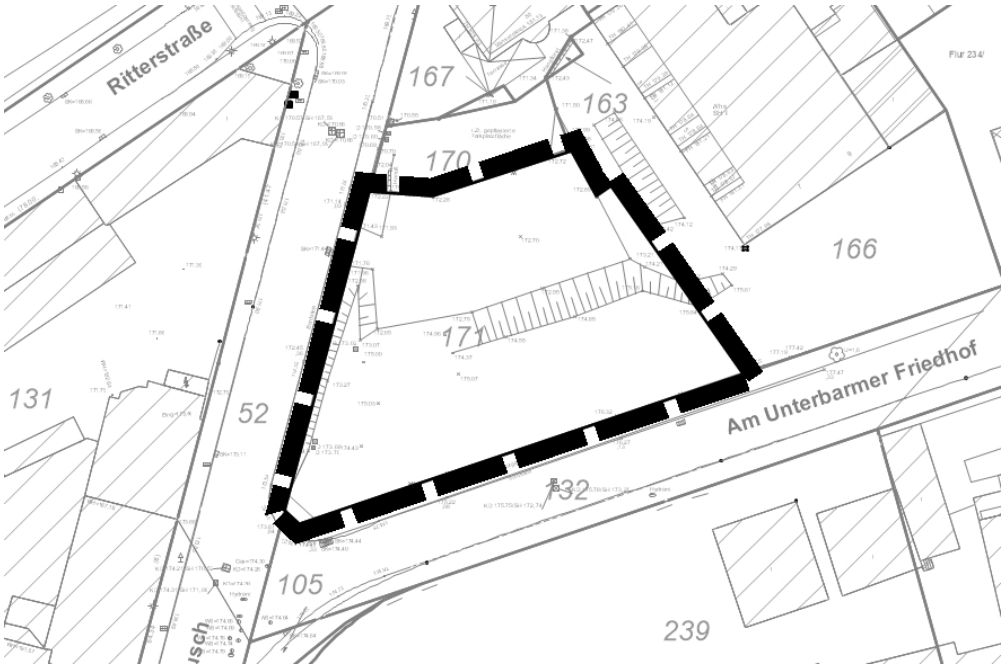
BEGRÜNDUNG

1273/1 - Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof -



Stand 04.2024

Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

1273/1 - Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof -
Stand: 04-2024
Anlage 03 zur VO/1133/23 (Satzungsbeschluss)

Sachbearbeitung:
Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M. Sc. Raumplanung
Dominik Reith, B. Sc. Raumplanung
BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen

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

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de
0202/ 563-6621
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 5

4 Planungsrechtliche Situation..... 5

4.1 Landes- und Regionalplanung 5

4.2 Flächennutzungsplan 6

4.3 Landschaftsplan 7

4.4 Bebauungspläne 7

5 Bestandsbeschreibung 7

5.1 Städtebauliche Situation.....7

5.2 Infrastruktur.....8

5.2.1 Verkehr 8

5.2.2 Energie-/ Wasserversorgung 8

5.2.3 Entwässerung/ Entsorgung.....9

5.2.4 Hochwasserschutz und Starkregen 9

5.3 Geologie/ Boden 10

5.4 Altlasten 11

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 12

5.6 Klima und Klimaanpassung 13

5.7 Immissionsschutz.....13

5.8 Störfallschutz 14

5.9 Radonbelastung 15

6 Planinhalte 15

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 15

6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....15

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 15

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen 15

6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung 16

6.1.5 Natur und Landschaft 16

6.1.6 Immissionsschutz 17
6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) 18
6.3 Hinweise 18
7 Auswirkungen der Planung 19
7.1 Verkehr 19
7.2 Immissionen 20
7.3 Klimaschutz und -anpassung 20
7.4 Artenschutz 20
7.5 Starkregen / Hochwasserschutz 20
7.6 Verschattung 21
7.7 Entsorgung 21
8 Städtebauliche Kenndaten 21
9 Umweltbericht 22
10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 22
11 Städtebaulicher Vertrag 22
12 Kosten und Finanzierung 22
13 Gutachten und Normen 22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich 1
Abbildung 2: Ansicht und Lageplan Mehrfamilienhaus 4
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan 6
Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des FNP (ohne Maßstab) 6
Abbildung 5: Realnutzung im Umfeld 8
Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte Wuppertal 9
Abbildung 7: Höhenlinien im Plangebiet (ohne Maßstab; Quelle Tim-online) 10

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,13 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1273/1 umfasst in der Gemarkung Barmen, Flur 234 das Flurstück 171. Begrenzt wird das Gebiet

- im Norden durch einen angrenzenden Parkplatz auf dem Flurstück 170,
- im Osten durch die angrenzende Bebauung der Straße Am Unterbarmer Friedhof auf dem Flurstück 166,
- im Süden durch die Straße Am Unterbarmer Friedhof
- im Westen durch die Straße Christbusch.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Abb. 1) zu entnehmen.

