsorgegebiet I. Somit sind bei Neubauten lediglich einfache Maßnahmen zur Radonprävention vorzusehen, die ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten entsprechen:

- *Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien*
- *Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)*
- *Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien*
- *Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen*

5.10 Klimafolgenanpassung, Hochwasserschutz, Starkregenvorsorge

Gemäß dem neuen Raumordnungsplan für Hochwasserschutz sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (vgl. Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021).

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes sind keine Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Starkregenereignisse der vergangenen Jahre sind jedoch aufgrund der topographischen Situation Beeinträchtigungen durch oberflächlich abfließendes Regenwasser bei seltenen Starkregenereignisse zu befürchten. Die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit der Unterlieger (westlich und nördlich des Plangebietes) werden als sehr hoch beurteilt.

Von der Dr. Pecher AG wurden Untersuchungen zur hydraulischen Ableitung des Niederschlagswassers auf dem Bebauungsplangebiet August-Jung-Weg und seiner Umgebung durchgeführt (Gutachten Dr. Pecher AG, Beratungsleistungen zur hydraulischen Erschließung des B-Plan-Gebiets im August-Jung-Weg, April 2022). Um eine Bewertung des Einflusses auf den Niederschlagswasserabfluss, der sich aus dem geplanten Bebauungsgebiet ergibt, durchführen zu können, wurde zunächst als Referenzbelastung der Ist-Zustand berechnet. In einem zweiten Schritt erfolgte die Übernahme der aktuellen Planungen im Bebauungsplangebiet in das Modell und deren Berechnungen, sodass ein Prognose-Zustand ermittelt werden konnte. Durch den Vergleich der Berechnungsergebnisse beider Zustände ist die potenzielle Veränderung des Abflusses im Kanalnetz und auf der Oberfläche durch das Niederschlagswasser erkennbar.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Kanalnetz innerhalb des Auswertungsgebietes für alle untersuchten Lastfälle (Euler Typ II-Regen der Wiederkehrzeiten T = 3 a, T = 5 a, T = 20 a und T = 30 a – also drei-, fünf-, 20- und 30jährliche Niederschlagsereignisse) ausreichend leistungsfähig ist und sogar Reserven

vorhanden sind. Dementsprechend ist das Kanalnetz, das die Geoplan Ingenieurbüro GmbH geplant hat, inkl. des vorgesehenen Stauraumkanals ausreichend. Einen großen Teil zur schadensfreien Ableitung des Niederschlagswassers sowie zur Vermeidung einer Verschlechterung der hydraulischen Situation des Kanalnetzes trägt der geplante Stauraumkanal bei. Er ist als einstufige Kaskade mit Abschnittslängen von ca. 60 m und ca. 35 m und einem DN 1800-Durchmesser geplant und kann ein Volumen bis ca. 225 m³ zwischenspeichern. Der Stauraumkanal gibt einen gedrosselten Abfluss an den bestehenden Kanal ab. Über Simulationen mit dem für diese Zwecke modifizierten Oberflächenmodell wurden die Wasserstände und Fließwege sowie deren Veränderung durch das Bebauungsgebiet bewertet. Es zeigt sich (insbesondere bei den selteneren Lastfällen), dass die direkt an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Grundstücke durch den veränderten Oberflächenabfluss eine Verschlechterung der hydraulischen Situation erfahren würden. Daher ist es erforderlich, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden kann und nicht auf das Nachbargrundstück oder die Stichstraße übertreten kann.

Eine wirksame Möglichkeit, um das Wasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, auf denen es anfällt, ist beispielsweise eine Verwallung. Um grundsätzlich zu verhindern, dass sich durch das Bebauungsgebiet die hydraulische Situation der bestehenden Grundstücke verschlechtert, empfiehlt sich eine Verwallung an der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes (s. Kap. 6.1.6). Zusätzlich dazu sollte das anfallende Niederschlagswasser auf jedem Grundstück innerhalb des Bebauungsgebietes zurückgehalten werden. Hierzu empfiehlt sich die Überprüfung des schadlosen Rückhaltes durch einen grundstücksbezogenen Überflutungsnachweis (s. Kap. 6.3).

