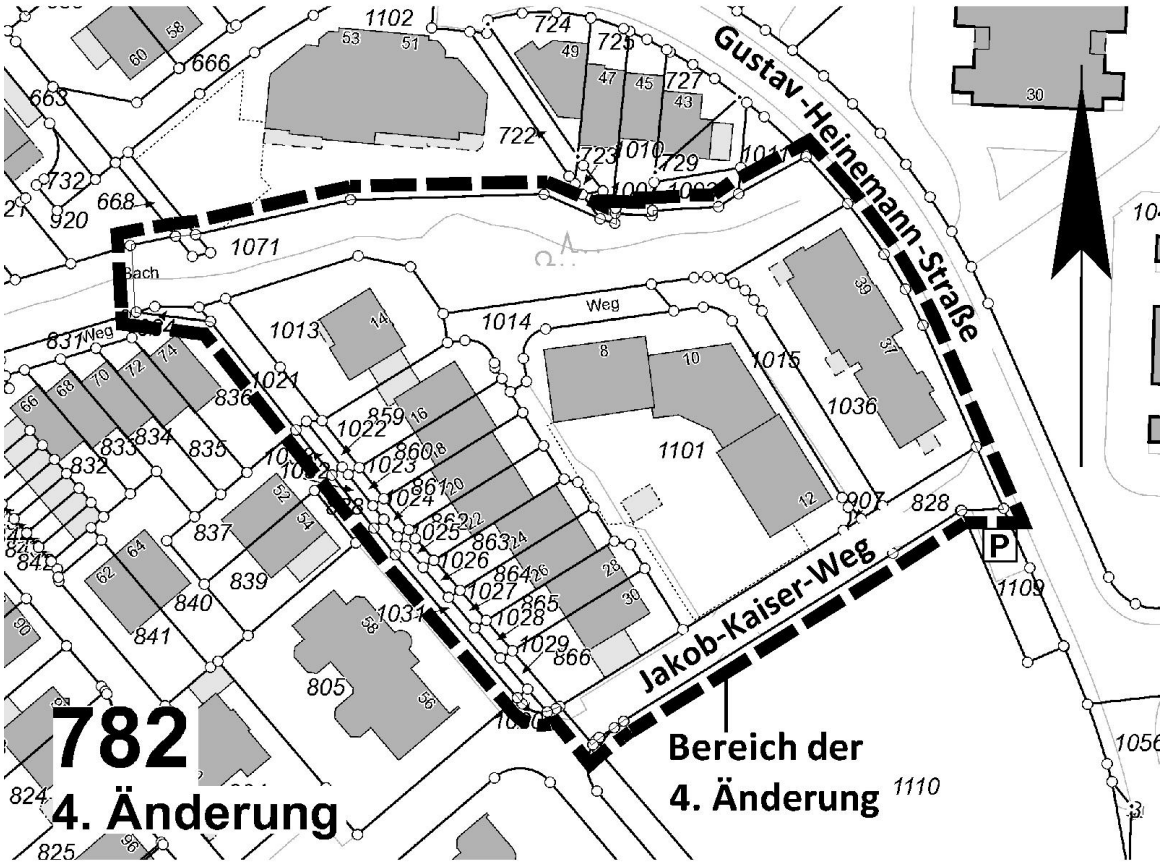
# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 782

– Gustav-Heinemann-Straße/Westfalenweg –

4. Änderung




Stand 02.2024

Offenlegungsbeschluss

# IMPRESSUM

782 – Gustav-Heinemann-Straße/Westfalenweg –
4. Änderung
Stand: 02.24, Begründung zur Offenlage
Anlage 04 zur VO/0079/24 (Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Christina Ketteler

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 6723
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene.de

