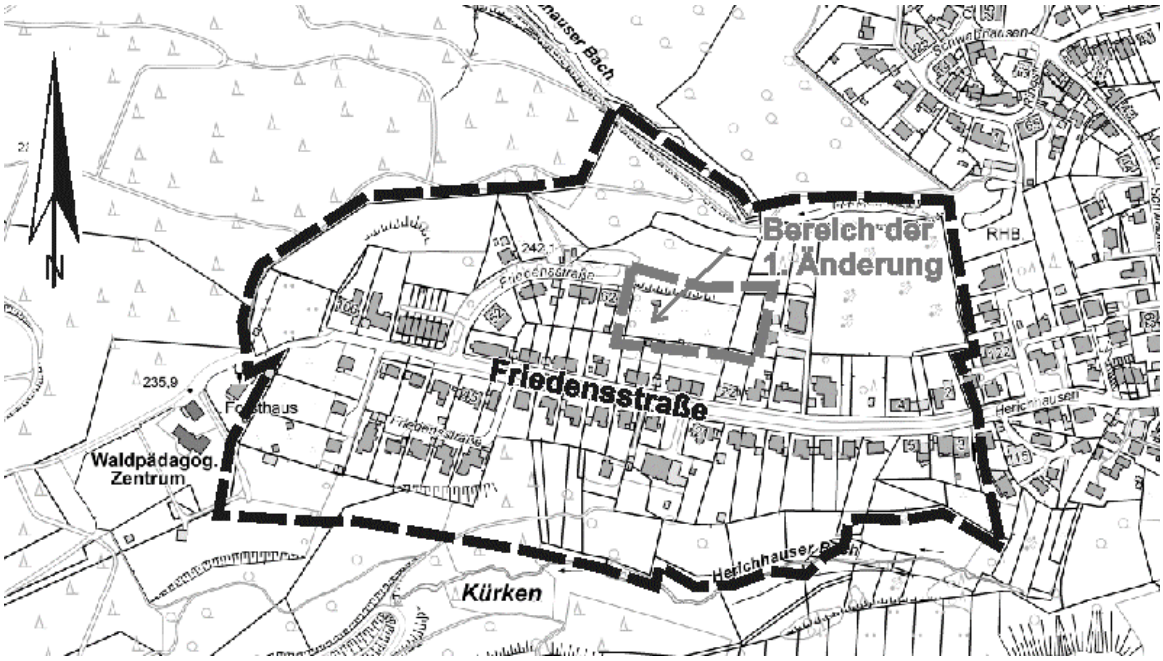
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 809 – Friedensstraße – 1. Änderung



Stand 11.2022

Satzungsbeschluss

Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen oder Ergänzungen dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

IMPRESSUM

Bebauungsplan 809 – Friedensstraße –, 1. Änderung
Stand: 11.2022, Begründung zum Satzungsbeschluss
Anlage Nr. 3. zur VO/1134/22 (Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Caroline Kussauer

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
bauleitplaene@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 6672
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 2

2.1 Anlass der Planung 2

2.2 Entwicklungsziele 2

3 Formelles Planverfahren 3

4 Planungsrechtliche Situation 4

4.1 Landes- und Regionalplanung 4

4.2 Flächennutzungsplan 4

4.3 Landschaftsplan 5

4.4 Bebauungspläne 6

5 Bestandsbeschreibung 8

5.1 Städtebauliche Situation 8

5.2 Infrastruktur 9

5.2.1 Technische Infrastruktur 9

5.3 Hochwasserschutz 12

5.4 Geologie/ Boden/ Altlasten 14

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 14

5.6 Klima und Klimaanpassung 18

5.7 Immissionsschutz 18

5.8 Störfallschutz 18

5.9 Radonbelastung 18

6 Planinhalte 19

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 19

6.1.1 Art der baulichen Nutzung 19

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 19

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 20

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports 21

6.1.5 Grüngestaltung und Niederschlagsentwässerung 21

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung 23

6.1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen 23

6.2 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW 24
6.2.1 Dachform 24
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 24
6.4 Hinweise 24
7 Städtebauliche Kenndaten 25
8 Städtebaulicher Vertrag 25
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 26
10 Kosten und Finanzierung 28
11 Gutachten und Normen 28
12 Rechtsgrundlagen 28

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – erfasst den Bereich nördlich der Grundstücke Friedensstraße 22 bis 32. Es handelt sich um eine rund 4.200 m² große Fläche, die derzeit für private Hausgärten genutzt wird. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wald und im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Häuser Friedensstraße 24 bis 32 gesäumt. Westlich der Fläche grenzt das Grundstück Friedensstraße 64 an. Im Osten umfasst der Geltungsbereich den rückwärtigen Grundstückbereich der Friedensstraße 18b. Erschlossen wird die Fläche von Westen über die Friedensstraße, die derzeit vor dem Grundstück Friedensstraße 64 in einer Sackgasse endet.

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Cronenberg, Flur 11 und umfasst den südlichen Bereich des Flurstücks 809/233, den südwestlichen Teil des Flurstücks 951/232 sowie das Flurstück 949/232.

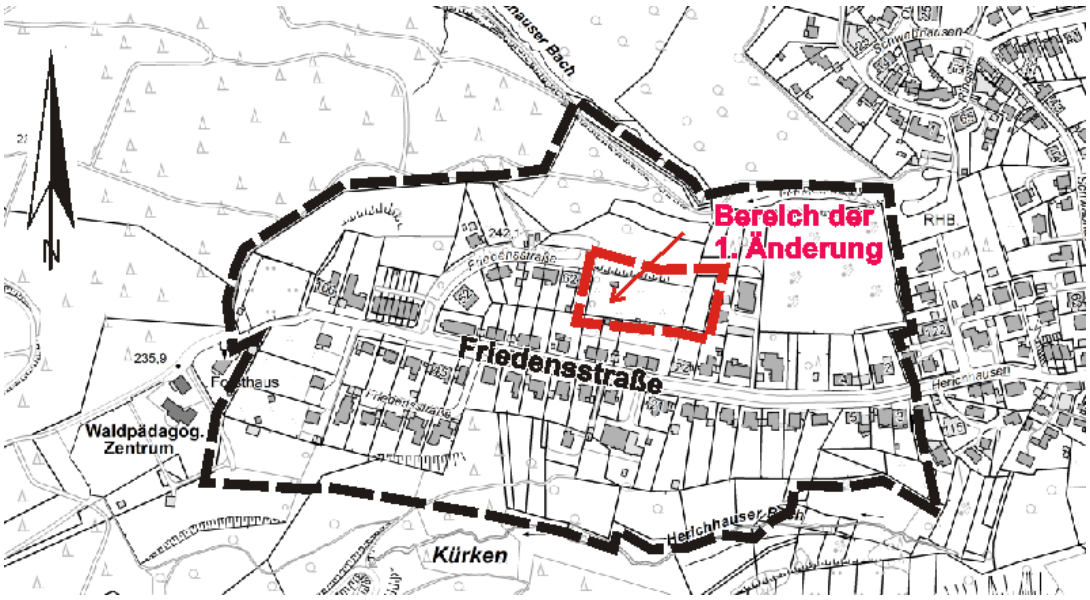


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 809 - Friedensstraße -, 1. Änderung

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Die Wuppertaler Bau- und Siedlungsgesellschaft eG (WBSG) ist Eigentümerin des Flurstücks 809/232 und nutzt dieses im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Friedensstraße 24 bis 32 derzeit für Hausgärten. Im März 2019 stellte die WBSG einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 809 - Friedensstraße –, in der Absicht, die Fläche durch den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern wohnbaulich zu entwickeln.

