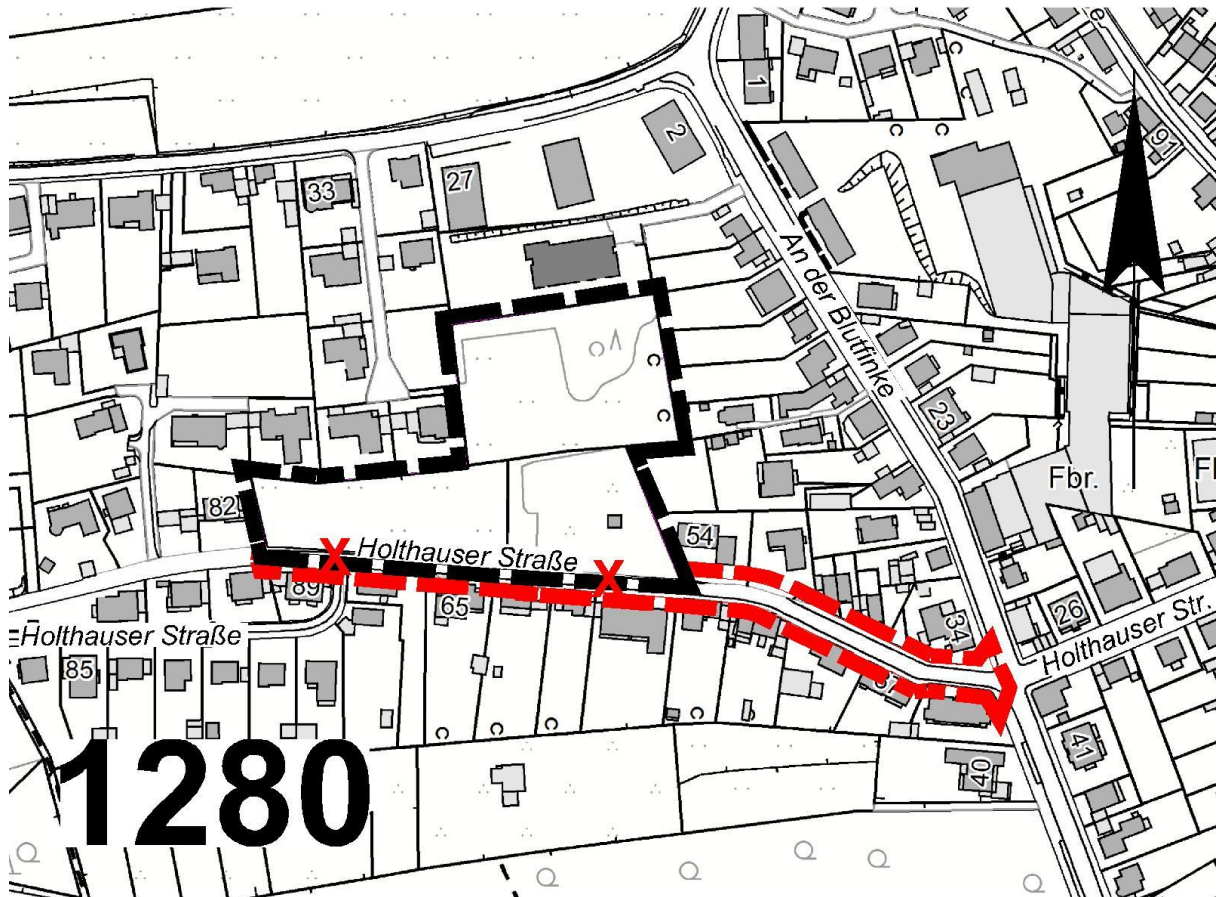


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1280 - Holthäuser Straße -



Stand September 2026

Veröffentlichungsbeschluss

IMPRESSUM

Bebauungsplan 1280 - Holthäuser Straße -
Stand: September 2026, Begründung zur Veröffentlichung
Anlage Nr. 04 zur VO/0908/26

Sachbearbeitung: Knürenhaus

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 4208

<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	3
3	Formelles Planverfahren	4
4	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	6
4.4	Bebauungspläne.....	7
4.5	Fachplanungen/ Informelle Konzepte	7
5	Bestandsbeschreibung und fachliche Belange	7
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Infrastruktur	8
5.2.1	Technische Infrastruktur	8
5.2.2	Soziale Infrastruktur	12
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	13
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	14
5.5	Klima.....	14
5.6	Immissionsschutz	15
5.7	Störfallschutz.....	15
5.8	Radonbelastung	15
6	Planinhalte	16
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.1.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	20
6.1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	20
6.1.6	Natur und Landschaft.....	22
6.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) .	24

6.2.1	Dachform und Firstrichtung	24
6.2.2	Dacheindeckung	25
6.2.3	Doppelhausbebauung	25
6.2.4	Einfriedung	25
6.3	Hinweise	26
6.3.1	Radonbelastung	26
6.3.2	Städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 BauGB	26
6.3.3	Technische Regelwerk	26
7	Städtebauliche Kenndaten	27
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	27
9	Kosten und Finanzierung	27
10	Gutachten und Normen	27
11	Verträge	29

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirks Ronsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die angrenzende Straßenfläche der Holthausen Straße in die östliche Richtung der Straße An der Blutfinke im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2024 (VO/0257/24) vergrößert (s. Abbildung 1). Das Plangebiet wird über die Holthausen Straße erschlossen, deren aktuelle Fahrbahnbreite von ca. 4,30 m keine ausreichende Erschließung bietet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss daher bis zur Kreuzung An der Blutfinke erweitert werden, um einen möglichen Straßenausbau der Holthausen Straße zu erleichtern. Durch die Einbeziehung der Holthausen Straße vom Plangebiet bis zur Kreuzung An der Blutfinke wird diese als öffentliche Straße gesichert. Somit erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgenden Bereich:

Gemarkung Ronsdorf

Flur 37 Flurstück 63

Flur 46 Flurstücke 56-58, 63, 83, 89-92, 94-96, 115, 171, 175, 177, 181, 182, 184, 185, 190, 194, 197-199, 208

Flur 50 Flurstück 119

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich durch das Grundstück der Kindertagesstätte „An der Blutfinke“ (Flurstück 202), östlich durch den rückwärtigen Bereich der Häuser An der Blutfinke mit den Hausnummern 12, 16, 18 und 20A sowie durch die Grenzen der Flurstücke 69 und 181. Südlich verläuft der Geltungsbereich entlang der Holthausen Straße in die östliche Richtung bis zur Straße An der Blutfinke. Die Grundstücke der Holthausen Straße Nr. 82, 86 sowie die angrenzenden Grundstücke der Luhnsfelder Höhe 31, 33C bilden die westliche bzw. nordwestliche Begrenzung des Plangebiets. Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – eine Gesamtfläche von etwa 1,4 ha.