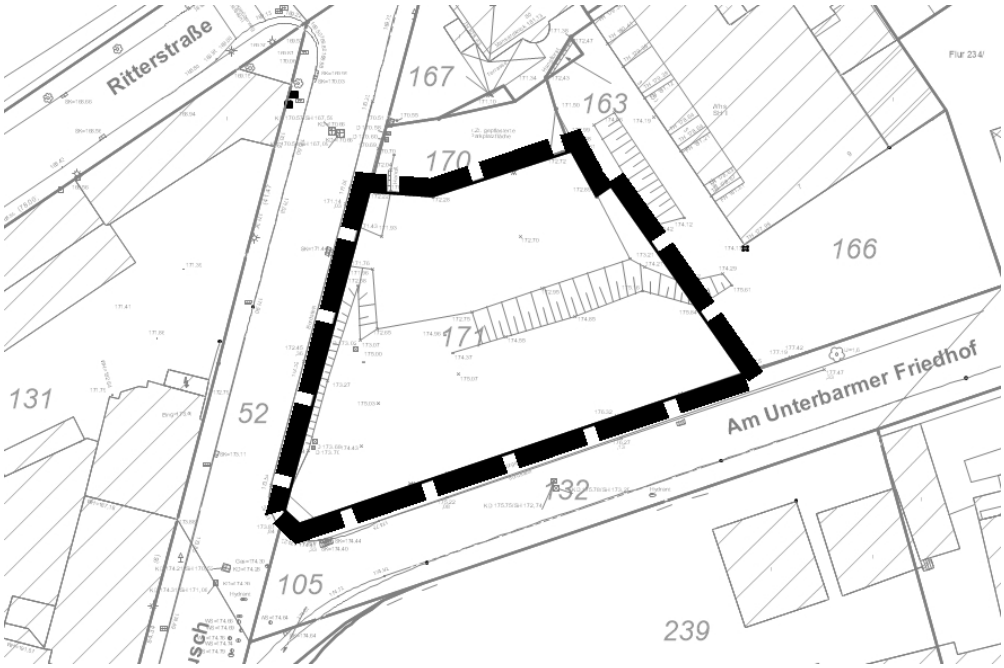


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Durch den Bebauungsplan 1273/1 soll im Einmündungsbereich der Straßen Christbusch/ Am Unterbarmer Friedhof die Realisierung eines siebengeschossigen Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Im geplanten Geltungsbereich liegen Bereiche der Fluchtlinienpläne 27 und 231, die nach Rechtskraft außer Kraft treten sollen.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Ein Investor plant auf einer ca. 0,13 ha großen Fläche in Wuppertal-Unterbarmen südlich des Bahnhofs Wuppertal-Unterbarmen, welche gegenwärtig teilweise brachliegt und als Parkplatz genutzt wird, ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus.

Der Planbereich ist derzeit als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit ist für das geplante Vorhaben in diesem Umfang nicht gegeben, da es sich nach den Maßen der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zur Schaffung des angestrebten Baurechts ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB erforderlich. Um das Planungsgebiet wohnbaulich nutzen zu können, ist eine Veränderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

2.2 Entwicklungsziele

Im Bereich östlich der Straße Christbusch soll auf der derzeit als Freifläche und Parkplatz genutzten Fläche ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Mietwohnungen errichtet werden. Gewünscht ist hier die Durchmischung mehrerer Generationen und unterschiedlicher Einkommesgruppen, weshalb die Wohnungen unterschiedliche Größen haben werden. Dies führt zu einer Durchmischung von Alters- und Familienständen. Der Flattower erhält einen Aufzug, über die die Wohnungen rollstuhlgerecht zu erreichen sind. Darüber hinaus werden mindestens 20% der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungen errichtet, für die in Wuppertal ebenfalls ein Bedarf besteht. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Wohnhaus befindet sich im Südwesten des Grundstückes an der Kreuzung der Straßen Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof und bietet sich in der Sichtachse der Straße Hesselnberg als Landmarke an. Damit rückt das Mehrfamilienhaus auch von der bestehenden Bebauung im Norden und Osten ab und minimiert so weit wie möglich eine Verschattung der Bestandsgebäude. Dazu wurde ein Verschattungsnachweis (s. Kap 7.6) erstellt, worin nachgewiesen wurde, dass durch den geplanten Baukörper keine unzumutbare Einschränkung der Besonnungsdauer für Nachbargebäude zu erwarten ist.

Die Umgebung ist heute von mehrgeschossiger, dicht bebauter Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Das Planungsgebiet wird durch einen schlanken Baukörper mit nachhaltigen Baumaterialien an Gestaltungsqualität gewinnen. Bei einer niedriggeschossigen Bauweise würde das Vorhaben näher an die Nachbarbebauung heranrücken, das geplante Vorhaben bleibt mit einer Höhe von knapp 22,0 m unter der Hochhausgrenze und ist weiter von benachbarter

Wohnbebauung entfernt als durch die Abstandsregelung des § 6 BauO NRW erforderlich. Die Erschließung des Grundstücks für Pkw erfolgt von Westen über die Straße Christbusch und mündet auf einen Parkplatz mit ca. 14 offenen Pkw-Stellplätzen und zwei Garagen. Der Zugang in das Gebäude erfolgt wie zum Parkplatz von Westen über die Straße Christbusch. Der Eingang liegt auf der westlichen Seite des Gebäudes im Untergeschoss, und in den restlichen sieben Geschossen sind pro Geschoss je zwei Mietwohnungen mit Loggien Richtung Süden und Westen geplant. Die strenge Gestaltung und Rasterung der Fassade orientiert sich an der umliegenden industriell geprägten Bebauung. Das Gebäude wird in einer hohen energetischen und nachhaltigen Bauausführung errichtet.