# INHALTSVERZEICHNIS


**1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich ..... 1**

**2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele ..... 1**

**3 Formelles Planverfahren ..... 2**

**4 Planungsrechtliche Situation ..... 3**

4.1 Landes- und Regionalplanung ..... 3

4.2 Flächennutzungsplan ..... 3

4.3 Landschaftsplan ..... 4

4.4 Bebauungspläne ..... 4

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte ..... 5

**5 Bestandsbeschreibung ..... 5**

5.1 Städtebauliche Situation ..... 5

5.2 Infrastruktur ..... 6

5.2.1 Technische Infrastruktur ..... 6

5.2.2 Verkehr ..... 6

5.2.3 Hochwasserschutz ..... 6

5.3 Gewässer ..... 7

5.4 Geologie/ Boden/ Altlasten ..... 8

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz ..... 8

5.6 Klima und Klimaanpassung ..... 8

5.7 Immissionsschutz ..... 9

5.8 Störfallschutz ..... 9

5.9 Radonbelastung ..... 9

**6 Planinhalte ..... 10**

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 10

6.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 10

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 10

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 11

6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung ..... 12

6.1.5 Natur und Landschaft ..... 12

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) ..... 14

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) ..... 14

**7 Städtebauliche Kenndaten ..... 15**
**8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 15**
**9 Kosten und Finanzierung ..... 15**

# 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Der Änderungsbereich umfasst die Fläche nördlich des Jakob-Kaiser-Wegs bis einschließlich des Gewässers Honsbuschsiefen mit Teichanlage, begrenzt durch die Gustav-Heinemann-Straße im Osten und der Bebauung Jakob-Kaiser-Weg 52-56 im Westen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig um das Flurstück Gemarkung Elberfeld, Flur 7, Flurstück 1034 (ca. 14 m²) ergänzt (s. Anlage 1). Das Flurstück wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die gesamte öffentliche Grünfläche wurde im Laufe der Jahre jedoch auf das Flurstück 1071 verlegt und befindet sich nicht mehr auf dem Flurstück 1034, welches derzeit als privates Gartenland des Grundstücks Jakob-Kaiser-Weg 74 genutzt wird. Das ergänzte Flurstück soll entsprechend der Bestandssituation als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entlang des Jakob-Kaiser-Wegs am südlichen Rand des Änderungsbereichs wurde die Grenze des Geltungsbereiches auf die Flurstücksgrenzen verlegt.

# 2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Die 4. Änderung des Bebauungsplans 782 dient der Anpassung des Planungsrechts an die im Zuge des zweiten Änderungsverfahrens realisierte Bebauung.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans 782 wurde erstmals am 28.11.1988 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens jener Zeit war die Anpassung des Planungsrechts an einen vorgebrachten Gestaltungsvorschlag, welcher eine Bebauung des Gebiets mit Reihen- sowie zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorsah. Für die Realisierung des Vorschlags war zudem die Verlegung des Gewässers Honsbuschsiefen sowie der zugehörigen Teichanlage notwendig.

Die Baugenehmigungen für die geplanten Gebäude wurden auf Grundlage der Planreife nach § 33 BauGB erteilt. Die ursprünglich vereinbarte Gewässergestaltung war infolge der Bebauung des Gebiets nicht mehr möglich.

Aus welchem Grund die 2. Änderung des Bebauungsplans jener Zeit nicht zum Satzungsbeschluss geführt wurde, ist aus den Verfahrensunterlagen nicht ersichtlich. Da das Verfahren zur 2. Änderung jedoch nie abgeschlossen wurde, stimmen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mit der Bestandssitua-

tion überein. Dies kann bei geplanten Änderungen oder Neuerrichtungen von baulichen Anlagen unter Umständen zur Verwehrung von im Grunde städtebaulich unbedenklichen Vorhaben führen.

Zielsetzung des 4. Änderungsverfahrens ist es, das Planungsrecht an den Bestand anzupassen und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern.

# 3 Formelles Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die Anpassung des Planungsrechts an den Bestand stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Die zulässig festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit etwas mehr als 6.700 m² weniger als 20.000 m².
- Vorhaben, für die 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 für die 4. Änderung des Bebauungsplans 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – sowie die Aufhebung der verfahrensleitenden Beschlüsse zur 2. Änderung des Bebauungsplans 782 sind am 31.08.2023 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst worden (VO/0609/23). Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 statt. Während der Beteiligung gingen acht Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise ein.

Da die Änderung der Bestandsicherung dient und die vorhandene städtebauliche Situation unverändert bleibt, wirkt sich das Änderungsverfahren lediglich unwesentlich auf die Örtlichkeit und die Nachbargebiete aus. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verzichten, wurde daher Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

# 4 Planungsrechtliche Situation

## 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wuppertal wird im Landesentwicklungsplan NRW als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RPD)

Der gesamte Änderungsbereich wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

## 4.2 Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird der Geltungsbereich der vierten Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal

## 4.3 Landschaftsplan

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Er ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten und enthält keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile.