Insgesamt zeigt sich, dass Maßnahmen ergriffen werden können, um die Unterlieger vor zusätzlichem Niederschlagsabfluss auf der Oberfläche und im Kanalnetz zu schützen. Durch den geplanten Stauraumkanal ergeben sich sogar geringfügige Verbesserungen. Die gewählte Maßnahme in Form eines Fangelementes ist mit wenig Aufwand und kostengünstig ausführbar. Maßnahmen für das Zurückhalten des Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken müssen individuell geplant werden.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet soll ein hochwertiges Wohnquartier in attraktiver Lage entwickelt werden. Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes wird daher ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen, die die generellen Zulässigkeitsregelungen des § 3 BauNVO weiter differenzieren, sind in diesem Fall nicht erforderlich.

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

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Die Festlegung der Grundflächenzahl liegt darin begründet, dass aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Steuerung bzw. Begrenzung der Bebauungsdichte erfolgen muss. Die Werte zielen darauf ab, eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung sowie der Größe der Grundstücksflächen angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Ins-

gesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lage am Siedlungsrand angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden an dieser Stelle bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum eine aufgelockerte Bebauung zu sichern. Die Festlegung der GRZ auf 0,3 berücksichtigt, dass in der für diese Planaufstellung maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der topografischen Situation wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Um die Höhenentwicklung der Gebäude aus städtebaulichen und stadtklimatischen Gründen zu begrenzen, ist es daher erforderlich, maximale Gebäudehöhen festzusetzen. In den Wohngebieten WR1 bis WR3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf das Niveau der jeweils angrenzenden Straßen bezogen, um die Höhenentwicklung der Häuser der Höhenlage des Straßenverlaufes anzupassen. Im WR4 wird eine maximale Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhennull) – also die Höhe über dem Meeresspiegel – festgesetzt, da sich dieses Wohngebiet nicht direkt an einer Erschließungsstraße befindet, sondern über einen Stichweg von dieser erschlossen wird. Da das WR1 den neuen Ortsrand am August-Jung-Weg bildet und hier nur Satteldächer zulässig sind (s. 6.1.2), wird neben der Firsthöhe auch eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Hierdurch soll die Ausprägung eines einheitlichen Siedlungsrandes gewährleistet werden. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in WR2 und WR3 berücksichtigen die jeweils unterschiedlichen Höhenlagen westlich und östlich der Erschließungsstraße. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Baugebieten im Bebauungsplan eingetragen. In allen Baugebieten sind maximale Gebäudehöhen von rund 9,5 m über dem Gelände im Bereich der Vorgärten geplant.

Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf 0,5 m begrenzt, um den vorhandenen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten, den Eingriff in den natürlichen Boden soweit wie möglich zu minimieren sowie übermäßige Geländeveränderungen zu verhindern. Andererseits werden ausreichende Spielräume für Anpassung des Geländes an die baulichen Anlagen ermöglicht. Falls im Einzelfall größere Abweichungen vom vorhandenen Gelände erforderlich sind – beispielsweise für die Anlage von Terrassen oder Garagenzufahrten, besteht die Möglichkeit darüber hinausgehender Abweichungen unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf dabei 16,0 m nicht überschreiten. In Kombination mit den festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke (siehe 6.1.5) soll damit eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe der Baufelder eröffnet hierbei ausreichenden Spielraum für Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze. Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, können die Baugrenze in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 ist aufgrund der anderen städte-

baulichen Situation eine Überschreitung nach Süden möglich. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einerseits die Lage insbesondere der Wohngebäude in einem städtebaulich sinnvollen Ausmaß festzulegen, aber gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum für die Anlage von Terrassen in den rückwärtigen Gartenbereichen zu schaffen. Terrassenüberdachungen sind als Teil der Hauptanlage allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um auch hier einen vertretbaren Gestaltungsspielraum zu schaffen, können Überdachungen der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Seiten nicht durch Wände geschlossen sind und daher von ihnen keine massive Wirkung, wie etwa von der eines Anbaus, ausgeht.