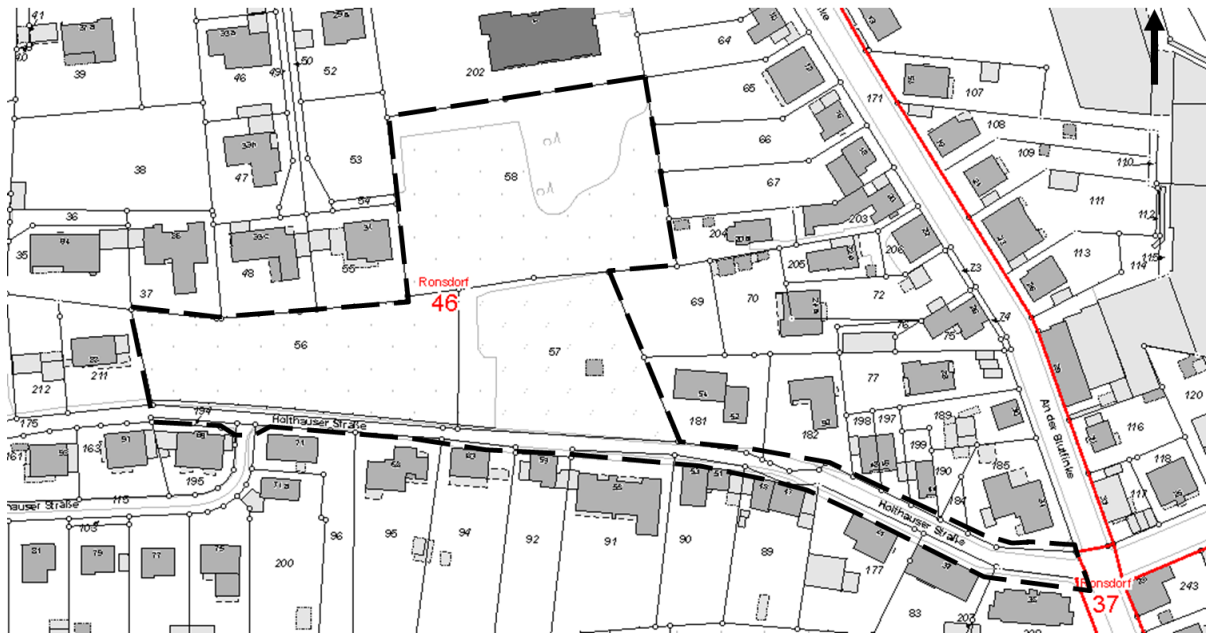


Abbildung 1: Auszug aus der Flurkarte; Lage des Plangebietes markiert

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 1280 – Holthäuser Straße – ist eine bauliche Entwicklung der Flurstücke 56, 57 und 58 des Flurs 46 der Gemarkung Ronsdorf. Geplant sind dort sowohl Einzelhäuser und Doppelhaushälften als auch zwei Mehrfamilienhäuser. Da für das Plangebiet bisher kein rechtskräftiges Baurecht für eine wohnbauliche Nutzung besteht, wurde am 06.06.2024 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1280 – Holthäuser Straße – gefasst (VO/0257/24).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auf den angespannten Wohnungsmarkt in Wuppertal positiv eingewirkt werden. Laut dem im Jahr 2020 veröffentlichten Landesgutachten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“¹ wird für die Stadt Wuppertal bis zum Jahr 2040 eine jährliche Nachfrage von etwa 210 Wohneinheiten in Ein- und

¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Ergebnisbericht. Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Verfügbar unter: https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/Ergebnisbericht_Wohnungsneubaubedarf%20in%20NRW%20bis%202040.pdf (zuletzt abgerufen am 03.08.2026)

Zweifamilienhäusern sowie rund 550 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert (vgl. S. 37ff.).

Im Plangebiet können mithilfe des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – bis rd. 30 Wohnungen entstehen. Nach aktuellem Planstand sind 10 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie 21 Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern (Freistehend und Doppelhaushälften) vorgesehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Bereich der Einfamilienhäuser auch Einliegerwohnungen zuzulassen.

2.2 Entwicklungsziele

Die Zielsetzung der Planung ist es, das Angebot an Wohnraum im Stadtbezirk Ronsdorf zu erweitern. Hierfür soll Baurecht für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, um so einen positiven Einfluss auf den vielfältigen Wohnungsbedarf zu nehmen. Diese Maßnahme steht im Einklang mit den städtischen Zielsetzungen, den Wohnungsmarkt differenziert weiterzuentwickeln, da die vorhandene Wohnbaufläche im gesamten Stadtgebiet die hohe Nachfrage derzeit nicht vollständig abdecken kann.

Im Plangebiet sollen bis zu 35 Wohnungen in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon werden gemäß dem Beschluss VO/1087/23/1-A 30% als öffentlicher geförderter Wohnungsbau erfolgen. Die Planung trägt somit dazu bei, die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in der Stadt aktiv anzugehen und den Bürger*innen attraktiven Wohnraum zu bieten (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf von DP Architektur + Bau GmbH, genordnet (Stand: 24.07.26)

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch eine neue öffentliche Straße vorgesehen. Davon zweigen zwei private Stichstraßen ab. Außerdem soll das Niederschlagswasser vor Ort versickern, sodass es dem Wasserkreislauf nicht entzogen wird. Dafür werden zwei größere Versickerungsmulden für die Entwässerung des neuen Wohngebietes geplant. Zusätzlich soll entlang einer Straßenerweiterung der Holthäuser Straße eine Mulde geplant werden, die das Oberflächenwasser der Straßenerweiterung aufnimmt. Jedes Gebäude enthält außerdem eine eigene Rigole, die der Versickerung des Grundstückes dient. Durch eine ortsgebundene Versickerung des Niederschlagswassers wird zudem das Kanalnetz in Ronsdorf geschont, da dieses hydraulisch überlastet ist.

3 Formelles Planverfahren

Da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht für eine wohnbauliche Entwicklung besteht, wurde am 06.06.2024 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1280 – Holthäuser Straße – gefasst (VO/0257/24).

Der Bebauungsplan 1280 – Holthäuser Straße – wird als Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Am 26.11.2024 fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Im Zeitraum 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 wurden, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) in einer frühzeitigen Behördenbeteiligung um ihre Stellungnahme gebeten. Der Wupperverband wurde nachträglich in dem Zeitraum vom 14.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 einbezogen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen von Bürger*innen sowie von den Behörden und TÖBs werden gewürdigt (s. Anlage 03; VO/0908/26) und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing der Stadt Wuppertal vorgelegt.

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 (RPD) 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. Der RPD im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: Rechtskraft der 22. Änderung durch Bekanntmachung am 05.03.2026) weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsgebiet (ASB) aus². Der Bebauungsplan 1280 entspricht somit den Zielen der Raumordnung (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (Stand 21. Änderung 18.07.2025) mit Luftbild; Lage des Plangebietes markiert

² Bezirksregierung Düsseldorf (2024): Regionalplan Düsseldorf. Verfügbar unter: <https://www.brd.nrw.de/Themen/Planen-Bauen/Regionalplanung/Regionalplan-Duesseldorf-RPD-Planwerk-und-Aenderungsverfahren-2> (zuletzt abgerufen am 22.05.2026)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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.

Im FNP der Stadt Wuppertal von 2005 ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit zur Deckung des zukünftig entstehenden Wohnraumbedarfes herangezogen worden. Demnach wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt, sodass eine Änderung oder Berichtigung des FNPs nicht erforderlich ist (s. Abbildung 4).