Der durch die WBSG vorgebrachte Antrag entspricht der Notwendigkeit der baulichen Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Die Änderung bietet die Möglichkeit eine dreiseitig von Bebauung umgebene, bereits der Wohnbebauung zugeordnete Gartenfläche, mit geringem Erschließungsaufwand und ohne Eingriff in wertvolle ökologische Strukturen nachzuverdichten und damit notwendigen Wohnraum zu schaffen.

2.2 Entwicklungsziele

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer derzeit für private Hausgärten festgesetzten Fläche. Durch die Änderung entspricht die Art der baulichen Nutzung der der umliegenden, bereits bebauten Flächen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angeordnet, dass eine Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Hanglage erkennbar ist. Die neue Bebauung soll sich auch hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der WBSG eine Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht. Städtisches Ziel ist es dabei, in einer ruhigen Wohnlage neuen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus sollen die angrenzenden Waldflächen dauerhaft erhalten bleiben. Der ökologischen, landschaftlichen und klimatischen Bedeutung des Waldes sowie dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird im Rahmen des Verfahrens Rechnung getragen.

Der südliche Geltungsbereich wird derzeit als Gartenfläche von verschiedenen Mietern der WBSG genutzt. Die Fläche ist nicht parzelliert, es wurden jedoch verschiedene Gartenlauben aufgestellt. Die Mietergärten sollen trotz der geplanten Bebauung in ihrer bisherigen Form fortbestehen und die vorhandenen Freiflächen sollen soweit möglich unverändert bleiben.

3 Formelles Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13a BauGB geändert, die Voraussetzungen des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der baulichen Nachverdichtung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles mit gewachsener städtebaulicher Struktur. Die derzeit als private Hausgärten festgesetzte Fläche befindet sich zwar am Siedlungsrand, ist jedoch bereits an drei Seiten von Bebauung eingerahmt sowie dem Siedlungszusammenhang zugehörig und durch diesen geprägt. Gemäß dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 30. Oktober 2014 (8 S 940/12) ist das Verfahren gem. § 13a BauGB auch in diesen Fällen anwendbar, zumindest, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen sowie von diesem geprägt sind oder wenn sie Teil einer durch Bebauung geprägten Fläche sind.
- die zulässige festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit einem Geltungsbereich von rund 4200 m² weniger als 20.000 m².
- Vorhaben, für welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b (Natura 2000-Gebiete) sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 BImSchG vor.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.06.2019 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.06.2020 bis zum 03.07.2020 über einen Aushang und im Internet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.03.2020 bis 30.04.2020 durchgeführt. *Die öffentliche Auslegung des Plans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 29.06.2022 und 03.08.2022. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gingen keine Stellungnahmen ein. Durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden keine planungsrelevanten Hinweise oder Anregungen vorgebracht.*

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW legt als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan des Landes die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Nordrhein-Westfalen fest. Dabei wird durch planerische Vorgaben der Raum gesichert, geordnet und entwickelt. Die Stadt Wuppertal wird hier landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.

Der Regionalplan Düsseldorf konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 1. Auflage Juli 2018

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – wird im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Nördlich angrenzend an den als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegten Geltungsbereich befindet sich das Gebiet Burgholz, ein regionalplanerisch gesicherter Wald mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Natur“. Flächennutzungsplan

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Er entfaltet in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung nach außen, sondern enthält behördenintern bindende Vorgaben. Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

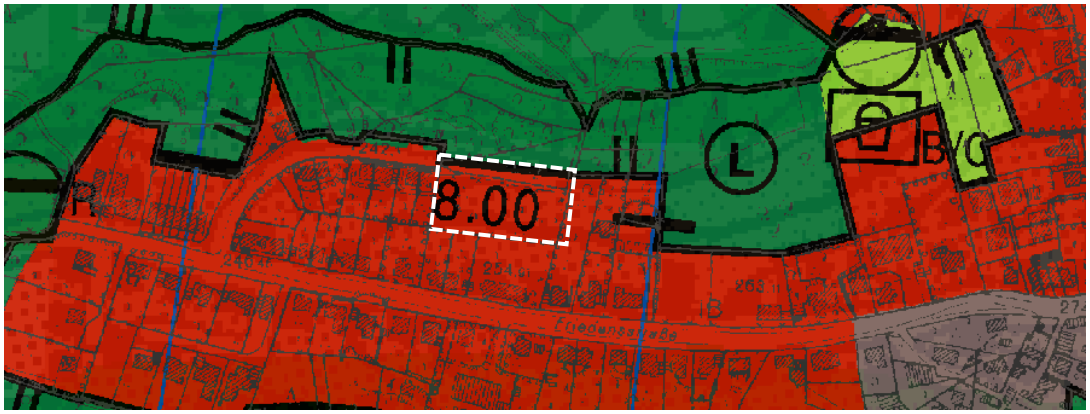


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 809 – Friedensstraße – wird im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan Wald dar. Aufgrund der sogenannten Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB trotz dieser Ungenauigkeit entsprochen. Eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist formell dennoch erforderlich, um den Landschaftsplan in den sich überschneidenden Bereich mit dem Geltungsbereich außer Kraft zu setzen (s. 4.3), daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 147. Flächennutzungsplanberichtigung angepasst.

4.3 Landschaftsplan

Landschaftspläne werden auf kommunaler Ebene als Satzung beschlossen und bilden Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet ab. Sie konkretisieren die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsrahmenplanes, der in NRW in den Regionalplänen integriert ist.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan-West

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – grenzt an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Wuppertal-West, wobei sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des Landschaftsplanes auf einer Fläche von 203 m² überschneiden. Es handelt sich hierbei um dieselbe Fläche, die auch im FNP als Wald dargestellt ist.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich angrenzende Fläche wird im Landschaftsplan als Fläche für „temporäre Erhaltung für eine Fläche, für die der Gebietsentwicklungsplan die Darstellung ‚Allgemeiner Siedlungsbereich' oder ‚Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen' enthält", dargestellt. Da der Gebietsentwicklungsplan mit Beschluss des Regionalplan Düsseldorf ersetzt wurde und der Regionalplan die Fläche als Waldbereich darstellt, kann jedoch von einem dauerhaften Erhalt der Waldnutzung ausgegangen werden.

Im Bereich der Überschneidung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Landschaftsplan werden durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf rund 6 m² des Landschaftsplanes durch eine öffentliche Verkehrsfläche überplant. Auf einer Fläche von 171 m² liegt das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal. Die übrige, sich überschneidende Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Landschaftsplan kann durch Bauleitpläne gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW außer Kraft gesetzt werden (sog. Konkurrenzregelung). § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW besagt, dass bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines FNPs im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes, widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Das gleiche gilt für Berichtigungen des FNP nach § 13a Abs. 2 BauGB. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist also maßgeblich für den räumlichen und sachlichen Umfang des Außer-Kraft-Tretens von Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes. Lediglich der Zeitpunkt des Außer-Kraft-Tretens wird durch das In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes bestimmt. Da der Landschaftsplan als Satzung beschlossen wird, erfordert das Bestimmtheitsgebot, dass dieser formell korrekt angepasst wird – andernfalls ständen sich die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes gegenüber.