6.1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit die Vorgartenbereiche weitgehend freigehalten werden und gärtnerisch gestaltet werden können.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur auf einer Seite des jeweiligen Grundstückes zulässig. Dies gilt entsprechend für die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Festsetzung dient der Auflockerung des Baugebietes, da hierdurch eine durchgehende Bebauung ausgeschlossen wird.

6.1.5 Grundstücksgrößen Wohnungsanzahlen

Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt, um die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnquartier in attraktiver Lage mit einer aufgelockerten Bebauung zu schaffen. *Zwischenzeitlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Grundstücksteilungen insgesamt 17 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 650 m² und 1200 m² gebildet worden, auf denen bisher 16 Einzelhäuser geplant sind.*

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll auf maximal zwei Wohnungen begrenzt werden, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu verhindern. Eine Mehrfamilienhausbebauung würde sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen und zusätzlich ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen bedeuten. Außerdem würde sie der städtebaulichen Zielsetzung, der Entwicklung eines hochwertigen Quartiers für *Eigenheime in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern*, widersprechen.

Durch die Zulassung von insgesamt 2 Wohnungen soll die Möglichkeit einer Einliegerwohnung (beispielsweise für die Betreuung Angehöriger) geschaffen werden, damit die Eigentümer flexibel auf sich ändernde Wohnbedürfnisse reagieren können. *Eine Begrenzung auf eine Wohnung je Wohngebäude ist städtebaulich nicht erforderlich; in der aktualisierten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IGS (s. Kap. 13) wird der Nachweis geführt, dass selbst in dem unwahrscheinlichen Fall der Errichtung von 19 Zweifamilienhäusern aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Im Bebauungsplan 222 ist für die benachbarte Bebauung keine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen enthalten.*

6.1.6 Natur und Landschaft

Anlage eines Feldgehölzes

Zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Die Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Gegenüber nicht begrünten Dächern werden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen, die Lebensraum für Tieren und Pflanzen sind und gleichzeitig mikroklimatisch wirksam sind. Außerdem dienen diese Flächen der erforderlichen Rückhaltung und gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden *(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus *ökologischen* Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig. Mit diesen Regelungen wird die Zielsetzung einer hochwertigen und aufgelockerten und durchgrünten Bebauung unterstützt. Darüber hinaus werden durch diese Gestaltung der Vorgärten positive mikroklimatische Effekte erzielt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und der Niederschlagswasserabfluss gedrosselt; insgesamt wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

Klimafolgenanpassung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie weiteren befestigten Flächen, wird in die Kanalisation abgeführt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung (s.o.) wird eine gewisse Regenrückhaltung erreicht. Das auf den anderen Flächen (Gärten) anfallende Niederschlagswasser soll auf jedem Baugrundstück innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. Die Überprüfung des schadlosen Rückhaltes von oberflächig abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 30 Jahren erfolgt durch einen grundstücksbezogenen Überflutungsnachweis (s. Kap. 6.3).

Angesichts des weiter fortschreitenden Klimawandels wird unter dem Vorsorgeaspekt im Bebauungsplan zum Schutz von unterliegenden Grundstücken außerdem im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes eine durchgehende Verwallung festgesetzt. Diese Verwalltung ist im Bereich der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen Gelände zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB). Der Wall ist durch eine Aufschüttung und Verdichtung des Erdreichs zu errichten. Eine Bepflanzung sowie gärtnerische Nutzung ist zulässig. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser der statistisch sehr seltenen Starkregenereignisse kann auf natürlichem Weg schadlos versickern bzw. verdunsten. Alternativ sind im Rahmen grundstücksbezogener Maßnahmen zur Erbringung des Überflutungsnachweises Versickerungsmaßnahmen möglich (s. Hydrogeologische Stellungnahme IGW, 2022).