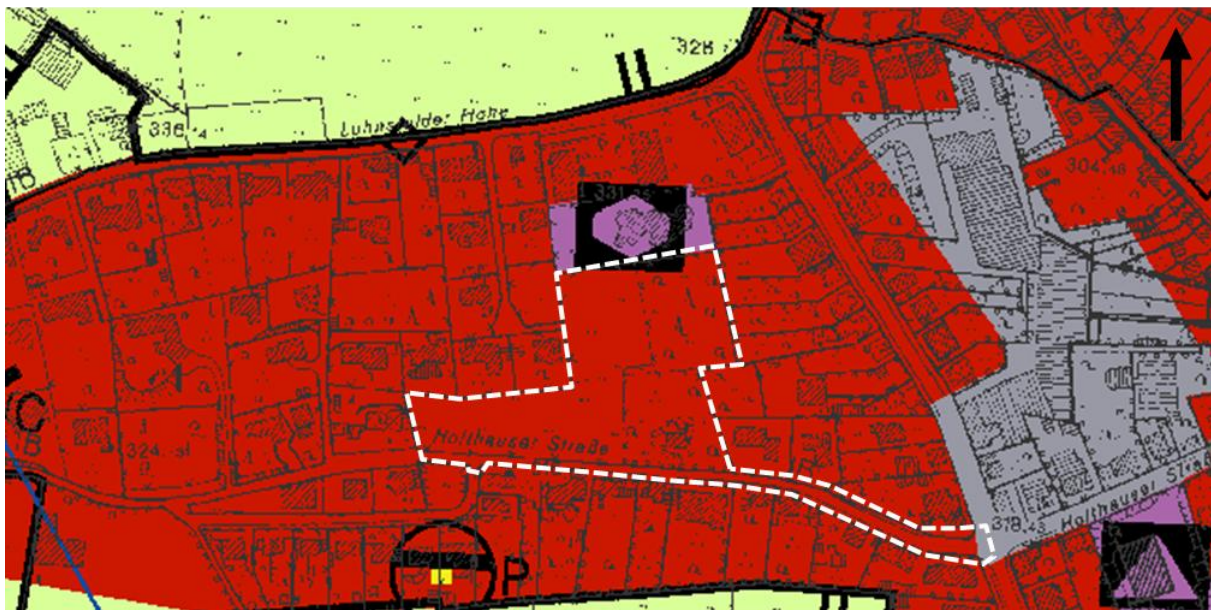


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal (Stand: 2005); Lage des Plangebietes markiert

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – befindet sich außerhalb eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal. Der Landschaftsplan Wuppertal-Gelpe aus dem Jahr 2005 umschließt jedoch den Siedlungsbereich der Bestandsgebäude der Holthausen Straße und Luhnsfelder Höhe (s. Abbildung 5).

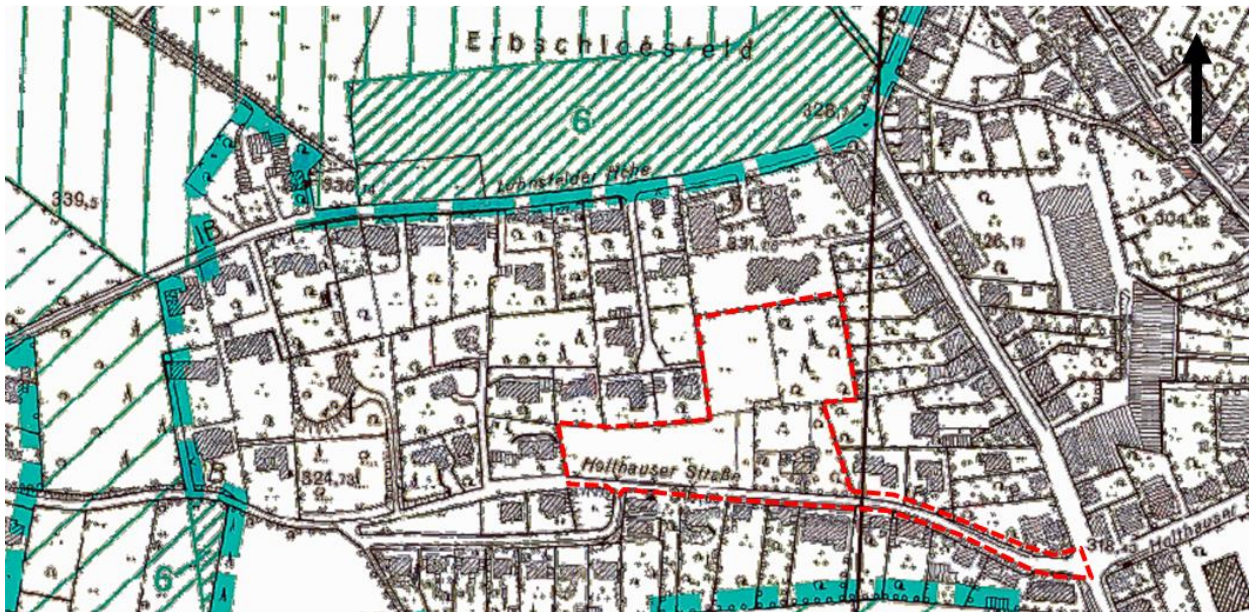


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Wuppertal-Gelpe (2005); Lage des Plangebietes markiert

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es bisher kein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes. Auch grenzt das Plangebiet an keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. Der angrenzende Bereich ist überwiegend wohnbaulich geprägt, mit Ausnahme der nördlich gelegenen Kindertagesstätte „An der Blutfinke“. In Bezug auf das Planungsziel fügt sich der Bebauungsplan 1280 – Holthäuser Straße – mit seiner Art der baulichen Nutzung in die städtebauliche Umgebung ein.

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Im Geltungsbereich liegen weder planungsrelevante städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB noch andere informelle Konzepte vor.

5 Bestandsbeschreibung und fachliche Belange

5.1 Städtebauliche Situation

Die Flurstücke 56-58 der Gemarkung Ronsdorf, Flur 46 sind derzeit eine grüne Wiese. Nördlich grenzt die Kindertagesstätte „An der Blutfinke“ an den Geltungsbereich an. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind wohnbaulich geprägt und weisen eine aufgelockerte und gemischte Bebauung auf. Östlich grenzen primär die rückwertigen Gärten der Straße An der Blutfinke an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches zeigt der Bestand überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im südlichen Bereich befinden sich vereinzelt auch

Doppelhaushälften. Im angrenzenden westlichen und teilweise nördlichen Bereich grenzen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser an.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehr

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Autobahn A1 sowie die Landesstraße L 418. Die Autobahn A1 befindet sich in rd. 10 Fahrminuten (rd. 6 km) Entfernung. Über die Landesstraße L 418 kann die Autobahn A 46 in rd. 12 Fahrminuten an der Anschlussstelle Sonnborner Kreuz erreicht werden (rd. 11 km). Die Stadtteile Barmen und Elberfeld sind jeweils innerhalb von rd. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Holthausener Straße erschlossen. Allerdings sichert diese in dem gegebenen Ausbauzustand die äußere Erschließung des Plangebiets nicht ab. Die heutige Fahrbahnbreite von ca. 4,30 m bedarf einer Aufweitung mindestens in der Form, dass zukünftig am Fahrbahnrand geparkt werden kann. Bei den bestehenden Fahrbreiten besteht derzeit ein gesetzliches Halteverbot. Die über den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarf erwartbare höhere Parkraumnachfrage kann daher im Bestand nicht bedient werden. Aufgrund der gegebenen Fahrbahnbreite wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Kreuzung An der Blutfinke erweitert, um bei Bedarf einen möglichen Ausbau der Holthausener Straße voranzutreiben.