Die Ursprüngliche Projektidee, das Gebäude in Holzbauweise und unter Verwendung alter, wieder aufbereiteten Backsteinen aus dem Abriss des Innenwände des Rotter Bunkers zu gestalten, erwies sich als nicht umsetzbar. Die Substanz der alten Backsteine ist so marode, dass sie für eine Weiterverwendung im Hochbau nicht geeignet sind. Die Fassade wird in Folge aus einem mineralischen Putz bestehen und sich farblich der Umgebung anpassen. Um aber weiterhin ein Nachhaltiges Vorhaben umzusetzen wird das Gebäude in einem hohen Baustandard erstellt. Hierbei wird auf nachhaltige Baumaterialien geachtet, so z.B. in der Auswahl der Dämmung und dem Recycling Beton, um die CO2 -Bilanz niedrig zu halten und eine moderne Bauweise für das Gebäude zukunftsweisend zu gestalten. Es soll das Programm der KFW 40 – QNG verfolgt werden, welches von einem Energieberater begleitet wird. Auch werden die Dachbegrünung und die installierten PV- Anlagen für die Stromerzeugung einen großen Teil zum Klimaschutz beitragen. Um im Verhältnis zu der geplanten Wohnfläche die Versiegelung gering zu halten, wird der

Parkplatz mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet und der südliche Bereich als begrünte Freifläche mit einem 80 m² großen Spielplatz gestaltet.

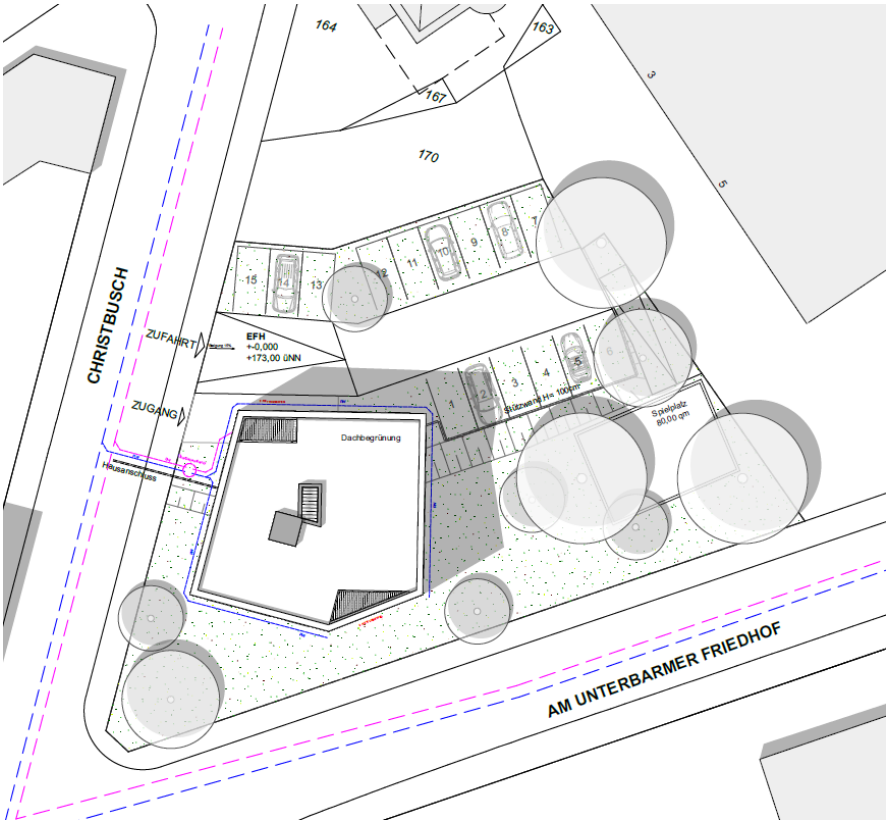


Abbildung 2: Ansicht und Lageplan Mehrfamilienhaus

3 Formelles Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1273 gefasst.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste neben diesem Flattower noch ein Wohnprojekt westlich der Straße Christbusch. Dieser Teilbereich ist nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgetrennt worden, um das Verfahren für das Vorhaben östlich des Christbusch zu beschleunigen und soll zu einem späteren Zeitpunkt als eigenständiges Verfahren mit der Bezeichnung 1273/2 –Christbusch/Ritterstr.- weitergeführt werden. Das hiesige Verfahren wird daher unter der Nummer 1273/1 weitergeführt. Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.06.2021 bis 16.07.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 25.09. bis 27.10.2023. Von einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB konnte abgesehen werden, da die Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung abschließend behandelt wurden und somit kein Erfordernis zur erneuten Beteiligung gegeben war.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und die Planung zur Nachverdichtung (Flurstück 171) dient. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen auch bezüglich des Naturschutzes und UVP-pflichtiger Vorhaben (keine UVP-Pflicht[1]) vor. Daher erübrigt sich die Erstellung eines Umweltberichtes.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 21, wurde wirksam mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 13.04.2018 und weist den gesamten Planungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Auf Grund der Darstellungen im Regionalplan ist zu erwarten, dass die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

[1] Siehe Anhang 1 zum UVPG: Prüfung der UVP-Pflicht

Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straßen Christbusch und Am Unterbarmer Friedhof sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Nördlich des Gebietes befindet sich der Bahnhaltepunkt Wuppertal-Unterbarmen.