## 4.4 Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 sowie eine geschlossene Bauweise fest.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 782

Vorgesehen waren eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie eine angrenzende zweigeschossige Bebauung. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche festgelegt, welche von einer Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern umrahmt wird. Im Norden des Änderungsbereichs ist der damalige Verlauf des Gewässers „Honsbuschsiefen“ einschließlich Teichanlage dargestellt.

Der Geltungsbereich der aufgehobenen 2. Änderung des Bebauungsplans ist weitestgehend deckungsgleich mit dem Änderungsbereich der 4. Änderung. Lediglich der Jakob-Kaiser-Weg am südlichen Rand des Geltungsbereichs wurde ergänzt, um den Verlauf des Honsbusch Siepen im Bebauungsplan aufzunehmen. Der Verlauf im übrigen Bebauungsplan entspricht den eingezeichneten Regenwasserkanälen.

### 4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Für den Geltungsbereich bestehen keine planungsrelevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB noch sonstige informelle Konzepte.

# 5 Bestandsbeschreibung

### 5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche sind wohnbaulich geprägt. Der Änderungsbereich selbst weist eine Bebauung durch Reihenhäuser, einem einzelnen freistehenden Einfamilienhaus sowie zwei- bzw. dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung auf. Nördlich und westlich des Änderungsbereiches setzen sich diese städtebaulichen Strukturen fort. Östlich des Geltungsbereichs, entlang der Gustav-Heinemann-Straße, sind größere bauliche Strukturen in Form von drei neungeschossigen Mehrfamilienhäusern vorhanden. Die bereits Ende der 1980er-Jahre geplante 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die resultierende Bestandsbebauung stellte eine sinnvolle Arrondierung der vorhanden Reihen- und Mehrfamilienhausstrukturen der näheren Umgebung dar.

Auf dem Grundstück südlich des Jakob-Kaiser-Wegs entsteht derzeit eine Mehrfamilienhauswohnanlage mit insgesamt 26 Wohneinheiten.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs verläuft das Gewässer Honsbuschsiefen, welches durch einen mit Großgehölzen und Sträuchern bewachsenen Gewässerrandstreifen umgeben ist.

## 5.2 Infrastruktur

### 5.2.1 Technische Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits seit mehreren Jahrzenten vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt, sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Durch das Planverfahren ergibt sich kein weiterer Ausbaubedarf der technischen Infrastruktur.

### 5.2.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über den von der Gustav-Heinemann-Straße abgehenden Jakob-Kaiser-Weg erschlossen. Der Jakob-Kaiser-Weg ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und ein Großteil des ruhenden Verkehrs ist in Garagengeschossen untergebracht, weshalb es innerhalb des Plangebiets nur ein geringes Verkehrsaufkommen gibt.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle „Gustav-Heinemann-Straße“ sichergestellt, welche von mehreren Buslinien angefahren wird.

### 5.2.3 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. Bei Planungen sind dabei die Risiken von Hochwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Außerdem sind die unterschiedlichen Empfindlich- und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal ist zu entnehmen, dass bereits bei einem Starkregenereignis der Stärke 6 (38,5 l/m² in 2h; statistische Wiederkehrzeit 50 Jahre) bei den Grundstücken Jakob-Kaiser-Weg 16-22 (nur gerade Hausnummern) und vor den Gebäuden Jakob-Kaiser-Weg 28 und 30 sowie Gustav-Heinemann-Straße 39 Wasserstände bis zu 40 cm erreicht werden. Im Jakob-Kaiser-Weg können dabei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s erreicht werden. Bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 (90 l/m² in 1h, statistische Wiederkehrzeit > 100 Jahre) erreichen die Wasserstände sogar bis zu 75 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 4 m/s.