Für das Planverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung von Schüßler-Plan erstellt. Diese setzt sich mit der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der aus der geplanten Nutzung zu erwartende Wegeaufkommen und mit der Verteilung auf die Verkehrsmittel auseinander (Schüßler-Plan 03.09.2024: 3). Für das Vorhaben wird jeweils am Morgen und Nachmittag ein stündliches Fahrtenaufkommen von bis zu 15- 17 Kfz-Bewegungen prognostiziert (Schüßler-Plan 03.09.2024: 8f.). Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass „aus verkehrsplanerischer Sicht das zusätzliche Wegeaufkommen leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Es wird empfohlen, eine durchgängige Gehwegverbindung bis zur Straße „An der Blutfinke“ zu schaffen, um die Verkehrssicherheit für den Fußverkehr zu verbessern“ (Schüßler-Plan 03.09.2024: 12). Diese Empfehlung hat bestätigt, dass der Geltungsbereich, im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss, bis zur Kreuzung „An der Blutfinke“ erweitert werden sollte.

Für die fußläufige Erschließung des Plangebiets ist die Anlegung eines straßenbegleitenden Gehwegs entlang der Baugrundstücke erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine neu zu errichtende öffentliche Straße mit Wendehammer realisiert, von dem zwei private Zuwegungen abzweigen.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Holthausener Straße“. Sie dient als Haltestelle für die Buslinie 630, die tagsüber in einer Taktung von 20 Minuten in die Richtung „Wuppertal- Schulzentrum Süd“ und „Wuppertal- Im Rehsiepen“ fährt. Außerdem hält die

Linie 630 auch an der Haltestelle „Ronsdorf Markt“ und „Am Stadtbahnhof“, welche weitere Umsteigemöglichkeiten in andere Buslinien oder in die S-Bahn bietet.

5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich sind die grundsätzlichen Versorgungsnetze für Energie- und Wasserversorgung bereits vorhanden, an die die neugeplante Bebauung erschlossen werden kann. Die Wasserleitung liegt in der Holthausen Straße.

Abhängig von der geforderten Leistung sind umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Die Transformatorenstation wird aufgrund der direkten Anbindung zur Holthausen Straße östlich im Plangebiet, im WA3, realisiert. Für die Kabelverlegung wird eine freie Trasse im Abstand von 2,5 Metern zu vorhandenen/ geplanten Bäumen benötigt. Durch den Einsatz von Baumschutzplatten kann der Abstand auf 1,5 Meter reduziert werden. Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und im Zuge der Baumaßnahmen umgesetzt.

Es ist beabsichtigt, dass die Gebäude für Photovoltaik-Anlagen vorbereitet werden. Für die Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser sowie für die Mehrfamilienhäuser ist vorgesehen, dass die Installation von Wall-Boxen vorbereitet wird, das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität³ ist zu beachten.

5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

In der Holthausen Straße liegt ein Mischwasserkanal DN 400 STZ, an den das Schmutzwasser des Plangebietes angeschlossen werden kann. Das Niederschlagswasser muss jedoch im Plangebiet vor Ort versickern, da diesbezüglich der Mischwasserkanal hydraulisch überlastet ist. Aufgrund dessen wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Um die Machbarkeit des Entwässerungskonzeptes zu gewährleisten, wurden verschiedene Gutachten erstellt. Das Büro IGW hat dazu u. a. Boden- und Versickerungsuntersuchungen durchgeführt und als Gutachten ausgearbeitet (s. Kap. 10).

Zusätzlich hat das Büro Dr. Pecher die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanzierung analysiert (s. Dr. Pecher GmbH 24.03.2026). Das Büro Geoplan hat parallel die Gutachten in einem Entwässerungskonzept zusammengeführt und die Dimensionierungen sowie die Verortungen der Entwässerungsanlagen (öffentlich und privat) geplant (s. Geoplan 2026).

Die Untersuchungen von IGW konnten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes aufzeigen (IGW 10.06.2026: 10), sodass das Niederschlagswasser vor Ort im Plangebiet verbleiben kann und nicht in den Kanal geleitet werden muss. Die Wasserhaushaltsbilanzierung hat ergeben, dass die Realisierung der geplanten Bebauung keine Verschlechterung des Wasserhaushalts gem. DWA-M 102-4 (2022b) darstellen, denn

³ GEIG - Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

der Plan-Zustand liegt im Vergleich zum Referenz-Zustand innerhalb des Zielkorridors von +/- 10 % (Dr. Pecher GmbH 2026: 31).

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass zwei Mulden im Plangebiet realisiert werden sollen. Diese fangen das Oberflächenwasser auf, welches auf der neuen Planstraße anfällt. Daher wird eine Mulde südlich des Wendehammers sowie südöstlich des Plangebietes (Gemarkung: Ronsdorf, Flur 46, Flurstück 57) geplant. Die Holthausen Straße wird entlang des Plangebietes – aufgrund einer Neigung zur Bestandsbebauung sowie der hydraulischen Überlastung des Kanals – mit einem sogenannten „Dachprofil“ umgestaltet (Geoplan 2026: 6). Dies ist erforderlich, damit das anfallende Niederschlagswasser entlang der Straßenerweiterung der Holthausen Straße in eine parallel zur Straße laufende Mulde fließen kann, die das Oberflächenwasser der Straßenerweiterung sowie des neuen Bürgersteiges aufnehmen soll. Zusätzlich soll jedes Grundstück eine eigene Versickerungsanlage erhalten, sodass auch dieses Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Weitere Anforderungen, wie u.a. der genaue Ausbau der Straße mit der Anordnung der Sinkkästen, werden in der nachgeschalteten Ausführungsplanung geregelt und zusätzlich im Erschließungsvertrag vereinbart werden. Der Projektentwickler muss bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) für die einzelnen Grundstücke sowie für zwei größeren Versickerungsanlagen beantragen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird somit vor Ort im Geltungsbereich verbleiben, wodurch die bereits hydraulisch überlasteten Kanäle entlastet werden. Dies wirkt sich zudem positiv auf den Wasserkreislauf aus, da so das Niederschlagswasser dem Kreislauf nicht entzogen, sondern beibehalten wird.

5.2.1.4 Hochwasserschutz und Starkregenereignis

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. Gemäß dem BRPHV sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen 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. Zudem sind die unterschiedlichen Empfindlich- und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – sind keine Gewässer vorhanden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebiets gemäß § 3 Nr. 13 WHG, in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 WHG oder in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Das Plangebiet ist folglich durch

Hochwasser nicht gefährdet. Eine empfindliche Nutzung liegt derzeit nicht vor. Eine Schutzwürdigkeit im Sinne des BRPHV ist daher gegenwärtig nicht gegeben.

Zu prüfen galt außerdem die Betroffenheit des Plangebiets bei Starkregen. Bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 (SRI10: 90 l/m² in 1h; Wiederkehrzeit $T_n [a] = >100$) können sich gemäß der Starkregengefahrenkarte Wassertiefen von bis zu 40 cm auf der Holthäuser Straße bilden (s. Abbildung 6).



Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte (Wassertiefen); Lage des Plangebietes markiert

Aufgrund der Topographie sind auf der unbeplanten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthäuser Straße – Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s bei einem SRI10 gegeben, welche sich primär im östlichen Bereich des Plangebietes bilden (s. Abbildung 7).



Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte (Fließgeschwindigkeit); Lage des Plangebietes markiert

Um einer Verschlechterung der Wassertiefen und insbesondere der Fließgeschwindigkeiten zu vermeiden, wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt, welches eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes vorsieht. Entlang der Holthäuser Straße wird eine Mulde umgesetzt, die parallel zur Straßenerweiterung der Holthäuser Straße verläuft. Diese nimmt das Oberflächenwasser des neuen Bürgersteiges sowie ein Teil der Holthäuser Straße auf. Dafür wird die Holthäuser Straße teilweise als „Dachprofil“ gestaltet. Am Wendehammer der Planstraße sowie südöstlich des Plangebietes wird jeweils eine Mulde realisiert, die das Oberflächenwasser aufnimmt, welches auf den Verkehrsflächen anfällt.