Die derzeitige Planung ist damit aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

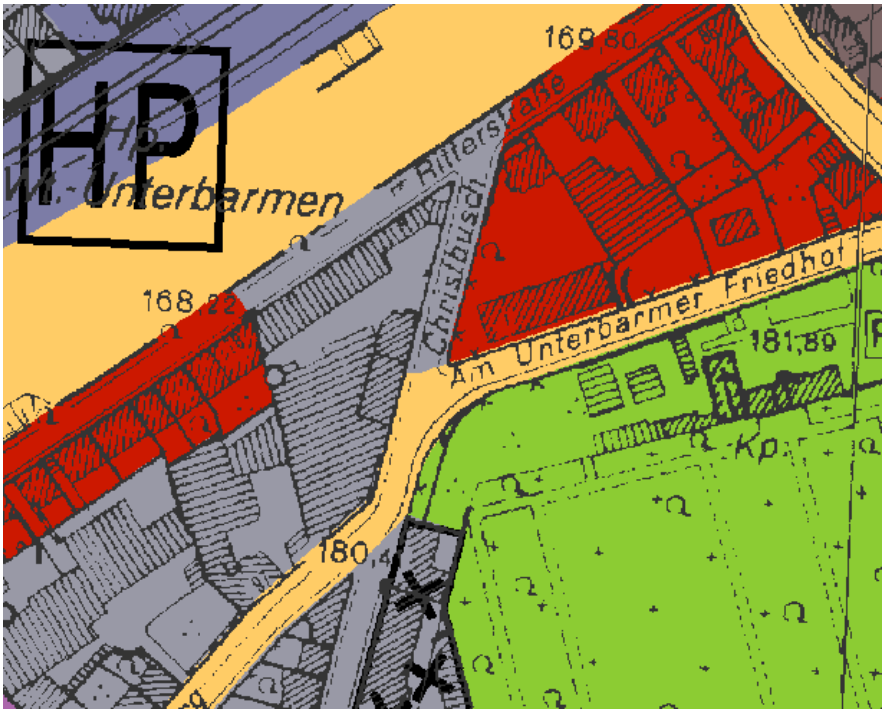


Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des FNP (ohne Maßstab)

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplans.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht bebaut und liegt im unbeplanten Innenbereich. Westlich angrenzend befindet sich der B-Plan 802, der westlich der Straße Christbusch derzeit eine gewerbliche Nutzung festsetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1273/1 liegen Bereiche der Fluchtlinienpläne 27 und 231. Diese sollen im Zuge des Planverfahrens aufgehoben werden.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird zurzeit als Freifläche und Parkplatz genutzt. Westlich liegt die Straße Christbusch und südlich die Straße Am Unterbarmer Friedhof. Nördlich des Gebietes liegt der S-Bahnhof Wuppertal-Unterbarmen mit einer regionalen Zuganbindung. Südöstlich befindet sich der Unterbarmer Friedhof. Östlich schließt vorwiegend dichte Wohnbebauung mit vereinzelten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss an. Die umliegende Bebauung im Westen besteht aus mehrgeschossiger, dicht bebauter Wohn- und Gewerbebebauung, darunter ein teilabgerissenes Gewerbegebäude, eine Möbelwerkstatt, eine Textilproduktion und ein Hersteller von Profilen für Bausysteme. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls dichte Wohn- und Gewerbebebauung. Hauptbestandteil dieser ist das Areal der Firma Axalta, ein Hersteller von Lacken; am Standort Christbusch werden jedoch keine Produktionsstätten betrieben, sondern Büros der Verwaltung sowie ein Informations- und Trainingscenter. Die umgebenden Gewerbebetriebe haben tatsächlich und tlw. wegen bauleitplanerischer Vorgaben den Charakter von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). So setzt der Bebauungsplan Nr. 802 „Ritterstraße/Hesselnberg“ im Bereich der westlich und südlich angrenzenden Gewerbebetriebe ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, in welchem lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 BauNVO sowie Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 BauNVO, welche Vorkehrungen zum Immissionsschutz über den Stand der Technik hinaus treffen, zulässig sind.

Abbildung 5: Realnutzung im Umfeld

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Verkehr

Für angrenzende oder in der Nähe des Plangebiets befindliche Straßen liegen aus der Straßeninformationsbank keine Daten vor. Das durch das Vorhaben entstehende Verkehrsaufkommen wurde vom Fachbüro Büro Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur in Form einer verkehrstechnischen Stellungnahme[2] beurteilt. Dabei ergab die Ermittlung des vorhabenbezogenen Kfz-Verkehrs, dass die Zusatzverkehrsbelastung mit insgesamt 6 Kfz/h in der Morgenspitze und 7 Kfz/h in der Nachmittagsspitze nur sehr gering ausfallen und in der Tendenz einer Größenordnung von Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung einzustufen sind. Es ist also davon auszugehen, dass der Zusatzverkehr zu keiner veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität führt und keinen signifikanten Einfluss an den umgebenden Knotenpunkten haben wird.

5.2.2 Energie-/ Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung ist durch das kommunale Versorgungsunternehmen (WSW Wuppertaler Stadtwerke) sichergestellt.

Für die Wärmeversorgung ist eine emissionsarme Heizung nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz geplant. Um die Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz

[2] Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur 2023

zu ergänzen, sind PV-Anlagen auf der Dachfläche vorgesehen, was im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt wird (s. Kap. 11).

5.2.3 Entwässerung/ Entsorgung

In den Straßen Christbusch und Ritterstraße sind Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden, an die angeschlossen werden kann. In der Straße Christbusch ist die hydraulische Sanierung des R-Kanals von DN 500 nach DN 600 vorgesehen.