4.4 Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird der Bebauungsplan 809 – Friedensstraße – erstmals geändert. Der Bebauungsplan 809 trat im Jahr 1994 in Kraft und umfasst den gesamten Siedlungsarm entlang der Friedensstraße.

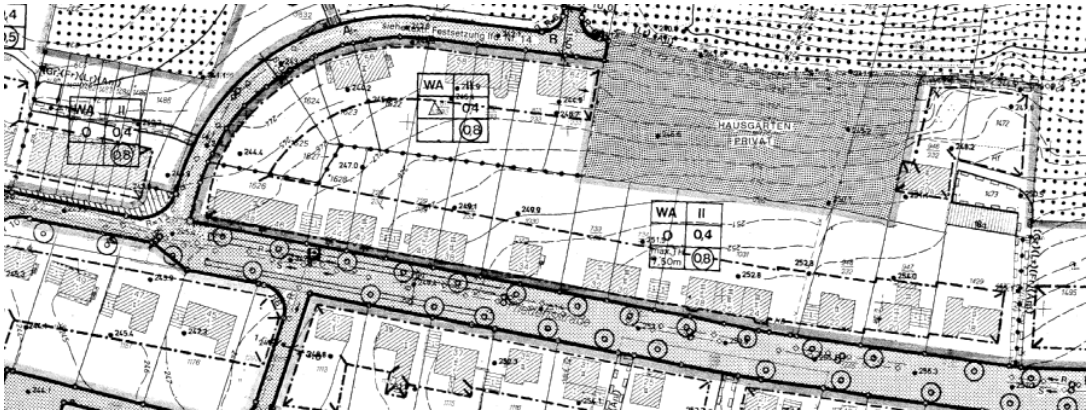


Abb. 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 809 - Friedensstraße -

Der Bebauungsplan 809 – Friedensstraße – setzt für seinen gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dabei ist für den Bereich nördlich der Friedensstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgegeben. Ebenso wird hier überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt; lediglich im nordwestlichen Randbereich wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Für die nördlich der Friedensstraße gelegenen Häuser Friedensstraße 2 bis 50, darf die Traufhöhe maximal 7,5 m betragen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind im Bebauungsplan 809 – Friedensstraße – derzeit private Hausgärten festgesetzt. Eine wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche ist demnach aktuell planungsrechtlich nicht zulässig.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans 809 – Friedensstraße – galt im Plangebiet der im Jahr 1980 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 663B - Herichausen/Friedensstraße -. Dieser sah nördlich der Friedensstraße eine neue Erschließungsstraße als Verbindung zwischen Friedensstraße und Ringstraße vor. An dieser Erschließungsstraße waren im Bereich der jetzigen Hausgartenfläche Baufelder für ein Wohngebiet vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – wurde bezweckt, die bestehenden, an den Siedlungsbereich angrenzenden Waldflächen zu erhalten und durch Entfall der ursprünglich geplanten Verbindungsstraße zwischen Friedensstraße und Ringstraße zu schützen. Die Grundstücksfläche, welche als Fläche für private Hausgärten festgesetzt wurde, entspricht der Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 809. Ebenso entspricht der im Bebauungsplan 809 dargestellte öffentliche Erschließungsstich dem Ausbaustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Cronenberg, am Rande des Siedlungsbereiches, an einem von Süden nach Nord abfallendem Hang. Der Höhenunterschied auf der Fläche beträgt in etwa 9 m.

Der Geltungsbereich wird derzeit, entsprechend der Festsetzung, für private Gärten durch verschiedene Mieterinnen und Mieter der WBSG genutzt. Die Fläche ist parzelliert und wird baulich lediglich durch verschiedene Gartenlauben genutzt.

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereichs ist wohnbaulich geprägt. Dabei sind Teile der Siedlung bereits vor dem 2. Weltkrieg entstanden; insbesondere die Mehrfamilienhäuser der WBSG, welche aus den 1920er Jahren stammen. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Siedlung in den 1960er Jahren vor allem mit Einfamilienhäusern weiter ausgebaut. Dementsprechend ist der Bereich rund um die Friedensstraße heute sowohl durch Ein- als auch Mehrfamilienhäusern geprägt. Die vorhandenen Gebäude sind in der Regel zweigeschossig und verfügen über ein Sattel- oder Walmdach, häufig mit ausgebauten Gauben. Insgesamt ist die bauliche Dichte gering und das Umfeld durch große Gartenflächen aufgelockert.

Abb. 6: Luftbild Friedensstraße 2020

Neben der Wohnbebauung im Osten, Westen und Süden, grenzt im Norden an den Geltungsbereich Wald an.

Der der Planung zugrundeliegende Entwurf sieht vor, die vorhandene Siedlungsstruktur fortzuführen und die geplanten Mehrfamilienhäuser in einer Flucht mit der vorhandenen Bebauung entlang der Friedensstraße 58 bis 64 fortzusetzen. Erschlossen werden die Gebäude ausgehend von der Friedensstraße

(Hausnummer 64), an die eine private Zuwegung für die geplanten Gebäude anschließen soll.

Da der Geltungsbereich einen von Süd nach Nord verlaufenden Hang umfasst, sollen die neuen Gebäude in den Hang hineingebaut werden und das Untergeschoss als Garagengeschoss dienen. Darüber liegend sind drei Wohngeschosse geplant, wobei das oberste als Staffelgeschoss mit Pultdach ausgebildet werden soll.

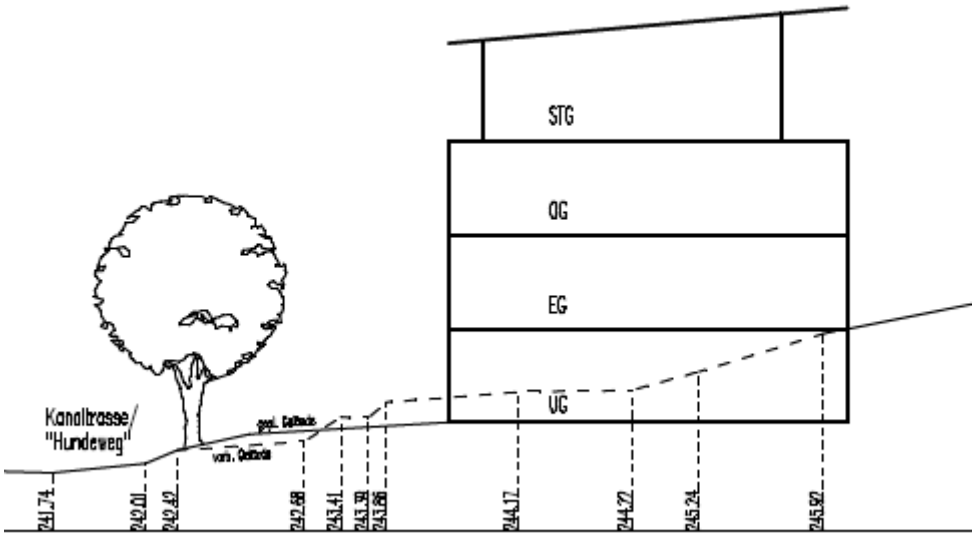


Abb.7: Schnitt Städtebaulicher Entwurf (Quelle: WBSG)