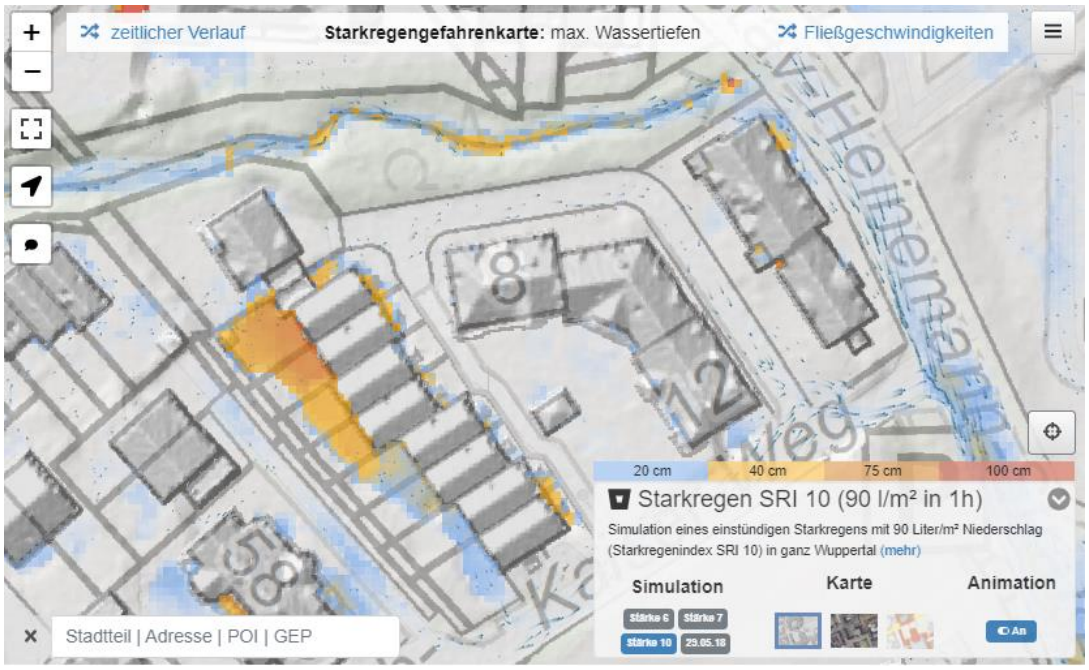



Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal

Einige Gebäude in der Bestandsbebauung sind folglich bereits heute von einer Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen betroffen. Die vorhandene Wohnnutzung ist als schutzwürdige Nutzung einzustufen. Im Bebauungsplan soll daher eine Kennzeichnung der von Hochwasser betroffenen Bereiche sowie Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser getroffen werden.

Die betroffenen Flurstücke werden als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Weitere Maßnahmen, welche zur verbesserten Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwassers beitragen sollen, sind Festsetzungen zu Dachbegrünung, begrünten Vorgärten, Stellplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien sowie die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen.

Im Bereich der vierten Änderung sind keine Überschwemmungs- oder Hochwassergebiete vorhanden.

## 5.3 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich zwei Gewässer. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Gewässer „Honsbuschsiefen“. Die Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Gewässerverlauf. Das Gewässer wurde auf das nördlich gelegene Grundstück (Gemarkung Elberfeld, Flur 7, Flurstück 1071) verlegt. Die Gewässerverlegung seinerzeit erfolgte nach Angaben der Unteren Wasserbehörde (UWB) in Abstimmung mit dem Wupperverband, dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) und der UWB.

Ab den Hausnummern 39 und 43 der Gustav-Heinemann-Straße ist der Honsbuschsiefen verrohrt und fließt über einen Bachkanal in das Regenrückhaltebecken Konrad-Adenauer-Straße, welches gedrosselt in den Mirker Bach abschlägt.

Der geänderte Gewässerverlauf des Honsbuschsiefen einschließlich der Teichanlage wurde eingemessen und im Bebauungsplan der tatsächlichen Lage entsprechend aufgenommen. Das Gewässer samt Randbereich soll durch die Festsetzung einer Erhaltfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandbegrünung“ dauerhaft gesichert werden.

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs, unterhalb des Jakob-Kaiser-Wegs, befindet sich zudem das kanalisierte Gewässer „Honsbusch Siepen“, welches der Siedlungsentwässerung dient. Eine Darstellung dieses Gewässers fehlt bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan 782 und soll im Zuge des Änderungsverfahrens mitaufgenommen werden.

### 5.4 Geologie/ Boden/ Altlasten

Im Änderungsbereich liegen aufgrund möglicher Geländemodellierungen im Bereich der Bachaue lediglich wenige Erhebungsflächen mit nur geringer Altlastenrelevanz vor. Bei den Flächen handelt es sich jedoch nur um Verzeichnisflächen, die keinen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen

### 5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Gewässerrandstreifen des Honsbuschsiefen ist dicht mit Sträuchern, Bäumen und Großgehölzen bewachsen. Zum Schutz des vorhandenen Grünbestandes soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandbegrünung sowie eine Fläche mit der Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden.