5.2.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte Wuppertal

Gemäß der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 wurden einheitliche bundesweite Standards zur Minimierung von Hochwasserrisiko festgelegt. Darin wird festgelegt, dass ein Hochwasserrisikomanagement sowie die dazugehörigen Anpassungen an den Klimawandel in die Planung mit einbezogen werden müssen. Es sollen Grundlagen zu möglichen Risiken und deren Umfang ermittelt sowie in der Begründung dargelegt werden. Abschließend sollen Umgang und geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt werden, um künftige Schäden zu verhindern.

Ca. 360 m östlich fließt der Auer Bach. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone oder in einem Hochwasserrisikogebiet.

Laut der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal besteht aufgrund der Topografie gegenwärtig keine Gefahrenlage im Plangebiet. Niederschlagswasser fließt im Wesentlichen auf der Straße Christbusch Richtung Norden. Durch die Planung ist sicherzustellen, dass auch zukünftig keine Gefährdung der nördlichen Nachbarn durch Starkregen entsteht; das Niederschlagswasser ist vom Plangebiet unschädlich in die Kanalisation im Christbusch abzuleiten.

5.3 Geologie/ Boden

Insgesamt weist das gesamte Plangebiet ein Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Auf dem Planungsareal befindet sich der höchste Punkt im Süden entlang der Grundstücksgrenze an der Straße Am Unterbarmer Friedhof auf rund 177 m NHN. Der niedrigste Punkt des Plangebiets liegt im Nordwesten an der Grenze zum benachbarten Flurstück 170 und der Straße Christbusch auf ca. 173,5 m NHN.

Abbildung 7: Höhenlinien im Plangebiet (ohne Maßstab; Quelle Tim-online)

Bei dem Bodentyp im Plangebiet handelt es sich um Braunerde. Die Bodenart ist nach dem Geologischen Dienst NRW ein stark-toniger Schluff. Der Boden weist eine

Schutzwürdigkeit aufgrund des Wasserspeichers im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion auf. Für Versickerung ist der Boden ungeeignet (VSA, Mulden-Rigolen-Systeme), Grundwasser oder Staunässe sind nicht vorhanden.

Die Kartierung zu den Gefährdungspotenzialen des Untergrundes des Geologischen Diensts NRW weist die Quadranten, in denen sich das Plangebiet befindet, als Karstgebiet aus.

Mit einem Baugrundgutachten wurde das Plangebiet (Flurstück 171) untersucht[3]. Das generalisierte Bodenprofil beginnt mit einer Auffüllung aus sandigem, schluffigem Gesteinsbruch und schwach tonigen, feinsandigen, schwach bist stark steinigen, bereichsweise humosen Schluffen. Die Auffüllung ist stark mit Bauschutt, Ziegelbruch, Beton, Splitt, Asche und Schlacke vermischt. Unter der Auffüllung folgt der Hanglehm/Hangschutt. Der Hanglehm/Hangschutt geht mit zunehmender Tiefe in verwitterten Fels über. Bei den Geländeuntersuchungen wurde in keiner Sondierung ein Wasserstand gemessen. Vernässungen fehlten ebenfalls. Das Grundwasser ist erst tiefer, im verwitterten Fels, als Kluftgrundwasser zu erwarten.

5.4 Altlasten

Im Plangebiet befand sich entlang der Straße Am Unterbarmer Friedhof eine langgestreckte Bebauung. In einer Boden- und Bodenluftuntersuchung im Jahr 2011[4], als die Bebauung an der Straße Unterbarmer Friedhof noch bestand, wurden 9 Bohrungen auf dem Gelände gemacht, davon waren 3 im Plangebiet des Bebauungsplanes. Insgesamt wurden leicht erhöhte Konzentrationen Polzyklischer aromatischer Kohlenwasserstoffe und Schwermetallen gefunden, die Werte dieser lagen jedoch unter den Referenzwerten der BBodSchV. Zusätzlich sind geringe Spuren von Lösungsmitteln gefunden worden, welche allerdings unter der in der LAGA vorgeschlagenen Prüfwerten liegen. Lediglich in der Bohrung 7 nördlich des Plangebiets wurde ein erhöhter Wert des Lösungsmittels BTEX festgestellt. Der Gutachter sah auf Grund der Befunde keine Gefahren für die Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze und Boden-Mensch.

Da die Bebauung auf der Fläche mittlerweile abgerissen wurde, aber noch Auffüllungen und Fundamentreste im Boden bestehen, ist vor der Neubebauung des Areals eine ergänzende Gefährdungsabschätzung erforderlich. Das daraus abgeleitete Bodenmanagement ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Reste der Auffüllung

---

[3] kühn baugrund beratung GmbH (2022): Baugrundgutachten. Remscheid

[4] URS GmbH (2011): DPC Werk 1 - Ritterstraße 80/82, Boden- und Bodenluftuntersuchung. Essen

und der Altbebauung müssen im Bereich der geplanten Fundamente gemäß Baugrundgutachten in jedem Fall vollständig entfernt werden.

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist kein Bestandteil geschützter oder schutzwürdiger Gebiete, Biotope, Biotopverbundflächen oder Natura 2000 Gebiete.