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehr

Von der Friedensstraße ausgehend erfolgt die Erschließung der beiden Häuser über eine private Zuwegung, die den Verlauf der Friedensstraße weiter fortführt und auf Höhe des Grundstücks Friedensstraße 64 anschließt. Die Breite der privaten Zuwegung wird aufgrund der Nähe zum nördlich stockenden Wald auf das minimal notwendige Maß von 5,5 m reduziert. Hierdurch soll der Eingriff in den Waldrandbereich möglichst gering gehalten werden. Die Fläche wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Für die fußläufige Erreichbarkeit der Fläche soll ein Fußweg über das Grundstück der WBSG die Verbindung von dem nördlich gelegenen Stich der Friedensstraße zum südlich gelegenen Bereich der Friedensstraße sicherstellen.

5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Für die Erschließung der Grundstücke müssen in Abhängigkeit vom Energiekonzept Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden. Für die Stromversorgung sind abhängig von der geforderten Leistung umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich. Die Ausrichtung der Gebäudekörper ist grundsätzlich für die Nutzung von Solarenergie geeignet.

5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Die erforderliche Entsorgungsinfrastruktur liegt nur teilweise vor. Die beiden betroffenen Flurstücke 809/233 und 949/232 werden in ca. 2,20 – 2,40 m Tiefe von Ost nach West durch einen Schmutzwasserkanal DN 400 gequert. Im Bebauungsplan wird daher eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers festgesetzt. Der Schmutzwasserkanal ist hydraulisch ausreichend dimensioniert und in gutem bis befriedigendem Zustand, so dass eine Sanierung des Kanals erst mittelfristig notwendig ist. Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser können an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dieser besteht allerdings aus Asbestzement, weshalb bei der Erstellung des Hausanschlusses besondere Schmutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der TGRS 519 getroffen werden müssen.

Ein Regenwasserkanal ist im Stich der Friedensstraße 52 bis 64 nicht vorhanden. Der nächste Regenwasserkanal verläuft südlich in der Friedensstraße, vor den Hausnummern 22 bis 34. Da dieser höher als das Baugrundstück liegt, müsste das Regenwasser gepumpt und Fremdgrundstücke gequert werden, um den Kanal nutzen zu können. Aus diesem Grund muss das gesamte Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickern. In einem hydrogeologischen Gutachten wurde 2019 die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück nachgewiesen und das Gutachten mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt. In dem Gutachten wird von einer separaten Versickerung für beide geplanten Mehrfamilienhäuser ausgegangen.

Gemäß Gutachten ist der Untergrund des Baugrundstücks durch Tonstein- und Schluffsteinfels (sog. Brandenberg-Schichten) geprägt. Über dem Felzhorizont lagert mehr oder weniger steiniger Lehm unterschiedlicher Mächtigkeit. Brandenberg Schichten entsprechen den Kriterien des ATV-Arbeitsblattes 138, die Durchlässigkeit liegt in jedem Fall innerhalb der Bandbreite (1×10^{-6} m/s < k_f <5×10^{-3}m/s), nach welcher Böden und Fels zur Versickerung geeignet sind. Grundwasser oder gestautes Sickerwasser wurden bei einem Baggerschurf nicht festgestellt. Der Versickerungsversuch ergab einen berechneten Durchlässigkeitsbeiwert des

Untergrundes in der gesättigten Bodenzone von k_f = 4,4 x10^{-4} m/s und war damit größer, als die in der Literatur angegeben Werte für die Brandenberg-Schichten. Dies wird im Gutachten damit begründet, dass ein örtlich begrenzter, kluftreicher Felsuntergrund angeschnitten wurde, über den das Wasser gut versickern konnte. Da die tatsächlichen Standorte der Versickerungsanlagen von jener des Baggerschurfs abweichen werden, wird im Gutachten ein Sicherheitsaufschlag gemacht und ein k_f-Wert von 8 x 10^{-5} m/s vorgegeben. Aufgrund der Topografie des Geländes ist zu erwarten, dass versickerndes Niederschlagswasser im Untergrund auf der wenig wasserdurchlässigen Oberfläche des Grundgebirges in nördliche Richtung zum Burgholzbach absickert.

Gemäß Gutachten sind zwei Versickerungsvarianten denkbar. Dabei geht das Gutachten von 240 m² Dachfläche je Gebäude und 50 m² Pflasterfläche aus und legt einen Abflussbeiwert von 0,9 für das Dach und 0,7 für das Pflaster zugrunde. Variante 1 sieht eine Mulden-Rigolen-Anlage vor, die orthogonal zum Geländegefälle anzulegen ist. Im Regelfall fließt das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in die Mulde und versickert dort über die Sohle in die darunter befindliche Rigole. Hier wird das versickernde Wasser dann bis zu dem in größerer Tiefe liegenden, versickerungsfähigen Untergrund geleitet. Im Falle einer Überflutung würde das Wasser, über die volle Länge der talseitigen Muldenkante, oberflächlich in das Landschaftsschutzgebiet abfließen. Variante 2 ist eine Versickerung ausschließlich über eine orthogonal zum vorliegenden Gelände anzulegende unterirdische, kiesgefüllte Rigole. Alternativ kann auch ein Fertigteil-Rigolensystem eingebaut werden, das wesentlich größere Hohlräume aufweist und damit zu kleineren erforderlichen Abmessungen führt. Bei Variante 2 entfällt eine überlagernde Mulde, so dass der Bodenaushub zur Überdeckung der Rigolenkörpers verwendet werden kann. Im Überflutungsfall müsste von den integrierten Kontrollschächten jeweils ein geschlossenes Notüberlaufrohr abgehen, welches das Überschusswasser talwärts zu einem Grobschlag gefüllten Graben führen würde. In dem Graben könnte das Wasser sich dann gleichmäßig verteilen und über die talseitige Flanke in das Landschaftsschutzgebiet oberflächlich abfließen. Für beide Rigolenvarianten ist der Graben in einem lichten Abstand von mindestens 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze anzulegen.

Basierend auf dem hydrogeologischen Gutachten wurde ein Versickerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen dieser Vorplanung wird folgende Ausführung beabsichtigt:

- Ausführung der Variante 2 (Rigole) mit ein oder zwei Rigolen, je nach

Bemessung, 12,50 m lang[1]
- Linienförmiger Überlauf zur Vermeidung von Gerinnen oder Ausspülungen
- Alle baulichen Anlagen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
- Die gepflasterten Flächen werden versickerungsoffen ausgeführt und erhalten ein Quergefälle für Starkregenereignisse
- Der Anschluss der Häuser an den vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgt außerhalb des Bereiches des Landschaftsschutzgebietes.

Die Mulden-Rigolen-Versickerung ist laut Unterer Wasserschutzbehörde der reinen Rigolenversickerung aus Gründen des Grundwasserschutzes vorzuziehen, die Ausführung wird jedoch dem Antragsteller überlassen.