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

6.2.1 Dachform und Firstrichtung

Im WR1 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Außerdem wird zeichnerisch die Firstrichtung parallel zur Straße August-Jung-Weg festgelegt. Hierdurch soll die Ausprägung eines einheitlichen Siedlungsrandes gewährleistet werden. Bei den Dächern von Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig. In den anderen Baugebieten ist eine Festlegung von Dachform und Firstrichtung stadtgestalterisch nicht erforderlich, wodurch größere Gestaltungsspielräume entstehen.

6.2.2 Dachgeschosse

Im WR3 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich ganz oder teilweise mehr als 6,5 m über dem Straßenniveau (s. Festsetzung B 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. Im WR2 gilt diese Regelung aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage (bezogen auf das Straßenniveau) für Außenwände über 8,0 m. Mit dieser Regelung soll die stadtgestalterisch wirksame Höhenentwicklung der Wohngebäude von der Straße aus gesehen auf zwei durchgehende und ein zurückversetztes Geschoss begrenzt werden. Bei Gebäuden mit stärker geneigten Dächern ist aufgrund der Höhe des Dachgeschosses und damit verbunden der geringeren Traufhöhe eine derartige Regelung nicht erforderlich.

6.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Damit die Dachform des jeweiligen Gebäudes im Vordergrund der Wahrnehmung bleibt und eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet wird, dürfen Dachaufbauten und -einschnitte maximal 30 % der Trauflänge der betroffenen Dachfläche in Anspruch nehmen. Bei der Ermittlung der Trauflänge werden die seitlichen Dachüberstände mit einbezogen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

6.2.4 Dacheindeckung

Zur harmonischen Einfügung in das umliegend angrenzende Siedlungsbild soll in Bezug auf die Farbgebung von Dacheideckungen eine Angleichung an die vorhandene Bebauung erfolgen. Dem entsprechend sind für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern ausschließlich braune / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig.

6.2.5 Einfriedung

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz soll in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes und harmonisches Siedlungsbild zu erreichen. Die Vorgartenbereiche sollen zur Vermeidung einer Einengung des öffentlichen Raums und, um eine freie Sicht auf die Vorgartenbereiche und die Gebäude zu ermöglichen, mit niedrigen Einfriedungen realisiert werden. Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. 6.2.5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Mit dieser Regelung soll dem Sichtschutzbedürfnis in Gartenbereichen auf Baugrundstücken mit einer langen Straßenfront Rechnung getragen werden. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten, damit die gestalterische Wirkung der Hecken nicht beeinträchtigt wird. Um eine weitgehend einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, sind folgende heimische Heckenpflanzen zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe. Durch die Auswahlmöglichkeit aus fünf Pflanzenarten besteht ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

6.3 Hinweise

Artenschutz

Um vermeidbare Auswirkungen auf Flora und Fauna zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen sind.

Technische Regelwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass technische Regelwerke, wie DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art *im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten* eingesehen werden können, damit Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, entsprechende Informationen nachzuvollziehen.

Überflutungsnachweis

Aufgrund der topographischen Situation sind auf den Baugrundstücken des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 30 Jahren erforderlich (s. Kap. 5.9). Es wird darauf hingewiesen, dass in derartigen Fällen zum Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen im Rahmen des Antragsverfahrens zum Kanalanschluss der einzelnen Baugrundstücke ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² gefordert wird (s. DIN 1986-100 14.9.2). Da in dem Erschließungsgebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Grundstücksanschlussleitungen

durch den Erschließungsträger verlegt und die Gebäude direkt angeschlossen werden, wird die Vorlage eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² durch eine Verpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1223 für die einzelnen Baugrundstücke sichergestellt.