Im Plangebiet befinden sich einige potenzielle Habitatbäume. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Nach Auswertungen artenschutzrelevanter Daten wurden zur Feststellung des tatsächlichen Vorkommens der Arten und der daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Betroffenheit 2022 örtliche Erfassungen durchgeführt[5], in welcher eine endoskopische Untersuchung der Baumhöhlen vollzogen wurde. Dabei konnte kein Besatz durch Fledermäuse, Star oder Waldkauz festgestellt werden. Demnach ist das Vorhaben Flattower unter Einhaltung folgender Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen verträglich:

- Vor der Baufeldfreimachung sind Baumhöhlen, die ein Habitatspotential für Fledermäuse aufweisen, nach vorheriger Kontrolle zu verschließen.
- Da ein Verlust von zwei Baumhöhlenquartieren nicht ausgeschlossen werden kann, sind pro betroffene Höhle drei geeignete Fledermauskästen an Gehölzen im Umfeld anzubringen. Dabei sind selbstreinigende Kästen zu verwenden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Baufeldräumung im Zeitraum 01.03. - 30.09. nicht zulässig.
- Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Um den Verlust wertvoller Lebensraumbestandteile zu vermeiden ist zu überprüfen, ob der Erhalt vorhandener Gehölzbestände aus ökologischen und auch klimatischen Gründen mit dem Bauvorhaben kompatibel ist. Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder – bei beengten Verhältnissen – durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelte Erdreich vor Verdichtungen zu schützen, sollte ein Bauzaun im Abstand von 1,5m zur Kronentraufe aufgestellt werden. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind zu beachten. Es sind insgesamt 4 Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal geschützt.

Eine verbindliche Festsetzung eines Beleuchtungskonzepts erscheint in dem urban geprägten, innerstädtischen Bereich in dem durch die umliegenden Nutzungen

[5] Ökoplan Essen 2022

bereits diverse Störfaktoren vorhanden sind, als wenig sinnvoll. Dies gilt insbesondere, da in den bereits erfolgten Untersuchungen lediglich ein Habitatpotential festgestellt wurde, jedoch keine tatsächlichen Vorkommen nachgewiesen wurden. Ebenso fehlen attraktive Jagdgebiete im Plangebiet. Ein Verschluss der Baumhöhlen ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich, da die Tiere durch baubedingte Störungen das Areal voraussichtlich meiden werden. Lediglich vor Fällung von Bäumen sollten diese vorab auf Besatz kontrolliert werden. Die aufgeführten Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.6 Klima und Klimaanpassung

Die Planfläche liegt in einen klimatisch-lufthygienischen Schutzbereich im Wuppertaler Stadtgebiet, d.h. es handelt sich um ein bebautes, stark versiegeltes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen, die unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig sind. Der als Stadtkernklimatop charakterisierte Bereich ist bereits gegenwärtig durch eine starke Überwärmung charakterisiert (Hitzeinsel), die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken kann (insbesondere ältere Menschen reagieren verstärkt auf eine länger andauernde Hitzebelastung). Dies wird sich höchstwahrscheinlich in naher Zukunft weiter verschärfen (gemäß Karte Zukunftsszenario 2050).
Die süd-/südöstlich an die Planfläche angrenzende Friedhofsfläche weist als innerstädtische Grünfläche eine hohe Klimaaktivität auf. Die auf dieser Fläche (sowie in Kombination mit dem angrenzenden Wald) produzierte Kaltluft fließt hangabwärts und wird über die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Bahntrasse in die umliegenden versiegelten Bereiche transportiert (Luftleitbahn). Der Kaltluftstrom ist somit stadtklimarelevant. Der Kaltlufttransport erfolgt vermutlich auch über die Planfläche selbst. Zudem liegt der Planbereich in einem Kaltluftsammelgebiet.

5.7 Immissionsschutz

Lärm

Um die Auswirkungen der Schallimmissionen ausgehend vom Vorhaben und die Schallemissionen des Vorhabens zu ermitteln, wurde ein Schallgutachten erstellt, welches aufbauend auf einer Schallanalyse Maßnahmen benennt, wie die Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umkreis vor Schallimmissionen geschützt

werden können.[6] Dabei widmete sich das Gutachten sowohl dem Plangebiet als auch dem westlich angrenzenden Wohnprojekt und berechnete die Immissionen mit Abschirmung sowie mit freier Schallausbreitung, ohne eine Bebauung auf der westlichen Seite der Straße Christbusch.

In Bezug auf den Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs wird im Gutachten ermittelt, dass die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu 69 dB(A) tags/74 dB(A) nachts betragen, woraus sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von R‘w,res = 39 dB/ 44 dB ergibt. Dazu werden, ergänzend zur Grundrissoptimierung des Gebäudes, im Bebauungsplan Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 (2018), Lüftungseinrichtungen und Außenwohnbereichen getroffen.

Im Gutachten wird weitergehend festgestellt, dass im Plangebiet durch Gewerbelärm auch ohne schallabschirmende oder reflektierende Wirkung sowohl im Nacht- als auch im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von 50 / 33 dB(A) keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten ist (Anlage 7 Schallgutachten).

Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wuppertaler Umweltzone sowie in einem klimatisch-lufthygienischen Schutzbereich. Die Belastung der Bevölkerung durch Luftschadstoffe – wie NO_2 und Feinstaub – ist in diesem Bereich aufgrund der vielfältigen Emissionsquellen im Umfeld erhöht. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wuppertaler Talachse kommt es in diesen Bereichen verstärkt zu Inversionslagen, die einen Luftaustausch mit den höheren Luftschichten unterbinden und so die Konzentration von Luftschadstoffen in der bodennahen Luftschicht erhöhen. Dies kann zusätzliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit der ansässigen Bevölkerung haben.