Da in dem Gutachten die genaue Lage der Versickerungsanlage nicht eingezeichnet ist, muss vor Baubeginn ein Lageplan mit dem exakten Standort der Versickerungsanlage bei der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Stadtentwässerung vorgelegt werden. Aufgrund der Abgrabungen bis 1,80 m Tiefe muss beim Bau der Versickerungsanlage ein seitlicher Abstand von mindestens 5 m zum Schmutzwasserkanal eingehalten werden. Außerdem darf durch den allgemeinen Betrieb der Anlage der Schmutzwasserasbestkanal nicht freigespült oder in seiner Standfähigkeit beeinträchtigt werden. Empfohlen wird daher ein Standort nördlich der vorhandenen Kanaltrasse.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses im Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen sind. Zudem müssen offene Stellplätze und Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

5.3 Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts des steigenden Hochwasserrisikos den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. das -risiko minimieren.

---

[1] Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Versickerungskonzeptes wurde noch von einer Planung ausgegangen, bei der östlich der Gebäudekörper weniger Fläche durch Stellplätze und Erschließung benötigt wurde. Der Zuschnitt der Rigole/n wird daher voraussichtlich von dem Versickerungskonzept abweichen, da die erforderliche Fläche nicht verfügbar ist.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebiets gem. § 3 Nr. 13 WHG, in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 1 WHG oder in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Es gelten daher nur die Allgemeinen Ziele der BRPHV, nach denen die Risiken von Hochwasser zu prüfen und die Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der Raumnutzungen und Raumfunktionen einzubeziehen sind (Z I.1.1). Zudem sollen auch Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden (G I.1.2). Gemäß Ziel Z I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels zu prüfen (z.B. Starkregenereignisse) und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Grundsatz G. I.2.2 zu beachten, Planungen und Maßnahmen zu Hochwasserschutz hinsichtlich der Auswirken auf den Klimawandel zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Entsprechend des Grundsatzes G I.3 sind Planungen und Maßnahmen grenzüberschreitend zu koordinieren (flussgebietseinheitsbezogen), insbesondere Unter- und Oberanlieger sind zu berücksichtigen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – ist durch Hochwasser wenig gefährdet. Gemäß Starkregengefahrenkarte bilden sich bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 (90 l/m² in 1h) nur auf der Friedensstraße Wasserströme, die mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,5 m/s von Osten nach Westen fließen. Der Stich der Friedensstraße 52 bis 64, über den auch der Geltungsbereich angebunden ist, verzeichnet kaum abfließenden Niederschlag. Dieser fließt Richtung Norden in den Wald ab. Wasserstände bilden sich bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 bei den bebauten Grundstücken 54 bis 64 lediglich kleinflächig an den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Hier sind überwiegend Wasserstände von 20 cm zu verzeichnen und vereinzelt Wasserstände von 75 cm, sofern die umliegenden Flächen durch Terrassen versiegelt sind und das Wasser aufgrund der geschlossenen Bebauungsstruktur nicht abfließen kann. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist durch Starkregenereignissen nicht gefährdet, da sich hier weder hohe Fließgeschwindigkeiten abfließenden Wassers ergeben, noch Niederschlag staut. Da die festgesetzte Bebauung, mit einer Fassadenlänge von maximal 22 m und seitlichen Grenzabständen zwischen den Baukörpern, eine offene Struktur aufweist, ist nicht damit zu rechnen, dass sich Wasser hangseitig an den Gebäudekörpern staut. Gewässer befinden sich nicht in direkter Nähe zum Geltungsbereich, so dass auch hierdurch keine Gefährdung besteht.

Abb. 8: Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 10

5.4 Geologie/ Boden/ Altlasten

Es handelt sich um einen Boden ohne Vorbelastung, der keine besondere Funktion im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfüllt. Allerdings ist das Gelände mit einem Höhenunterschied von rund 9 m sehr bewegt, so dass für eine Bebauung der Fläche Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich sind. Für die Erschließung und das Baufeld muss daher ein Bodenmanagementkonzept im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Im Verfahren kann daher gem. § 13a Abs. 2 S. 1 i.Vm. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Auch ein naturrechtlicher Ausgleich für den geplanten Eingriff ist nicht erforderlich, da bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Diese Regelung ist im Sinne des. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, nach der ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits

vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes sowie der Umgang mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Verfahren zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Fauna

Für das Planverfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I in Auftrag gegeben. Die artenschutzrechtliche Prüfung eines Vorhabens zielt darauf ab, die mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten abzuschätzen, hier insbesondere von Fledermäusen, Amphibien und Vögeln. Dafür wurde eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren sowie eine Geländebegehung durchgeführt.

Wesentliche Informationen über das mögliche Auftreten von planungsrelevanten Arten liefert das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz). Das FIS verzeichnet im Plangebiet 28 planungsrelevante Arten, die potentiell auftreten könnten: Es handelt sich um drei Säugetierarten, vier Fledermausarten, 20 Vogelarten und eine Farnart. Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet können das Vorkommen der Farnart sowie der meisten gelisteten Vogelarten ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist das Vorkommen von Vogelarten, wie dem Star, dem Sperber und Gebäude und Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nicht ausgeschlossen. Aufgrund des Vorhandenseins eines Gewässers (Gartenteich), konnte auch das Vorkommen geschützter Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Als Wirkfaktoren werden in dem Gutachten insbesondere Baumfällungen, Bauarbeiten zur Fortpflanzungszeit, der Abriss des Gartenhäuschens als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte sowie die Zuschüttung des Gartenteiches eingeschätzt. Die Geländebegehung ergab, dass die vorhandenen Gehölze grundsätzlich als Fortpflanzungsstätte von Vögeln geeignet sind. Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten. Auch der Gartenteich ist grundsätzlich als Fortpflanzungsstätte von Amphibien geeignet, es ergaben sich jedoch auch hier keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten. (Quelle: Artenschutzprüfung - 11.02.2020) Auf eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Analyse) wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal unter der Bedingung verzichtet, dass die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden:

- Die Fällung der Bäume sowie die Rodung der Sträucher und der sonstigen Vegetation darf nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, also außerhalb der Brutsaison der Vögel stattfinden.
- Eine Entfernung des Gewässers ist ausschließlich im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig, also

außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufenthaltszeit von Amphibien im Gewässer.

Ein Hinweis zur Rodung von Bäumen und Sträuchern wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, sofern die oben genannten Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden.

Flora

Der Geltungsbereich ist ein gehölzartiges Gartenbiotop mit Übergang zum standortgerechten Wald. Die Untere Naturschutzbehörde hat einen Abstand von 20 m zwischen Bebauung und Waldgrenze vorgeschlagen. Eine gesetzliche Regelung zur Einhaltung eines mindestens erforderlichen Abstandes besteht in Nordrhein-Westfalen jedoch nicht. In der ausgearbeiteten Planzeichnung beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und der im berichtigten Flächennutzungsplan dargestellten Waldgrenze zwischen 11 und 14 m und liegt damit unterhalb des von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Abstandes.