7 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebietes	23.677 m²
Wohngebiete	13.942 m²
Verkehrsfläche	1.946 m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.099 m²
Grünfläche Spielplatz	811 m²
Maßnahmenfläche Feldgehölz	5.879m²

8 Verträge

Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Projektträger bzw. Eigentümer geschlossen wird, werden folgende Inhalte geregelt:

- Vollständige Realisierung der Maßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach Rechtskraft des Bebauungsplans
- Anlage des Spielplatzes einschließlich Bepflanzung nach Vorgaben der entsprechenden Fachdienststellen der Stadt Wuppertal und Übertragung an die Stadt Wuppertal
- Anlage des Feldgehölzes auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche als Kompensationsmaßnahme (s. 5.1.6 und 10) und Übertragung an die Stadt Wuppertal
- Anbringen von drei für Feldsperlinge geeignete Nistkästen aus Holzbeton
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken (mindestens zwei Stellplätze je Einfamilienhaus; für eine zweite Wohneinheit ein weiterer Stellplatz)
- Privatstraße: Anlage von 6 öffentlich nutzbaren Besucherstellplätzen in der Planstraße, Bepflanzung mit Straßenbäumen, insektenfreundliche Beleuchtung
- *Errichtung der festgesetzten durchgehenden Verwallung im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes seitens des Projektträgers und dauerhafte Erhaltung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer*
- *Vorlage eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 zum Zeitpunkt der Bauantragstellung*

Anbauvertrag (Verkehrsressort)

Im Anbauvertrag, der mit dem Projektträger bzw. Eigentümer geschlossen worden ist, sind die Anlage eines Gehweges sowie weitere Baumaßnahmen im August-Jung-Weg geregelt worden.

Erschließungsvertrag (Wuppertaler Stadtwerke)

Bau und Anschluss der Ver- und Entsorgungsanlagen *(s. Kap. 5.2)* sind in einem gesonderten Vertrag mit den Wuppertaler Stadtwerken geregelt worden.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das im Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiet ist aus der Wohnbaufläche des FNP entwickelt. In der im FNP dargestellten südlich angrenzenden Grünfläche befinden sich im Bebauungsplan im nördlichen Randbereich die Hausgärten der angrenzenden Wohngebiete WR 2 und WR 3 sowie im gesamten übrigen Bereich die Kompensationsfläche, auf der ein Feldgehölz angepflanzt wird. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

10 Eingriff und Ausgleich

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 222 ermittelt und bewertet.

10.1 Ermittlung des Kompensationsanspruchs

10.1.1 Naturhaushalt

Boden

Der Umfang der Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Wohnbebauung und Erschließungsstraße kann sich - ohne begrünte Garagen / Carports - auf ca. ca. 7.053 m² belaufen. Ein Boden bezogener Ausgleich ist in vergleichbarem Umfang erforderlich und kann z.B. durch den vollständigen Rückbau (Entsiegelung) von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen, aber auch durch extensive Dachbegrünungs-, Extensivierungs- oder Erosionsschutzmaßnahmen erfolgen.

Vegetation / Fauna

Die Ermittlung des Kompensationswertes bzw. -anspruches erfolgt durch eine Gegenüberstellung des Zustandes der Fläche vor und nach der Realisierung des Vorhabens.

Die Bewertung des Ausgangszustandes vor dem geplanten Eingriff erfolgt auf der Grundlage der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 222. Die ent-

sprechenden Wertpunkte (WP) der Biotoptypen werden dabei als Produkt aus dem Biotopwert (BW) und der Flächengröße (F) ermittelt.

Durch die Subtraktion der Gesamtwertpunkte des Ausgangszustandes von denen des geplanten Zustandes gemäß Entwurf des Bebauungsplanes 1223 ermittelt sich die Biotopwert-Differenz. Ein negativer Wert entspricht dem zu leistenden Kompensationsbedarf, ein positiver Wert zeigt eine Überkompensation.