### 5.6 Klima und Klimaanpassung

Laut Klimafunktionskarte befindet sich der Änderungsbereich in einem Stadtrand-Klimatop. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs weist keine Hitzebetroffenheit auf. Lediglich der Zufahrtsbereich des Jakob-Kaiser-Wegs weist derzeit eine leichte Hitzebelastung auf, welche laut Zukunftsszenario 2050 auch zukünftig noch bestehen bleiben wird.

Um die vorhandenen klimatischen Bedingungen mindestens zu erhalten, sowie im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sollen Festsetzungen zu Dachbegrünung, begrünten Vorgärten und der Beschaffenheit von offenen Stellplatzflächen getroffen werden. Außerdem sollen die bereits vorhandenen Grünstrukturen gesichert werden.

## 5.7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der wohnbaulichen Prägung des Gebiets sowie der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich bestehen keine Belastungen durch Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs oder Gewerbelärm.

## 5.8 Störfallschutz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich außerhalb der Achtungsabstände von 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 4. Änderung des Bebauungsplans 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – befindet sich innerhalb des Radon-Vorsorgegebiets I. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe I liegt eine Belastung mit 20 bis 40 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

Die Aufnahme als Hinweis im Bebauungsplan ist bei Radonvorsorgegebieten I nicht erforderlich, da der aktuelle Stand der Technik die Empfehlungen für radonsicheres Bauen der Vorsorgegebiete I bereits berücksichtigt.

---

[1] Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95 % des Radons zurückhält und nur ca. 5 % des Radons hindurchdringen kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

# 6 Planinhalte

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den übrigen Wohngebieten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – sowie der Nutzung der Grundstücke durch Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Bereichen entsprechend dem Orientierungswerten in § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht zudem den Festsetzungen der umliegenden WAs. Da der Bebauungsplan 782 jedoch erstmals im Jahr 1982 aufgestellt wurde, gilt für die nicht im Änderungsbereich befindlichen WA die BauNVO 1977. Nach dieser Fassung sind Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen soweit sie im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die GRZ anzurechnen. Diese Regelung wurde erstmals mit der BauNVO 1990 geändert. Seither sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Auch Sofern die GRZ im Änderungsbereich mit 0,4 dem Wert der umliegenden WA entspricht, sind hier für die Berechnung folglich strengere Maßstäbe anzuwenden.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre daher eine Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Das Grundstück der Mehrfamilienhausbebauung am Jakob-Kaiser-Weg 8-12 ist großflächig durch eine Tiefgarage unterbaut. Eine Tiefgarage stellt ein bevorzugtes Mittel dar, die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Zum einen können sie begrünt und gärtnerisch genutzt werden und bieten damit zusätzliches Speichervolumen für Niederschlagswasser und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, zum anderen halten sie den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum. Um die bestehende Tiefgarage nicht auf den Bestandsschutz zu reduzieren sowie zukünftig den Nachweis der erforderlichen Stellplätze

durch eine Tiefgarage zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Gebäudehöhen

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 muss nun die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Nach der Landesbauordnung 2018 sind Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Gestapelte Geschosse sind folglich schon dann keine Vollgeschosse mehr, solange sie drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dadurch können „Stapelhäuser“ entstehen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Um auch zukünftig eine einheitliche Höhenentwicklung im Änderungsbereich zu gewährleisten und den Möglichkeiten, die die BauO 2018 zulässt, Einhalt zu gebieten, soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Das Gelände im Änderungsbereich steigt von Osten nach Westen leicht an. Für die Mehrfamilienhausbebauung an der Gustav-Heinemann-Straße 37 und 39 wird eine maximale Gebäudehöhe von 250 m über NHN (Normalhöhennull) (Bestandshöhe 248 m bzw. 249,5 m ü. NHN) und für die Mehrfamilienhausbebauung am Jakob-Kaiser-Weg 8-12 eine maximale Gebäudehöhe von 251,5 m über NHN (Bestandshöhe 250,7 m ü. NHN bzw. 251 m ü. NHN) festgesetzt. In beiden Baufenstern ist folglich die Errichtung eines etwa 14 m hohen Gebäudes möglich. Die Werte sollen auch zukünftig eine Mehrfamilienhausbebauung auf den Grundstücken und damit einen Übergang zwischen der großflächigen Bebauung an der Gustav-Heinemann-Straße und der kleinteiligeren Bebauung am Jakob-Kaiser-Weg sichern. Für die Reihenhausbebauung am westlichen Rand des Änderungsbereichs wird eine maximale Gebäudehöhe von 250 m über NHN (Bestandshöhen zwischen 249,2 und 249,6 m ü. NHN) festgesetzt. Da das Gelände hier höher liegt ergibt sich daraus jedoch nur eine Gebäudehöhe von etwa 10 m. Diese Festsetzung soll auch zukünftig eine Bebauung durch die für den Jakob-Kaiser-Weg charakteristischen kleinteiligeren Strukturen sichern. Außerdem wird somit eine harmonische Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt. Der obere Bezugspunkt für alle Werte ist der Gebäudefirst. Eine Überschreitung der angegebenen Gebäudehöhen durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster orientieren sich an der Lage der Bestandsgebäude und sollen diese planungsrechtlich sichern. Gleichzeitig wurden die Baufenster so gelegt, dass auch Anbauten