Die Gutachten „Bericht zu den bei Starkregenereignissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen“ (Bericht Nr. 9160-1-neu) und Bericht sowie die „1. Ergänzung zu den bei Starkregenereignissen auf dem Gehweg und der Straße entlang der Holthäuser Straße“ (Bericht Nr. 9160-2-neu, 9160-2b) von IGW haben zudem bestätigt, dass die geplanten Versickerungsmulden (Überflutungshäufigkeit: 1 mal in 30 Jahren) ausreichend bzgl. Starkregenereignissen dimensioniert sind.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kindertagesstätten, Kinderspielplätze/ Bolzplätze, Schulen oder anderweitige Einrichtungen. In der Umgebung des Plangebiets sind jedoch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, welche im Folgenden genannt werden. Durch die Planungen wird außerdem kein darüberhinausgehender zusätzlicher Bedarf generiert.

Kindertagesstätten

Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich u. a. an folgenden Standorten:

An der Blutfinke 4	in rd. 0,4 Kilometer Entfernung
Elias-Eller-Straße 5A	in rd. 0,7 Kilometer Entfernung
Bandwirkerstraße 9	in rd. 1,3 Kilometer Entfernung
Haledonstraße 3	in rd. 1,8 Kilometer Entfernung
Schenkstraße 125	in rd. 2,1 Kilometer Entfernung

Kinderspielplätze/ Bolzplätze

In der Umgebung sind u. a. an folgenden Standorten Kinderspielplätze vorhanden:

Freymannstraße (Kinderspielplatz)	in rd. 1,1 Kilometer Entfernung
Am Stadtbahnhof; Stadtgarten (Kinderspielplatz)	in rd. 1,4 Kilometer Entfernung
Haledonstraße (Bolzplatz)	in rd. 1,8 Kilometer Entfernung
Am Stall (Kinderspielplatz)	in rd. 1,8 Kilometer Entfernung

Schenkstraße (Kinderspielplatz und Bolzplatz)

in rd. 1,9 Kilometer Entfernung

Schulen

Die Schulstandorte im Stadtteil Ronsdorf sind:

Gesamtschule An der Blutfinke 70

in rd. 0,5 Kilometer Entfernung

Grundschule Echoer Straße 46

in rd. 1,4 Kilometer Entfernung

Grundschule Engelbert-Wüster-Weg 29

in rd. 1,5 Kilometer Entfernung

Grundschule Kratzkopfstraße 23

in rd. 2,1 Kilometer Entfernung

Ganztagsgrundschule Ferdinand-Lassalle-StraÙe 28

in rd. 2,7 Kilometer Entfernung

Einkaufsmöglichkeiten; kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen

Das Nebenzentrum Ronsdorf mit Versorgungsangeboten für den kurzfristigen Bedarf und privaten Dienstleistungen, wie Lebensmittelladen, Bäcker, Gastronomie, Imbiss, Friseursalon und ärztliche Versorgung, ist in rd. 0,8 Kilometer Entfernung erreichbar. Zudem sind diverse kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen dort vorhanden.

Der Sonderstandort Lichtscheider Höhe mit primären Angeboten des Sortiments Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ist in rd. 8 Fahrminuten erreichbar. Die Hauptzentren Elberfeld und Barmen liegen jeweils nördlich in ca. 12 km Entfernung und bieten ein umfangreiches Versorgungsangebot.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal sind keine Bodenbelange betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen oder Altlasten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde der Bombenblindgänger Nr. 157 überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes⁴ empfohlen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

⁴ Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022. Verfügbar unter:

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-06/20230601_2_22_Leitfaden-

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal. Auch andere landschaftsrechtliche Schutzausweisungen liegen nicht vor. Der Bereich ist derzeit durch die Weitläufigkeit einer privaten Wiesenfläche geprägt und wies einen Baumbestand im nördlichen Teil auf. Der Zustand des Baumbestandes wurde durch einen Gutachter erfasst und beurteilt. Dieser stellte bei seiner Ortsbesichtigung fest, dass bei einigen Bäumen keine Stand- und Bruchsicherheit mehr gegeben ist. Daher mussten bruchgefährdete Bäume gefällt oder Bäume wegen ihrer Schadsymptomen eingekürzt werden (Baum-Welt 08.01.2025: 3). Aufgrund der nötigen Versickerungsversuche und den damit einhergehenden Schürfungen wurde erneut eine Beurteilung der Freistellung und Arbeiten im Wurzelschutzraum durchgeführt. Durch die Baumkontrolle wurde festgestellt, dass die Verkehrssicherheit bei einigen Bäumen nicht weitergegeben ist und weitere Bäume gefällt werden mussten (Baum-Welt 04.11.2025: 1).

Im Zuge des Planverfahrens wurde 2024 eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I von Dr. Fritz Ludescher durchgeführt. Durch die ASP I wurde ermittelt, dass im Plangebiet sieben Fledermausarten sowie acht Vogelarten betroffen sein könnten (Dr. Fritz Ludescher 29.10.2024: 15). Daher wurde eine ASP Stufe II empfohlen, welche im Jahr 2025 durchgeführt wurde.

Die ASP II hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten, wenn bei Rodung und Baufeldvorbereitung die Schonzeit für Brutvögel, die auch die Fortpflanzungszeit der Fledermäuse beinhaltet, vom 01.03. bis 30.09. eingehalten wird (Dr. Fritz Ludescher 09.09.2025: 12). Außerdem hat das Gutachten analysiert, dass eine Waldohreule gesichtet wurde, die zum nördlich liegenden Nahrungsrevier geflogen ist (Dr. Fritz Ludescher 09.09.2025: 12). Es wird daher ausgeschlossen, dass die Waldohreule im Plangebiet gebrütet hat. Daher müssen im Plangebiet keine Maßnahmen für den Artenschutz getroffen werden.

5.5 Klima

Der Planbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – ist weder Kaltluftproduktions- oder Sammelfläche noch Luftleitbahn. Daher stellt die Planung eine stadtklimatisch verträgliche Nachverdichtung dar.

Um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen bis zu 20° Neigung mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Außerdem muss der Vorgarten begrünt sein und die versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken müssen durch eine wasserdurchlässige

Pflasterung angelegt werden. Zusätzlich hat die Verdunstung des Niederschlagswasser in den Mulden eine positive Auswirkung auf das Mikroklima.

5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten. Im Umfeld der geplanten Wohnbebauung befinden sich zurzeit keine emittierenden Gewerbebetriebe. Somit gibt es weder ein Problem mit an Gewerbe heranrückender Wohnbebauung noch mit gewerblichen Immissionen, die das Wohnen beeinträchtigen könnten.

5.7 Störfallschutz

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Ebenso sind in dem relevanten Umfeld es Planungsgebiets keine Ansiedlungen von Störfallbetrieben zu erwarten. Weitergehende Betrachtungen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren daher nicht erforderlich.

5.8 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. Die zuständige Behörde hat gemäß § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG i.V.m. § 153 StrlSchV folgende Radonvorsorgegebiete festgelegt (Bq/m^3 = Becquerel pro Kubikmeter):

- Radonvorsorgegebiet I: 20 bis 40 kBq/m^3
- Radonvorsorgegebiet II: 40 bis 100 kBq/m^3
- Radonvorsorgegebiet III: über 100 kBq/m^3

Wer im Rahmen der baulichen Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll gemäß § 123 StrlSchG die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Für einen vorsorgenden Radonschutz bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind meist einfache Maßnahmen ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und in der Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind.