Die Einhaltung eines Schutzabstandes dient der Vorsorge vor Waldbränden; zudem ist der Waldrand von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Gleichzeitig trägt der Abstand auch zum Schutz der Bausubstanz vor Waldbrand oder Windwurf bei. In der vorliegenden Planung kann der Abstand zwischen Wald und Bebauung reduziert werden, da der Wald aufgrund der topografischen Lage ca. vier bis fünf Meter tiefer als die nördliche Grenze des Baufensters liegt. Insbesondere ein Übertreten von Waldbrand auf die Bebauung und Windwurf sind als Gefahr für die Bebauung nicht zu erwarten. Damit wird dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Der Bedeutung des Waldsaumes wird dadurch Rechnung getragen, dass die verbleibenden, nicht für die Erschließung oder Bebauung erforderlichen Flächen in einem Abstand von 20 m zum Wald von sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen freigehalten werden. Darüber hinaus werden hier Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Anpflanzung von Sträuchern getroffen, die eine möglichst naturnahe gärtnerische Gestaltung der Flächen sicherstellen. Zwar kann der Waldsaum durch die nah heranrückende Bebauung nicht seine volle Bedeutung erlangen, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen jedoch die Belange der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entgegen. Für den Eingriff in den Waldsaum sprechen folgende Gründe:

- Mangel an Wohnbauflächen
- Die Lage des Baugrundstücks ist günstig für eine Nachverdichtung (keine zusätzliche Erschließung erforderlich)
- Ein Abrücken der Bebauung wäre nicht nur städtebaulich von Nachteil, sondern würde auch aufgrund der Hanglage deutlich größere Eingriffe in

den Boden nach sich ziehen.
- Direkt angrenzend an den Waldrand befindet sich eine Leitungstrasse, die ständig von Bäumen freigehalten werden muss. Die Funktion des Waldsaumes ist daher bereits heute stark eingeschränkt.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs überschneidet sich dieser mit dem im Flächennutzungsplan dargestelltem Wald sowie dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Diese eigentlich in den Bereich der Parzellenunschärfe fallende Überschneidung wird aus verfahrenstechnischen Gründen im Sinne des Bestimmtheitsgebotes berichtigt, um hierdurch den Landschaftsplan in den sich überschneidenden Bereichen außer Kraft zu setzen. Die betroffene Fläche wird jedoch bereits heute in erster Linie nicht mehr durch den Wald genutzt, da durch einen Großteil der Fläche ein Schmutzwasserkanal verläuft, der beidseitig in einem Abstand von 3 m von Bäumen freizuhalten ist. Gegenüber der mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes einhergehende Waldumwandlung bestehen durch den Landesbetrieb Wald & Holz keine Bedenken. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

Biotope

Folgende gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind rund um den Burgholzbach bzw. Schwabhauserbach ausgezeichnet:

- BT-4708-2120-2001 (Stillgewässer)
- BT-4708-2121-2001 (Sumpf)
- BT-4708-2123-2001 (Fließgewässer)
  BT-4708-2133-2001 (Erlen-Eschen-Auenwald)
  BT-4708-0058-2015 (Nass- und Feuchtgrünland)

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein schutzwürdiges Biotop (Kennzeichnung: BK-4708-053), dessen Schutzziel der Erhalt und die naturnahe Entwicklung eines großflächigen Waldgebietes mit ausgedehnten, teilweise strukturreichen Laubwaldbeständen ist.

Die geplante Bebauung an der Friedensstraße wird kaum Einfluss auf die Biotope im Naturschutzgebiet Burgholz haben. Dadurch, dass das Wasser auf dem Grundstück versickert werden soll, wird es dem Naturhaushalt bzw. den Gewässern wieder zugeführt. Die Umwandlung des Landschaftsschutzgebietes hat einen vernachlässigbaren Einfluss auf das restliche Landschaftsschutzgebiet - eine erneute Eingrünung am Rand des Landschaftsschutzgebietes ist in Teilen geplant.

5.6 Klima und Klimaanpassung

Die geplante Innenentwicklung an der Friedensstraße ist mit geringem Erschließungsaufwand und ohne Eingriff in wertvolle ökologische Strukturen umsetzbar. Die betreffende Fläche ist laut der Karte zur Hitzebetroffenheit in Wuppertal bisher von einer Hitzebelastung nicht betroffen. Aufgrund dessen ist aus fachlicher Sicht ein klimatisches Fachgutachten nicht erforderlich.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurde ein Baufenster festgesetzt, das einer kompakten Bauform entspricht. Eine gegenseitige Verschattung durch Anordnung der Gebäude konnte vermieden werden. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung und die Reduzierung der überbaubaren Grundstückfläche sowie der zulässigen Überschreitung der Grundfläche auf das erforderliche Maß, werden große Grundstücksbereiche für Grün- und Freiflächen freigehalten, so dass die Entstehung von Wärmeinseln vermieden wird.

5.7 Immissionsschutz

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Fläche weist aufgrund der Lage am Stadtrand und der wohnbaulichen Prägung des Gebietes keine Belastung durch Straßenverkehrs-, Schienenverkehr- oder Gewerbelärm auf.

5.8 Störfallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Achtungsabstände zu Störfallbetrieben.

5.9 Radonbelastung

Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Vor diesem Hintergrund werden seitens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) u.a. präventive Maßnahmen zum radonsicheren Bauen empfohlen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – befindet sich innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes II. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe II liegt eine Belastung mit 40 bis 100 kBq/m³ vor.

Hierfür gelten folgende Empfehlungen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten[1)] 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
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Der Hinweis auf die Radonbelastung sowie die geltenden Empfehlungen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung entspricht die Art der baulichen Nutzung den übrigen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – und der geplanten Nutzung des Geltungsbereichs durch zwei Wohngebäude. Eine Modifizierung der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO ist planungsrechtlich nicht erforderlich.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe bestimmt. Die GRZ wird auf 0,3 begrenzt und ist damit niedriger als der in § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswert von 0,4. Der Wert von 0,3 ist erforderlich, da der Geltungsbereich durch den angrenzenden Wald geprägt ist. Das Grundstück der WBSG soll eine geringe Bebauungsdichte aufweisen, um hier einen naturräumlichen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Wald auszubilden. Im Sinne eines Waldsaumes sollen die an den Wald angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soweit möglich durch Grünland geprägt sein. Die durch die WBSG geplante Bebauung lässt sich auf 30 Prozent des Baugrundstücks gut darstellen. Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die sog. GRZ II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wurde von 50 auf 20

Prozent reduziert, um eine zusätzliche Versiegelung außerhalb der Baufenster auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Gebäudehöhe wird mit 256 m über Normalhöhenull festgesetzt. Ausgehend vom bestehenden Geländeniveau im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße ergibt sich damit eine Gebäudehöhe von ca. 13 m. Hierdurch wird in etwa eine Gebäudehöhe ermöglicht, die derjenigen der westlich angrenzenden Bebauung entspricht (Garagen/Kellergeschoss plus zwei Vollgeschosse und Satteldach).