wie Balkone oder Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Für die Gebäude Gustav-Heinemann-Straße 37 und 39 am östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie für die Reihenhäuser am westlichen Rand wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den im Bestand vorhandenen baulichen Strukturen und schafft dessen planungsrechtliche Sicherung. Da die Mehrfamilienhausbebauung im mittleren Bereich des Plangebiets eine Länge von 50 m überschreitet, jedoch gleichzeitig der seitliche Grenzabstand eingehalten werden soll, wird hier eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände, welche eine Gebäudelänge von insgesamt 50 m überschreiten darf.

#### 6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Östlich der Bebauung Jakob-Kaiser-Weg 16-30 verläuft ein privater Fußweg, welcher als Zugangsweg zu den Reihenhäusern dient. Auf dieser Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Anliegenden und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

#### 6.1.5 Natur und Landschaft

Zum Schutz des dicht mit Bäumen, Sträuchern und Großgehölzen bewachsenen Gewässerrandstreifen des Honsbuschsiefen sowie des Honsbuschsiefen selbst, wird der Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandbegrünung sowie als Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Fläche wirkt sich zum einen positiv auf das Mikroklima aus, da sie eine hohe potentielle Bodenkühlleistung hat und die Bäume eine schattenspendende Wirkung entfalten. Durch die Verdunstung von Wasser über die Blätter (Transpiration) wird zusätzlich kühlende Wirkung erzeugt. Zum anderen wird die Siedlung am Jakob-Kaiser-Weg durch eine Vielzahl von Grünstrukturen aufgelockert, welche das städtebauliche Erscheinungsbild der Wohnsiedlung prägen. Als verlängerter Arm des im Westen anschließenden Waldes stellt sie zudem eine Verbindung in den Wald dar. Ziel der Festsetzung soll es demnach sein den Charakter der Fläche als mit Großgehölzen bewachsenen Grünraum sowie das vorhandene Gewässer Honsbuschsiefen einschließlich der Teichanlage dauerhaft zu sichern. Die Erhaltungsbindung impliziert dabei auch Ersatzpflanzungen bei Verlust des Grünbestandes. Durch die Festsetzungen soll zudem den Vorgaben des § 38 Abs. 3 WHG und der daraus resultierenden Selbstverpflichtung der Stadt Wuppertal gem. der Drucksache Nr. VO/0663/22, nach welcher in Bebauungsplangebieten ein Gewässerrandstreifen von möglichst 5 m vorzusehen ist, gefolgt werden. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandbegrünung“ in Verbindung mit der Erhaltungsfestsetzung soll sicherstellen, dass der Gewässerrandbereich dauerhaft begrünt und naturnah zum Schutze