Tab. 1: Gegenüberstellung von Vor- und Nach-Eingriffszustand

			Vor-Eingriffszustand (B-Plan 222)		**Nach-Eingriffszustand (B-Plan 1223)**	
Biotoptyp		**BW**	**F (m²)**	**WP (BW x F)**	**F (m²)**	**WP (BW x F)**
HN0	Allgem. Wohngebiet - Fläche anteilig für bauliche Anlagen, versiegelt (ohne begrünte Garagen / Carports - s.u.)	0	960	0	5.913	0
HJ5	Allgem. Wohngebiet - Fläche anteilig für Gärten ohne oder mit ger. Gehölzbestand	7	1.440	10.080	7.667	53.669
HP7	Extensive Dachbegrünung von Garagen / Carports	7	0	0	360	2.520
HM1	Öffentl. Grünfläche - Park, Grünanlage ohne alten Baumbestand	8	19.265	154.120	0	0
HJ5	Von Bebauung freizuhaltende, gärtnerisch anzulegende Fläche	7	75	525	0	0
HY1	Straßenverkehrsfläche, versiegelt	0	1.930	0	3.070	0
HM51	Spielfläche für Kinder, ohne oder mit ger. Gehölzbestand	7	0	0	800	5.600
BA11	Feldgehölz mit überw. standorttyp. Gehölzen, ger. Baumholz	18	0	0	5.860	105.480
Summe			23.670	164.725	23.670	167.269
Differenz						**+2.544**

In der Bilanz ergibt sich formal rechnerisch ein Biotopwertzuwachs von 2.544 Wertpunkten. Dieser begründet sich nicht nur alleine aus der Eingriffsregelung sondern vielmehr auch aus Gründen des Biotopverbundes und aus artenschutzrechtlichen Überlegungen: insbesondere aufgrund der Lage in dem Stadtbiotop Wuppertal WB037-Pa "Zentrale Parkanlagen Hasenberg / Falkenberg" ist die Fläche südlich des geplanten Wohngebietes von grundlegender Bedeutung für den Biotopverbund und den Artenschutz.

10.1.2 Landschaftsbild

Auf eine Bestimmung des Kompensationsbedarfs für das Landschaftsbild kann wegen des festgestellten, hauptsächlich die Eingriffsfläche selbst betreffenden Konfliktpotenzials und der - in Relation zur Kompensation für den Naturhaushalt - zu erwartenden Geringfügigkeit des Ergebnisses verzichtet werden, da ausschließlich der größere Kompensationswert zur Anrechnung kommt, wenn im Rahmen der Kompensation sowohl Belange des Landschaftsbildes als auch des Naturhaushaltes erfüllt werden.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass über die Umsetzung der Maßnahmen für den Naturhaushalt die Belange des Landschaftsbildes bereits abgedeckt werden.

10.2 Beschreibung der Maßnahmen nach Art und Umfang

Maßnahme M1: Gestaltung einer Spielfläche für Kinder

Es wird empfohlen, auf mindestens 5 % der unbefestigten Spielplatzfläche ungiftige, einheimische Sträucher und mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen. Die Details der Spielflächenanlage sind im Rahmen einer Ausführungsplanung, die mit dem Ressort 103 Grünflächen und Forstender Stadt Wuppertal abzustimmen ist, darzustellen.

Empfohlene Mindestpflanzqualität für Bäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Empfohlene Mindestpflanzqualität für Sträucher:
leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 90-120 cm.
Zugeordneter Biotoptyp nach LUDWIG (1991): HM51 (BW 7).

Maßnahme M2: Anlage eines Feldgehölzes

Die südlich an die WA-Fläche anschließende Freifläche - im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (2005) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt - bildet zukünftig einen Übergangsbereich zwischen den Nutzungsarten „Siedlung“ und „Wald“. Diese Freifläche mit einer Größe von ca. 5.860 m² wird als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren.

Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Strauchpflanzung erfolgt im Dreiecksverband, der Pflanzabstand beträgt maximal 2 x 2 m. Eine Mischung der Sträucher wird durch Zusammenfassen von jeweils 5 bis 10 Stück je Art erreicht. Die Details der Feldgehölzanlage, u.a. Angaben zu Pflanzenarten und -qualitäten, sind im Rahmen einer Ausführungs-planung darzustellen. Als Schutz gegen Wildverbiss ist die Errichtung eines orts-üblichen Wildschutzzaunes vorzusehen.

Zugeordneter Biotoptyp nach LUDWIG (1991): BA11 (BW 18).

Die Festsetzung der Maßnahme M2 erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Maßnahme M3: Extensive Dachbegrünung

Die Flachdächer von Garagen und Carports, die im geplanten Wohngebiet errichtet werden*, erhalten eine extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 -10 cm. Die Begrünung ist zeitnah zur Errichtung der Garagen bzw. Carports herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Dachbegrünung, die mehr als 25 % der zu begrünenden Fläche beträgt, sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zugeordneter Biotoptyp nach LUDWIG (1991): HP7 (BW 7).

* Berechnungsgrundlage: 18 Doppelgaragen mit einer begrünbaren Fläche von je 20 m².

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Pflicht zur Dachbegrünung im neuen Bebauungsplan-Entwurf auf alle Gebäude mit einer Dachneigung bis 20° erweitert worden – also auch auf Wohngebäude. Hierdurch sind zusätzliche positive Wirkungen zu erwarten.

10.3 Abschließende Einschätzung und Fazit

Der Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - löst bei einer Realisierung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der fachgesetzlichen Vorgaben aus.

Eine gesondert durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung zeigt, dass bei einer Realisierung des Vorhabens für planungsrelevante Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes eintreten wird, sofern die entsprechenden artspezifisch skizzierten Maßnahmen durchgeführt werden.

Durch zielgerichtete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann der Vorhaben bedingte Eingriff verringert werden. Für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist im Sinne der fachgesetzlichen Eingriffsregelung eine Kompensation (Ausgleich/Ersatz) erforderlich. Dafür sind innerhalb des Plangebietes verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, denen zukünftig eine spezifische landschaftsökologische Wertigkeit wie auch landschaftsästhetische Bedeutung beizumessen ist.

Eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertpunkte des Plangebietes vor und nach Realisierung des Vorhabens (vgl. Tab. 1) zeigt, dass - unter Berücksichtigung einer gewissen Entwicklungszeit nach Umsetzung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen M1 bis M4 - ein vollständiger Ausgleich für den vorhabenbedingten Eingriff innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

11 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als separates Dokument bei.

13 Gutachten

Dr. Pecher AG, Beratungsleistungen zur hydraulischen Erschließung des B-Plan-Gebiets im August-Jung-Weg, April 2022

Dr. Pecher AG, Kurzbericht zur hydraulischen Erschließung des B-Plan-Gebietes im August-Jung-Weg vom 7. September 2021

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik (IGW), Hydrogeologische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet August-Jung-Weg, 10.05.2022

Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben B-Plan 1223 Wohngebiet August-Jung-Weg in Wuppertal, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, *Stand: 03.05.2022*

Landschaftspflegerischer zum Fachbeitrag Bebauungsplan 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – in Wuppertal-Katernberg, Ökoplan. Kordges, Hattingen, Oktober 2018

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – in Wuppertal-Katernberg, Ökoplan. Kordges, Hattingen, Oktober 2018

Geotechnischer Bericht (Bodengutachten), IGW – Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Schütz, Walz, Pulsdorf, Dreng – Wuppertal, August 2004

Entwässerungskonzept, MBN Planungs GmbH & Co. KG, Dezember 2005

Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Ingenieurbüro für Geotechnik, PD.Dr.-Ing.habil. K. Hock-Berghaus, November 2004

Klima-Gutachten, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, August 2004