Das Plangebiet befindet sich im Radonvorsorgegebiet II, weshalb folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18533 mit radondichten⁵ 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

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst, eine Kennzeichnung oder ein Hinweis in der Plankarte ist nicht erforderlich. Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet zudem Informationen und Beratung rund um das Thema Radon auf der Webseite www.radon.nrw.de an.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches sich räumlich in die bestehenden Wohngebiete eingliedern soll.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO können im Bebauungsplan Baugebiete festgesetzt werden, welche die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich festlegen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – zielt darauf ab, Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie für zwei Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Dabei orientiert sich die Planung an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung des Gebiets, weshalb Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots sind in allen WAs Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO). Die Zulässigkeit von Tankstellen und

⁵ Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist folgendermaßen definiert: 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.

Gartenbaubetrieben lassen eine Ansiedlung großflächigerer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet zu, was ausdrücklich nicht Ziel des Bebauungsplanes ist. Tankstellen können tendenziell Störungen verursachen, auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Gartenbaubetriebe benötigen große Flächenbereiche, die dann bei Ansiedlung der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Aufgrund abweichender Festsetzungen, wie u. a. die Dachform oder die Bauweise (s. nachfolgende Kapitel), werden drei unterschiedliche WAs festgesetzt, welche durch Fußnoten erkennbar gemacht werden. Durch die Unterteilung der Wohngebiete kann das städtebauliche Konzept kleinteiliger gesteuert werden. Für eine einheitliche städtebauliche Entwicklung werden jedoch auch Festsetzungen getroffen, die für alle Baugebiete gelten. Im WA1 sind nur Doppelhaushälften vorgesehen, während im WA2 sowohl Doppelhaushälften als auch Einzelhäuser realisierbar sind. Im WA3 sollen hingegen Mehrfamilienhäuser entstehen, weshalb hier nur Einzelhäuser zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO kann der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlagen bestimmen.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Dies ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). § 17 BauNVO definiert als Orientierungswert der Obergrenze für ein WA eine GRZ von 0,4.

Die GRZ im WA1 und WA2 wird auf 0,3 festgesetzt. Die Unterschreitung des in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerts für das Maß der baulichen Nutzung eines WA erfolgt an dieser Stelle bewusst, um die bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu berücksichtigen. Eine reduzierte GRZ fördert zudem die Versickerung von Niederschlägen.

Für das WA3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu gewährleisten. Die Festsetzung der GRZ basiert auf der Notwendigkeit, aus städtebaulicher und ökologischer Perspektive die Bebauungsdichte gezielt zu steuern und zu begrenzen. Die GRZ sollen eine den baulichen Gegebenheiten sowie der Größe der Grundstücke entsprechende Nutzung ermöglichen, wobei die Bebauung im Einklang mit der umliegenden Umgebung steht. Zudem ist dies auch der Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Da die Obergrenze der BauNVO eingehalten wird, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 6, § 18 BauNVO)

Die eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null (NHN 2016) festgesetzt (§ 18 BauNVO). Die maximale GH wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlagen (Attika). Eine Überschreitung der GH durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 m zulässig. Durch die Festsetzungen der GH der baulichen Anlagen soll ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden. Aufgrund der gegebenen Topographie kann im Plangebiet jedoch keine einheitliche GH festgesetzt werden. Die einzelnen GH können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Im WA2 kann daher ausnahmsweise zu der festgesetzten GH ein weiteres Geschoss errichtet werden, welches bis zu 3 m hoch und mindestens um 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptkörpers zurückzusetzen ist. Grund für die Festsetzung ist eine Durchmischung und Auflockerung der verschiedenen Gebäudetypen im Plangebiet, wodurch auch der Diversität der städtebaulichen Umgebung Rechnung getragen wird.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Bereich des Plangebiets wird auf eine Festsetzung der Geschossfläche verzichtet. Hier wird die mögliche Baumasse durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen entsprechend begrenzt.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung von Wohnraum in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und einem Anteil an Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern. Im WA1 ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus in WA2 ist auf maximal zwei Wohnungen sowie pro Doppelhaushälfte maximal auf eine Wohnung begrenzt, um über die zunehmende Personendichte eine verträgliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu regulieren und um die Gebäudekubatur zu wahren.

Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Gebäude im WA3 sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und für diesen bereit zu stellen. Diese sollen den Bau von sozialen Wohnungen fördern und für eine soziale Durchmischung des neuen Wohngebietes sorgen.

6.1.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 22, 23 BauNVO kann der Bebauungsplan die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche festsetzen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann die Bauweise als eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

In dem gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit die Anordnung der Gebäude geregelt wird. Grund dafür ist die Realisierung einer mit unterschiedlichen Wohngebäuden durchmischten und dabei aufgelockerten Bebauung. Aus diesem Grund werden im WA1 nur Doppelhausbebauungen, im WA2 Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen und im WA3 nur Einzelhausbebauung zugelassen, sodass sowohl der Auftakt mit zwei Mehrfamilienhäusern als auch die innere Struktur des neuen Wohnquartiers mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt wird. Außerdem entspricht eine offene Bebauung auch der Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Um die offene Bauweise im Plangebiet weiter zu fördern, wurden die Baugrenzen entlang der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt und keine genaue Verortung der Baukörper vorgenommen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist in allen Baugebieten bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, die an der straßenabgewandten Seite angebaut werden, ebenfalls bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, um eine adäquate Gartennutzung unter Einhaltung einer möglichst geringen Versiegelung zu ermöglichen. Ziel der Festsetzung ist es, die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bewohner*innen zu erhalten und gleichzeitig durch die Festsetzung der Baugrenzen sicherzustellen, dass die Hauptbaukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept umgesetzt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes werden außerhalb der Baugrenzen auf 0,5 m begrenzt, um den vorhandenen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten, den Eingriff in den natürlichen Boden soweit wie möglich zu minimieren sowie übermäßige Geländeänderungen zu steuern. Andererseits werden ausreichende Spielräume für die Anpassung des Geländes an den baulichen Anlagen ermöglicht.

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes werden innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garage und Carports auf 1,5 m begrenzt, um einen Spielraum bei der Errichtung der Gebäude bzw. der Garagen und Carports zu ermöglichen.

An den Grundstücksgrenzen darf die Gesamtdifferenz zwischen den herzustellenden Geländehöhen zweier benachbarter Grundstücke einer Doppelhausbebauung mit einer getrennten Bodenplatte 1,5 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist der Höhenunterschied zwischen den jeweils hergestellten Geländen direkt an der gemeinsamen Grenze des Hauses. Die Festsetzung trägt dazu bei, ein gleichmäßiges und geordnetes Stadtbild zu bewahren, das die Identität und Attraktivität des Gebiets stärkt. Im städtebaulichen Vertrag wird mit dem

Projektentwickler vereinbart, dass er sich bei der Errichtung der Gebäude an das eingereichte städtebauliche Konzept (s. Abbildung 2) zu halten hat, welche ebenfalls die angedachten Geländehöhen beinhaltet.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, um eine Überformung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 15 m³ umbauter Raum,
- b) Nicht überdachte Schwimmbecken bis zu 50 m³ Beckeninhalt,
- c) Einfriedungen der Grundstücke, s. Kap. 6.2.4 .