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Dachaufbauten um einen Meter zugelassen werden, sofern diese mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassade zurückbleiben. Durch die Festsetzung wird künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf Solaranlagen o. ä. Dachaufbauten eingeräumt. Durch das Abrücken von der Vorderkante der Fassade sollen die Dachaufbauten aus dem Nahbereich nicht sichtbar sein.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster führen die Bebauungsstruktur der Häuser Friedensstraße 54 bis 64 fort und orientieren sich an der Lage der Bestandsbebauung und deren Bebauungstiefen; die straßenbegleitende Bebauung der Friedensstraße wird so auch an deren Verlängerung fortgeführt. Die Baufenster sind mit einer Abmessung von 13 m mal 51 m in Hinblick auf den vorliegenden städtebaulichen Entwurf eng bemessen und erlauben nur eine geringfügige Abweichung von diesem.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m ist durch Terrassen und Balkone und durch Terrassenüberdachungen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, zulässig. Durch die Beschränkung auf die straßenabgewandte Gebäudeseite, wird das städtebauliche Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin nicht beeinträchtigt, gleichzeitig wird eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Balkone und Terrassen ermöglicht und eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf die architektonische Ausgestaltung der Gebäudekörper gewährt.

Es wird eine abweichende Bauweise gem. 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, nach welcher Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzenzabstand zulässig sind. Die Länge der der Erschließung zugewandten Seite darf jedoch im Gegensatz zur offenen Bauweise 22 m nicht überschreiten. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauungsstruktur an den Bestand entlang der Friedensstraße anpasst. Die hier bestehenden Doppelhäuser weisen eine Fassadenlänge von rund 15 bis 20 m auf.

Die durch die WBSG geplanten Neubauten werden sich daher innerhalb des festgesetzten Baufenster an diese aufgelockerte offene Struktur anpassen.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen werden auch solche Flächen textlich festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die in einem Abstand von 5 m zu dem eingetragenen Schmutzwasserkanal liegen; jegliche Gebäudeteile auf diesen Flächen sind unzulässig. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund etwaiger Instandhaltungsmaßnahmen der WSW.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Der Großteil der erforderlichen Stellplätze soll über ein offenes Garagengeschoss, das ebenerdig über die geplante Privatstraße befahrbar ist, nachgewiesen werden. Sechs weitere offene Stellplätze außerhalb der Hauptgebäudekörper werden jedoch eingeplant, um weitere Stellplätze einrichten zu können, die über das bauordnungsrechtliche geforderte Maß hinausgehen. Einkalkuliert wurde hier ein Stellplatzschlüssel von 1,5, da aufgrund der Ortslage anzunehmen ist, dass ein entsprechender Bedarf an Fläche für den ruhenden Verkehr besteht. Der geplante private Anliegerweg reicht jedoch aufgrund der geringen Breite und der Andienung des Garagengeschosses für weitere Stellplätze nicht aus. „Wildes Parken“ am Rande des Waldes soll in jedem Fall vermieden werden. Aus diesem Grund wurden gesonderte Flächen für Stellplätze festgesetzt und geregelt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Die Festsetzung verhindert in Zusammenhang mit der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ, dass Flächen außerhalb der Baufenster übermäßig versiegelt werden und steuert gleichzeitig die genaue Lage der Stellplätze auf dem Grundstück. Die Fläche für Stellplätze grenzt an das Baufenster im Osten an und ist damit direkt an der vorgesehenen Privatstraße gelegen; so kommt es zu keiner unnötigen Flächenversiegelung aufgrund einer ineffizienten Anordnung der Stellplätze. In Kombination mit der Festsetzung, dass offene Stellplätze und Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten sind und der Systemabflussbeiwert mindestens 0,25 betragen muss, wird der Eingriff in Natur und Boden reduziert (s. Nr. 6.1.6). In diesem Sinne sind Garagen und Carports nur als Bestandteil des Hauptgebäudekörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine neben dem Hauptgebäudekörper weitere Überbauung der Grundstücksfläche kann so ausgeschlossen werden.

6.1.5 Grüngestaltung und Niederschlagsentwässerung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, sind Nebenanlagen gänzlich unzulässig. Die Festsetzung der Fläche erfolgt zum Schutze des Waldes und zur Einrichtung eines

naturräumlich geprägten Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald. Die Größe und Lage der Fläche wurde durch den geforderten Waldabstand von 20 m zwischen Wald und Bebauung bestimmt. Eine Pflanzliste, die die genaue Auswahl der einzusetzenden Pflanzen vorgibt, wird in einem städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern sie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Versickerungsanlagen erforderlich. Beide Varianten (Mulden-Rigolen-Anlage o. unterirdische kiesgefüllte Rigole) stehen einer naturräumlichen Prägung der Fläche jedoch nicht entgegen.

Festgesetzt wird auch, dass bei Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der Überlauf linienförmig zu gestalten ist. Hiermit wird den Belangen des angrenzenden Naturschutzgebietes Rechnung getragen, das durch die Festsetzung vor Ausspülungen, Gerinnen o.ä. geschützt wird. *Darüber hinaus schützt die Festsetzung den Abwasserkanal vor Freispülung.*

Offene Stellplätze und Flächen (z.B. Wegeflächen und Freisitze) müssen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Vorgegeben wird ein Systemabflussbeiwert von 0,25, d.h. rund 75 Prozent des Niederschlages müssen versickern und nur ca. 25 Prozent fließen oberflächlich ab. Die Festsetzung trägt dazu bei, die Grundwasserbestände zu schützen und die natürliche Funktion des Bodens aufrecht zu erhalten. Sie erfolgt auch zum Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der Biotope, da versickerndes Oberflächenwasser über die Bodenschichten hin zum Schwabhauser Bach geleitet wird und die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Biotop so gering ausfallen. Indem man die Menge des oberflächlich abfließenden Regenwassers in das Landschaftsschutzgebiet reduziert, wird dieses auch vor Beschädigung durch Ausspülungen, etc. bei Starkregenereignisse geschützt. Darüber hinaus begünstigt die Festsetzung die Bemessung der erforderlichen Versickerungsanlage. Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, sofern andernfalls die Funktion der Fläche relevant beeinträchtigt wird.

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Die Festsetzung wird vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwetterereignissen getroffen. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit bei; bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung zusätzliches Speichervolumen geschaffen. Vorgegeben wird, dass die Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm ausgeführt werden muss. Hierdurch soll das Rückhaltevolumen für Niederschlag ausreichend groß bemessen sein. 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. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Funktionalität der baulichen Anlage durch die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich und wird im Sinne des Klimaschutzes befürwortet.

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über eine Privatstraße, die an die öffentliche Verkehrsfläche Friedensstraße am Ende des Wendehammers anbindet. Die Fläche wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Anlieger gesichert. Ihre Größe ist mit einer Straßenbreite von 5,5 m auf das minimal erforderliche Maß reduziert, um den Eingriff in die Natur an der Grenze zu dem bestehenden Wald und Landschaftsschutzgebiet möglichst gering zu halten.

Die Lage des bestehenden Schmutzwasserkanals wird nachrichtlich aus dem Bebauungsplan 809 – Friedensstraße – übernommen und durch ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Ergänzend zu der Festsetzung werden zu dem Schmutzwasserkanal Hinweise aufgenommen (s. Kap. 6.3), die besondere Schutzmaßnahmen, künftige Wartungsarbeiten und das Erfordernis, den Kanal von Bäumen freizuhalten betreffen. Die Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgt über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück. Eine Konzeption für die Niederschlagsentwässerung der WBSG liegt vor. Für Gas-, Wasser und eventuell Stromversorgung muss eine entsprechende Versorgungsinfrastruktur verlegt werden, diese schlägt sich jedoch in keiner Festsetzung nieder.