des vorhandenen Gewässers gestaltet wird. Da die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Grünfläche der Zweckbestimmung folglich zuwiderlaufen würde, ist der Gewässerrandbereich durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend geschützt. Durch das Erstrecken der Festsetzung auf das gesamte Flurstück Gemarkung Elberfeld, Flur 7, Flurstück 1071 kann dem Ziel einen möglichst 5 m breiten Schutzstreifen vorzusehen an fast allen Stellen entsprochen werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Reihenhäuser war bislang eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese wurde jedoch Anfang der 1990er-Jahre an die angrenzenden Anwohnenden veräußert und befindet sich seither nicht mehr in öffentlicher Hand. Ein Großteil dieser Fläche wird seitdem als Gartenland genutzt, welches am westlichen Rand des Geltungsbereichs zumeist durch Hecken eingefriedet wird. Die Sicherung dieser Grünstrukturen kann ausreichend über die Festsetzung der GRZ und Baugrenzen (s. Kap. 6.1.2 u. 6.1.3) und damit der Sicherung von unversiegeltem Gartenland sowie der Festsetzung zu Einfriedungen durch Hecken (s. Kap. 6.2) und damit der Sicherung des bepflanzten Bereichs am westlichen Rand des Änderungsbereichs, gesteuert werden. Da eine erneute Festsetzung der Erhaltungsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sowie einer öffentlichen oder privaten Grünfläche zudem dazu führen würde, dass die Gartenbereiche der Reihenhäuser kaum für individuelle Gestaltung nutzbar wären, soll hiervon abgesehen werden.

Die Dachflächen aller Flachdächer und flach geneigten Dächer sowie Garagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind flächig 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 Schichtaufbau von mindestens 12 cm und einem Substrataufbau von mindestens 8 cm ausgeführt werden muss. Hierdurch soll das Rückhaltevolumen für Niederschlag ausreichend groß bemessen sein. Um auch auf Flachdächern die Anbringung von Solaranlagen zu ermöglichen, sind Solarkollektoren zulässig, wenn diese einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind zudem technische Aufbauten zulässig.

Ebenso im Sinne des Klimawandels und der Klimaanpassung sind Vorgärten dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Geh- und Leitungsrecht (Reihenhäuser), von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind unzulässig, da diese zahlreiche negative Auswirkungen, wie den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflan-

zen sowie eine reduzierte Versickerungsfähigkeit des Regenwassers zur Folge haben. Von dieser Regelung ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und Abfallsammelanlagen. Der befestigte Flächenanteil darf dabei 50 % nicht überschreiten.

Ein Großteil der vorhandenen Stellplatzflächen liegen in Form von Garagengeschossen oder einer Tiefgarage vor. Um den Eingriff in Natur und Boden so gering wie möglich zu halten sind die übrigen, offenen Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien, wie einer offenfugigen Pflasterung oder Rasengittersteinen zu errichten. 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 sowie eine unnötige Flächenversiegelung zu reduzieren und zur Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken beizutragen.

## 6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedung

Ein Großteil der Grundstücke in der Siedlung am Jakob-Kaiser-Weg sowie im Änderungsbereich weisen eine Einfriedung in Form einer Hecke auf, welche aufgrund der Häufung einen ortsbildprägenden Charakter entfalten. Um diesen Charakter auch weiterhin zu erhalten sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Festsetzung dient auch dazu, die Durchgrünung der Siedlung zu fördern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu leisten.

Begleitend zu den Hecken sind auch offene Zäune an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig. Diese müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen dem Boden und dem unteren Ende des Zaunes aufweisen, um das Queren der Zäune durch Tiere zu ermöglichen.

Da für den Erhalt des ortsbildprägenden Charakters lediglich die von öffentlichen oder privaten Wegeverbindungen aus sichtbaren Einfriedungen maßgeblich sind und insbesondere die privaten Gärten der Reihenhäuser sonst erheblich an Nutzfläche verlieren würden, gilt diese Festsetzung nicht für Einfriedungen zwischen privaten Gartenflächen.

## 6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 782 besteht auf den Grundstücken Jakob-Kaiser-Weg 16, 18, 20, 22, 28, 30 und Gustav-Heinemann-Straße 39 bereits während eines Starkregenereignisses der Stufe 6 (38,5 l/m² in 2h)

Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 40 cm. Bei Starkregenereignissen der Stufe 10 (90l/m² in 1h) werden in diesen Bereichen sogar Wasserstände von bis zu 75 cm erreicht. Die Flächen werden daher entsprechend als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ als Maßnahme die betroffenen Eigentümer*innen zu informieren, gekennzeichnet.

# 7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

| | | |
|---|---|---|
| **Verfahrensgebiet** | 6.676 | m² |
| Gesamtfläche der Baugrundstücke | 4.483 | m² |
| Öffentl. Erschließung | 946 | m² |
| Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports) | 2.254 | m² |
| Öffentliches Grün | 1.246 | m² |

# 8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in dem seit 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge des 4. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans 782 – Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg – wird die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem gemeindlichen Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird folglich entsprochen und eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

# 9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine Kosten.