Um negative Folgen des Einsatzes von Brennstoffen zur Wärmeversorgung zu vermeiden, wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen: Werden zur Wärmeversorgung Brennstoffe verwendet, ist gutachterlich nachzuweisen, dass deren Verbrennung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Luftqualität, haben.

5.8 Störfallschutz

Es liegen keine Informationen vor, dass das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegt.

---

[6] Peutz Consult (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Christbusch“ in Wuppertal

5.9 Radonbelastung

In der Karte der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft der Stadt Wuppertal liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem die Belastung zu vernachlässigen ist.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet mit dem geplanten Wohnhaus wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das WA werden gemäß dem geplanten Vorhaben sieben Vollgeschosse, eine max. Höhe und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die GRZ werden dabei die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgenutzt; die GRZ von 0,4 ist im Hinblick auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich, um die Flächen für Stellplätze und Zuwegungen bis zu einer Grenze von 0,6 nutzen zu können.

Ferner wird die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) als max. Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Im WA soll die maximale Gebäudehöhe 22,0 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegen, sodass hier eine maximale Gebäudehöhe von 198,0 m über NHN festgesetzt wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der 7 Geschosse auch für die Nachbarschaft erfüllt, weil die Abstandsregeln des § 6 BauO NRW eingehalten werden und keine unzulässige Verschattung benachbarter Gebäude erfolgt, wie eine Verschattungsstudie zu dem Projekt nachweist[7].

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

Für das WA wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem singulären, freistehenden Wohnhaus entspricht. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen der Gebäudeplanung definiert, die so gewählt werden, dass die Abstandsflächen sich max. bis zur Mitte der angrenzenden Straßen ausdehnen.

---

[7] K6 Architekten & Ingenieure (2022): Verschattungsstudie - Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan 1273/1 „Am Unterbarmer Friedhof“

6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Entlang der Straßen Christbusch und Am Unterbarmer Friedhof werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

6.1.5 Natur und Landschaft

Stellplatzbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 8 PKW-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter und klimagerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ erforderlich. Sofern möglich, sind unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² haben, sie sind zu begrünen. Jeder Baumscheibe ist Niederschlagswasser von mindestens 10 m² zuzuführen.

Dachbegrünung

Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen bis 20 Grad Neigung sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung aus niedrigwüchsigen, trockenheitsresisten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sind zu beachten (§ 9 Abs. 25 a BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW). Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn diese einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht sind. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Vorgärten

Als Vorgarten gelten die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nichtbefestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Baumfestsetzungen

Zum Schutz von 4 Baumstandorten wird ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal aufgenommen.

6.1.6 Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

<u>Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109</u>

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und ähnliche Räume sowie Büroräume und ähnliche Räume in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a – 25	L_a – 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

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

Lüftungseinrichtungen

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Außenlärmpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Hecken als Einfriedung

Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur als standortheimische Gehölze zulässig, begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch offene Zäune an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig (§ 89 BauO NRW).

Dachform

Entsprechend dem Bebauungskonzept des Mehrfamilienhauses ist ein Flachdach vorgesehen, welches gem. § 89 BauO NRW festgesetzt wird.

6.3 Hinweise

Artenschutz

Es wird auf folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:

- Vor der Baufeldfreimachung sind Baumhöhlen, die ein Habitatspotential für Fledermäuse aufweisen, nach vorheriger Kontrolle zu verschließen.
- Pro betroffene Höhle sind drei geeignete Fledermauskästen an Gehölzen im Umfeld anzubringen. Dabei sind selbstreinigende Kästen zu verwenden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Baufeldräumung im Zeitraum 01.03. - 30.09. nicht zulässig.
- Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder – bei beengten Verhältnissen – durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind zu beachten.

Altlasten und Bausubstanz

Zur Regelung und Beachtung bodenschutzrechtlicher und technischer Belange, wie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/ Wiederverwertung der auf der

Gesamtfläche bewegten Bodenmassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung, auf die wegen 4 vorhandener und geschützter Bäume hingewiesen wird.

Geplante Heizungsanlagen

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden zukünftig klimagerechte und nachhaltige Heizanlagen gesetzlich vorgeschrieben. Werden dabei Brennstoffe verwendet, ist gutachterlich nachzuweisen, dass deren Verbrennung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Luftqualität, haben.

Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN- Normen, VDI Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, während der Öffnungszeiten einsehbar. Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene hinterlegt.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Es wurde ein fachliche Stellungnahme erstellt, welches den von dem Planvorhaben erzeugten Verkehr prognostiziert[8]. Für das geplante Flattower-Vorhaben östlich des Christbusch sind werktäglich 37 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Vorhabenbedingt werden für die Morgenspitze 6 Kfz/h und für die Nachmittagsspitze 7 Kfz/h an Zusatzverkehr prognostiziert.

Aus der Verkehrsprognose ergibt sich, dass die vorhabenbedingten zusätzlichen Kfz-Verkehre zu keiner veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität führen.

[8] Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur 2023

7.2 Immissionen

Durch die von den Nutzungen ausgehenden begrenzten zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind nicht erhebliche Lärm- und Luftbelastungen zu erwarten.

Da die Form der Heizanlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann und um sicherzustellen, dass durch Vorhaben im Plangebiet keine Luftschadstoffemissionen entstehen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Verwendung von Brennstoffen gutachterlich nachzuweisen ist, dass deren Verbrennung keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität entstehen.