6.1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von der vorhandenen Geländehöhe bis maximal 1,0 m zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, da der Geltungsbereich durch große Höhenunterschiede geprägt ist und verhindert, dass bei künftigen Bautätigkeiten große topografische Veränderungen vorgenommen werden. Hierdurch soll der Eingriff in den Boden möglichst gering gehalten werden. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert oder entwässerungstechnisch erforderlich ist. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, auf Anforderungen der architektonischen Planung einzugehen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind. Für die Versickerungsanlage sind voraussichtlich Abgrabungen tiefer als 1,0 m erforderlich, weshalb die Ausnahmeregelungen auch für diese gilt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

6.2.1 Dachform

Es ist festgesetzt, dass die Dächer als Pult- oder Satteldach auszuführen sind. Die WBSG als künftige Bauherrin sieht in ihrem städtebaulichen Entwurf die Errichtung eines Pultdaches vor, die als moderne Dachform für solares Bauen geeignet ist. Die Auswahl der modernen Dachform wird um die klassische Dachform des Satteldachs ergänzt, da der Bestand überwiegend durch klassische Dächer geprägt ist. Hierdurch wird ein gewisser Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung vorgegeben.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Die Lage des Landschaftsschutzgebietes wurde aus dem LandschaftsplaneWuppertal-West nachrichtlich übernommen.

Hintergrund ist, dass der Landschaftsplan gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den Bereichen außer Kraft gesetzt wird, die sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung überschneiden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen hat. Die nachrichtliche Übernahme wird nach Satzungsbeschluss für die rechtskräftige Planurkunde aus dem Bebauungsplan gestrichen.

6.4 Hinweise

Der vorhandene Schmutzwasserkanal kann für die neu geplante Bebauung zur Wasserentsorgung genutzt werden. Da er aus Asbestzement hergestellt wurde, wird jedoch der Hinweis mit aufgenommen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse besondere Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der TGRS 519 zu treffen sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Schmutzwasserkanal für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten ist. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass oberhalb des Kanals nicht mit Rüttelplatten oder Walzen gearbeitet wird. Eine Beweissicherung des Schmutzwasserkanals wird mittels Kamerabefahrung vor Baubeginn durchgeführt. Der Baubeginn ist der WSW Energie & Wasser AG 12/121 daher rechtzeitig mitzuteilen.

Um den Kanal vor Beschädigungen durch Wurzeln zu schützen, ist jeweils ein Streifen von 3 m beidseitig des Kanals von Bäumen frei zu halten.

Zum Schutz von Vögeln währen der Brutzeit wird der Hinweis in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, dass Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Schutzzeiten vom 1. März bis zum 30. September zu erfolgen haben.

Aufgrund des starken Gefälles innerhalb des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass es in hohem Maße zu Bodenbewegungen kommt. Für die Erschließung und das Baufeld muss daher ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Aufschüttungen sind mit geeignetem Bodenmaterial gemäß den bodenschutzgesetzlichen Regelwerken auszuführen.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Geltungsbereich	4192 m²
Gesamtfläche des Baugrundstücks	4192 m²
Fläche Privatstraße	373 m²
Überbaubare Fläche (ohne Stellplätze und Nebenanlagen)	663 m²
Flächen für Stellplätze	55 m²
Fläche des Landschaftsplan die außer Kraft gesetzt wird	203 m²

8 Städtebaulicher Vertrag

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – wird zum Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ergänzt, in dem folgende Inhalte geregelt werden:

- Städtebaulicher Entwurf: Es soll vertraglich geregelt werden, dass der der Planung zugrundeliegende Entwurf umgesetzt wird. Dies bezieht sich insbesondere auf die Geschosse, deren Zahl auf ein Garagengeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss begrenzt wird. Auf eine

entsprechende Festsetzung der Geschossigkeit wurde verzichtet, da der durch die BauO NRW 2018 definierte Begriff des Vollgeschosses auf die Planung nicht ohne Unsicherheit angewendet werden kann. So kann derzeit noch nicht abgesehen werden, ob es sich bei dem geplanten Garagengeschoss um ein Vollgeschoss handelt.

- Wegeverbindung: Eine Fußwegeverbindung zwischen dem nördlich verlaufenden Bereich der Friedensstraße und dem südlich gelegenen Bereich der Friedensstraße soll mindestens für die Anwohner und Anwohnerinnen der WBSG hergestellt werden, um auch für Fußgänger und Fußgängerinnen eine attraktive Fußwegeverbindung an die südlichen gelegenen Siedlungsbereiche herzustellen. Die vom Grundstück ausgehende Wegeverbindung Richtung Norden in den Forst Burgholz soll über das Grundstück zugänglich bleiben.
- Stellplätze: Die StellplatzVO NRW gibt einen Stellplatzbedarf von 1,0 Kfz-Stellplätzen je Wohnung in Gebäuden ab Gebäudeklasse 4 vor. Da davon ausgegangen wird, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf aufgrund der Lage des Grundstücks höher ist, wird vertraglich ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit vereinbart.
- Energiekonzept: Die WBSG verpflichtet sich vertraglich zur Errichtung energiesparsamer Gebäude.
- Mobilität: Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität soll vertraglich geregelt werden, dass Ladestationen für Elektroautos ebenso vorgesehen werden, wie ausreichend zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Lastenräder.
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen: Im Vertrag wird geregelt durch welche Pflanzenauswahl die festgesetzte Fläche fachgerecht zu begrünen ist.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in dem seit 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan Wald dar, dies ist jedoch im Maßstab 1:10.000 kaum erkennbar, so dass der Flächennutzungsplan aufgrund der sogenannten „Parzellenunschärfe“ dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB trotz dieser Ungenauigkeit entsprechen würde. Eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird aus formellen Gründen dennoch durchgeführt. Die Berichtigung ist erforderlich, um den Landschaftsplan in den sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung überschneidenden Bereichen außer Kraft zu setzen (s. Kap. 4.3). Der betroffene nördliche Teilbereich wird im

Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 147 angepasst und hier anstelle von Wald nun Wohnbaufläche dargestellt.

Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung vom 17.01.2005

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 147. Berichtigung – geplante Fassung

10 Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

11 Gutachten und Normen

Hydrogeologisches Gutachten – zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Friedensstraße, Flur 11, Stck. 809/233 in W`tal-Cronenberg (28.10.2019), erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort, Waldhoff und Partner (IGW)

Artenschutzprüfung Stufe I für das Grundstück Friedensstraße Flurstück 809/233 in Wuppertal-Cronenberg (11.02.2020), erstellt durch Dr. Ulf Schmitz – Ökologische Landschaftsanalyse und Naturschutzplanung, Düsseldorf

12 Rechtsgrundlagen

Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005

Landschaftsplan Wuppertal West der Stadt Wuppertal, bekanntgemacht am 29.03.2005

Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 26.04.2021, herausgegeben von der Bezirksregierung Düsseldorf

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, in der Fassung und Bekanntmachung vom 19. August 2021 (BGBL. I S. 3712)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetztes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BgBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139)

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).