7.3 Klimaschutz und -anpassung

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude sind auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Es ist ein hoher Baustandard in KFW 40 Bauweise mit zusätzlichen Anforderungen an die Nachhaltigkeit vorgesehen, genaue Regelung sind im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Die Stadt Wuppertal verfolgt das Ziel der Klimaneutralität 2035 (vgl. VO/1242/21/Neuf.), welches mit der geplanten Bauweise berücksichtigt werden soll. Auf den Dächern im Plangebiet wird eine Begrünung festgesetzt, dies dient der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der Erhaltung der Insektenvielfalt, sowie der Begünstigung der Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Entlastung des Kanalnetzes.

Auf dem teilweise versiegelten Plangebiet werden Grünflächen im Süden und Baumpflanzungen auf dem Parkplatz angelegt, um eine starke Aufheizung zu vermeiden. Ergänzend werden durch Festsetzungen bestehende Bäume erhalten.

Durch das Planvorhaben werden die mikroklimatischen Verhältnisse nicht verschlechtert, da folgende Maßnahmen umgesetzt werden: versiegelte Flächen werden entsiegelt und die geplanten Grünflächen werden mit Verschattungsmöglichkeiten, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Anwohner, angelegt, die Dächer der Vorhaben begrünt. So wird eine verträgliche Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht. Die Anforderungen des novellierten GEG sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.4 Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Wuppertal werden im Bebauungsplan ortstypische Festsetzungen getroffen (siehe Kap. 5.5).

7.5 Starkregen / Hochwasserschutz

Durch die Planung ist sicherzustellen, dass auch zukünftig keine Gefährdung der nördlichen Nachbarn durch Starkregen entsteht; das Niederschlagswasser ist vom

Plangebiet unschädlich in die Kanalisation im Christbusch abzuleiten. Dies wird in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

7.6 Verschattung

Mit einer Verschattungsstudie zu dem geplanten Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet[9] wurde untersucht, ob die geplante Bebauung Am Christbusch 5 die Besonnung von Aufenthaltsräumen der Nachbarschaft unverhältnismäßig beeinträchtigt. Die Berechnung der Besonnungsdauer erfolgte mit Hilfe eines Sonnenmodels der Software Vectorworks. Die Grundlage der energetischen Simulation bildete ein dreidimensionales Computermodell der Gebäude, der Vegetation und der Topographie des Planungsgebiets. Die Ermittlung der Besonnungsdauer erfolgte gemäß DIN 5034-1 für vier Fassaden von Nachbargebäuden zu den relevanten Tagen 20. März und 17. Januar.

Die Simulationen zeigen, dass sich die Situation der Verschattung durch den neuen Baukörper am Christbusch 5 nicht unverhältnismäßig nachteilig auf die Nachbarbebauung und ihre Bewohner der Objekte Ritterstraße 80/80a und Am Unterbarmer Friedhof 3-7 auswirken. Durch genügend Abstand und die schmale Silhouette des Baukörpers kann an den relevanten Tagen eine Besonnungsdauer von mindestens 3 Stunden 39 Minuten ermittelt werden, die minimale Besonnungsdauer von 1 Stunde gemäß DIN 5034-1 wird selbst im Winter deutlich übertroffen.

7.7 Entsorgung

Durch die vorgesehene Wohnbebauung und die hohe Anzahl an Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Bedarf eines Depot-Standortes (Weißglas, Grün-/Braunglas, 2 x PPK, Altkleider, Elektrokleingeräte) gegeben. Der Standort wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren festgelegt.

8 Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz

Verfahrensgebiet	1.328	m²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	1.328	m²

[9] K6 Architekten & Ingenieure (2022): Verschattungsstudie - Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan 1273/1 „Am Unterbarmer Friedhof“

Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	297	m²
Geschossfläche	2.079	m²

9 Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und die Planung zur Nachverdichtung (Flurstück 171) dient. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen auch bezüglich des Naturschutzes und UVP-pflichtiger Vorhaben (keine UVP-Pflicht[10]) vor. Daher erübrigt sich die Erstellung eines Umweltberichtes.

10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die derzeitige Planung ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

11 Städtebaulicher Vertrag

Der zum Satzungsbeschluss erforderliche städtebauliche Vertrag behandelt folgende Themen:

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Erforderliche Altlastuntersuchungen und rechtliche Sicherung von Bodenmanagement und Bodensanierung
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen („Fledermauskästen“)
- Durchführung von Monitoringmaßnahmen
- Überflutungsnachweis DIN 1986-100
- Errichtung von PV auf dem Dach
- Realisierung des im Gestaltungsbeirat vorgelegten Konzeptes (vgl. Abb. 2).

12 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

13 Gutachten und Normen

- Ökoplan (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe 2) zum Bauvorhaben auf dem „Christbusch 5“ in Wuppertal-Barmen. Essen

[10] Siehe Anhang 1: Prüfung der UVP-Pflicht

- Abvi Verkehrsplanung (2023): Bebauungsplan 1273/1 - Christbusch / Am Unterbarmer Friedhof - der Stadt Wuppertal. Verkehrstechnische Stellungnahme. Bochum
- Peutz Consult (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Christbusch" in Wuppertal. Düsseldorf
- K6 Architekten und Ingenieure (2022): Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan 1273/1 „Am Unterbarmer Friedhof“. Düsseldorf
- Kühn baugrund beratung GmbH (2022): Baugrundgutachten. Remscheid
- URS GmbH (2011): DPC Werk 1 - Ritterstraße 80/82, Boden- und Bodenluftuntersuchung vom 12.08.2011. Essen