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in der dafür vorgesehenen Fläche für Ga und Cp zulässig, damit die Vorgartenbereiche weitgehend freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden können. Im WA1 und WA2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage oder des Carports angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten im WA1 und WA2 dürfen außerdem bei Einzelgaragen/-carports maximal 3 m und bei Doppelgaragen/-carports maximal 5 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im städtebaulichen Vertrag wird mit dem Projektentwickler vereinbart, dass bei der Errichtung der Garagen und Carports im WA1 und WA2 im hinteren Bereich ein Abstell- /Geräteraum zu integrieren ist, sodass eine Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten gegeben ist und kein Hineinrücken in die rückwärtigen Grundstücksbereiche notwendig ist.

Ziel dieser Festsetzungen ist das Herstellen eines einheitlichen Ortsbildes der drei Baugebiete sowie begrünte Vorgartenbereiche. Eine Prägung der Vorgartenbereiche durch abgestellte Fahrzeuge wird somit verhindert.

6.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Holthausen Straße, welche im Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Da diese jedoch keine ausreichende Breite vorweist, wird diese im Bereich der jetzigen Baulücke um rd. 1,5 m verbreitert. Darüber hinaus wird entlang der Holthausen Straße zur Straßenentwässerung ein rd. 1 m breiter Muldengraben errichtet werden. Daran anschließend wird ein Gehweg realisiert und gemeinsam mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Zur Erschließung des inneren Plangebiets ist die Errichtung einer 6 m breiten öffentlichen Straße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ notwendig. Diese öffentliche

Straße endet in einer Wendeanlage, die die Anforderungen der Feuerwehr und auch der Müllfahrzeuge erfüllt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Nördlich und östlich geht eine private Stichstraße ab, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt wird (s. Kap. 6.1.5.3).

Im verkehrsberuhigten Bereich sind Stellplätze für Besucher*innen und Baumstandorte vorgesehen. Die Errichtung der benötigten Verkehrsfläche und deren Ausstattung werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt geregelt.

6.1.5.2 Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 16, 20 BauGB)

Niederschlagswasser

Als ordnungsgemäße abwasserseitige Erschließung für das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im östlichen Bereich eine rd. 80 m² große Versickerungsmulde mit Rigole (Einstauhöhe rd. 25 cm) sowie am Wendehammer eine Versickerungsmulde mit einer Einstauhöhe von rd. 20 cm geplant. Beide fangen über Sinkkästen das Niederschlagswasser der neuen Erschließungsstraße auf. In der östlichen Versickerungsmulde wird außerdem das Niederschlagswasser eingeleitet, welches über die Mulde am Wendehammer aus dem Notüberlauf austritt.

Die Versickerungsmulden sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt werden. Die genaue Verortung der Sinkkästen wird in der Ausführungsplanung näher beleuchtet werden.

Da das Niederschlagswasser, was auf den einzelnen Grundstücken anfällt, in eigene Rigolen gleitet werden soll, soll festgesetzt werden, dass das Anschlussrecht gem. § 3 und der Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 7 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal vom 20.12.2023 bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, deren Fläche ganz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, aufgehoben ist. Diese Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sind im Hinblick auf das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von der Überlassungspflicht nach § 48 S. 1 Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 in der Fassung vom 29.12.2021 befreit. Für die Befreiung wird vorausgehend im weiteren Verfahren des Bauleitplanes eine wasserrechtliche Gemeinwohlprüfung durchgeführt werden.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Projektentwickler wird die Realisierung des Entwässerungskonzeptes zzgl. einer Tagwasserhaltung während der Bauzeit festgehalten.

Elektrizität – Transformatorenstation

Damit die Erschließung des Plangebietes gesichert ist, muss im Plangebiet eine Transformatorenstation errichtet werden. Dafür soll östlich der neuen Planstraße bzw. nördlich der Holthausen Straße, angrenzend zum Nachbargrundstück Hausnummer 54 eine

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB).

6.1.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Vom Wendehammer, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, geht nördlich und östlich jeweils eine Stichstraße ab, welche eine Privatstraße werden soll. Damit die notwendige Erschließung gesichert werden kann, sollen - zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger- diese als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastet werden. Somit ist die Erschließung möglicher Gebäude sowie der verkehrliche Anschluss an das öffentliche Straßennetz sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung der angrenzenden Bestandsbebauung soll zudem vom Wendehammer aus - in Richtung der Straße Luhnsfelder Höhe - ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Wuppertaler Stadtwerke) festgesetzt werden. Somit kann bei Bedarf die neu zu errichtende Transformatorenstation als Verbindung zum Stich Luhnsfelder Höhe vom Versorgungsträger herangezogen werden. Dies muss im Grundbuch gesichert werden und wird daher auch im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

6.1.6 Natur und Landschaft

Private Grünflächen

Südöstlich des Wendehammers wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zugeteilt ist. Die Festsetzung kann für den Spielflächennachweis der Mehrfamilienhäuser im WA3 herangezogen werden. Die Spielfläche soll allerdings für die Öffentlichkeit freizugänglich sein.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Bodenbeläge

Für offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss bei höchstens 0,25 liegen und ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzung wird dem Vorsorgegedanken „Schwammstadt“ Rechnung getragen und somit das natürliche Absickern von Niederschlag unterstützt. Der Abflussbeiwert hat einen Spielraum von 0,1 bis 0,25, um den künftigen Eigentümer*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Auswahl der Materialien zu ermöglichen.

Baum, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand, entsprechen. 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. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und wird im Sinne des Klimaschutzes befürwortet.

Vorgartenbereich

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Allgemeine Steinschüttungen, wie z.B. aus Kieselsteinen oder Schotter, sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Sogenannte Schottervorgärten haben zahlreiche negative Auswirkungen wie u. a. den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, eine reduzierte Versickerungsfähigkeit sowie eine geringe Retention von Regenwasser. Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern wird festgesetzt, dass alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten, um die o. g. negativen Auswirkungen zu begrenzen.

Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig. Mit diesen Regelungen wird die Zielsetzung einer hochwertigen, aufgelockerten und durchgrünten Bebauung unterstützt. Darüber hinaus werden durch diese Gestaltung der Vorgärten positive mikroklimatische Effekte erzielt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und der Niederschlagswasserabfluss gedrosselt. Insgesamt wird so der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Entlang der Erschließungsstraße werden als Eingangstor in das Plangebiet herein, jeweils ein Baum westlich und östlich der Einmündung, zum Anpflanzen festgesetzt. Durch eine Auswahlmöglichkeit der Pflanzenarten besteht ein ausreichender Gestaltungsspielraum. Folgende Bäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16/ 18, 3x verpflanzt) können dazu ausgewählt werden:

- Feldahorn (*Acer campestre 'Elsrijk'*)
- Thüringische Säulen – Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'*)
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus 'Fastigiata'*)
- Stielsäuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Schmale Pyramideneiche (*Quercus robur 'Fastigiata Koster'*)

Im städtebaulichen Vertrag wird zwischen dem Projektentwickler und der Stadtverwaltung vereinbart werden, dass die festgesetzten Bäume vom Projektentwickler eingepflanzt werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen sich an der oben aufgeführten Liste orientieren.

Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Zum Schutz des rückwärtigen Bereiches der Häuser entlang der Holthäuser Straße soll ein Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Festsetzung der Fläche für Ga und Cp zwischen dem WA1 und WA3 festgesetzt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird mit dem Projektentwickler vereinbart, dass er diese pflanzen wird. Für die Anpflanzung muss folgende Pflanzenart verwendet werden: Strauch, dreimal verpflanzt, 60- 100 cm. Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche ist durchwurzelbarer, nicht verdichteter natürlicher Boden ohne Fremdstoffe gemäß DIN 18915 bereitzustellen. Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

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

6.2.1 Dachform und Firstrichtung

Die Wohngebäude entlang der Holthäuser Straße weisen überwiegend Satteldächer auf. Im WA1 wird deshalb die Dachform Satteldach (SD) festgesetzt, damit sich die neuen Wohngebäude in die nähere Umgebung einfügen.

Im WA2 und WA3 wird hingegen die Dachform Flachdach (FD) festgesetzt, da im Siedlungsbild auch Flachdächer vorzufinden sind und dadurch eine Dachbegrünung errichtet werden kann, welche zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden soll.

6.2.2 Dacheindeckung

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

6.2.3 Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Lediglich die Doppelhaushälften, die aufgrund der Topographie eine getrennte Bodenplatte haben, dürfen eine unterschiedliche First- und Traufhöhe aufweisen.

Insbesondere Doppelhäuser wirken gemeinsam, weshalb diese Festsetzung zu einem geordneten und ruhigen Siedlungsbild beiträgt. Ziel der Festsetzung ist dementsprechend, eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

6.2.4 Einfriedung

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet soll, um dem Nachbarschutz und Sichtschutz Rechnung zu tragen, in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen. So soll ein geordnetes und harmonisches Siedlungsbild erreicht werden.

Die Einfriedung der Grundstücke dürfen nicht aus undurchlässigen Mauern oder Zäunen bestehen, um eine Durchlässigkeit des zukünftigen Wohngebiets für bodengebundene Tiergruppen (insbesondere Amphibien wie die Erdkröte) zu gewährleisten.

Die Vorgartenbereiche sollen zur Vermeidung einer Einengung des öffentlichen Raums und um eine freie Sicht auf die Vorgartenbereiche und die Gebäude zu ermöglichen, mit niedrigen Einfriedungen (max. 1,2 m) realisiert werden.

Erlaubt sind durchlässige Zäune (grobmaschige Drahtzäune oder lückige Holzzäune wie Jägerzaun), Mauern aus Naturstein mit groben offenen Fugen (z. B. zum Abfangen von Gefälleunterschieden) und lebende Einfriedungen (Hecken aus standortheimischen Gehölzen). Folgende heimische Heckenpflanzen sind zu verwenden:

- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche/Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)

- Weißdorn (*Crataegus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Weiden (*Salix*)

Durch die Auswahlmöglichkeit der Pflanzenarten besteht ein ausreichender Gestaltungsspielraum. Zudem wird durch diese Festsetzung die Durchgrünung der Siedlung gefördert und damit ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet.

6.3 Hinweise

6.3.1 Radonbelastung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1280 liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

6.3.2 Städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6.3.3 Technische Regelwerk

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	13.753 m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	9.734 m ²
Öffentl. Erschließung	3.586 m ²
Privatstraßen und –wege	108 m ²
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	3.978 m ²
Privates Grün	103 m ²
Besucherparkplätze	2

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthausen Straße – als Wohnbaufläche dar, sodass aufgrund dieses Verfahrens keine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes von Nöten ist (s. Kap. 4.2).

9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Projektentwickler getragen.

10 Gutachten und Normen

Folgende Gutachten wurden im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan 1280 – Holthausen Straße – erstellt:

Flora, Fauna, Habitat

Baum-Welt (08.01.2025): Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand. Wuppertal.

Baum-Welt (04.11.2025): Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand. Wuppertal.

Dr. Fritz Ludescher (29.10.2024): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zur geplanten Wohnbebauung Holthausen Straße. Bochum.

Dr. Fritz Ludescher (09.09.2025): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zum Bebauungsplan Nr. 1280 Holthausen Straße in Wuppertal Ronsdorf. Bochum.

Entwässerung

Dr. Pecher (05.03.2026): Stellungnahme. Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4 zur geplanten Bebauung in Wuppertal an der Holthausen Straße und Zillertaler Straße. Gelsenkirchen.

Ingenieurbüro Geoplan (25.08.2026): Bericht zur Erschließungsplanung. Stadt Wuppertal. Erschließung Holthausen Straße. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (16.02.2026): Hydrogeologische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück an der Holthausen Straße in Wuppertal. Bericht Nummer 9160a. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (12.03.2026): 1. Ergänzung zur Hydrogeologischen Stellungnahme vom 16.02.2026. Bericht Nummer 9160a-1. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (24.07.2026): 2. Ergänzung zur Hydrogeologischen Stellungnahme vom 16.02.2026. Bericht Nummer 9160a-2. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (10.06.2026): Hydrogeologische Stellungnahme über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken an der Holthausen Straße in Wuppertal. Bericht Nummer 9160b. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (11.06.2026): Bericht zu den bei Starkregenereignissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen. Bericht Nummer 9160-1-neu. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (12.06.2026): Bericht zu den bei Starkregenereignissen auf dem Gehweg entlang der Holthausen Straße anfallenden Niederschlagswassermengen. Bericht Nummer 9160-2-neu. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (24.07.2026): 1. Ergänzung zu den bei Starkregenereignissen auf dem Gehweg und der Straße entlang der Holthausen Straße anfallenden Niederschlagswassermengen. Bericht Nummer 9160-2b. Wuppertal.

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH – IGW (24.04.2026): Hydrologische Stellungnahme zu den bei Starkregenereignissen auf dem Baugebiet an der Holthausen Straße anfallende Niederschlagswassermenge. Bericht Nummer 9160-3. Wuppertal.

Verkehr

Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (03.09.2024): Verkehrsuntersuchung Holthausen Straße 64. Köln.

Auf folgende DIN-Normen wird sich im Planverfahren bezogen:

DIN 18533: Bauwerksabdichtung erdberührter Bauteile

DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056

11 Verträge

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB werden mit dem Projektentwickler des Plangebiets folgende Vereinbarungen getroffen:

1. Herstellung der im Bebauungsplan dargestellten Versickerungsmulden und Einhaltung einer „Tagwasserhaltung“ während der Bauzeit.
2. Herstellung von Kiesrigolen je Baugrundstück der Einfamilien- und Doppelhaushälften.
3. Durchführung einer Beweissicherung für die Kellerräume des Nachbargrundstücks (Gemarkung Ronsdorf, Flur 46, Flurstück 92) vor Beginn der Bauarbeiten.
4. Grundbuchliche Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und Leitungsträger vor Baubeginn der Erschließungsstraße.
5. Verpflichtung mit einreichen der Bauanträge Kontakt mit den Wuppertaler Stadtwerken bezüglich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität – Transformatorenstation aufzunehmen. Die Wuppertaler Stadtwerke ist rechtzeitig zu informieren, um die grundbuchliche(n) Eintragung(en) und die Materialbeschaffungen in die Wege zu leiten. Die Errichtung der Transformatorenstation hat vor Baubeginn der Gebäude zu erfolgen und wird durch die Wuppertaler Stadtwerke durchgeführt.
6. Verpflichtung zur Pflanzung einer Hecke entlang des Carports des westlichen Mehrfamilienhauses sowie entlang des privaten Spielplatzes als Einfriedung. Für die Anpflanzung muss folgende Pflanzenqualität verwendet werden: Strauch, dreimal verpflanzt, 60- 100 cm. Die anzupflanzende Hecke muss sich an der Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ orientieren. Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche ist durchwurzelbarer, nicht verdichteter natürlicher Boden ohne Fremdstoffe gemäß DIN 18915 bereitzustellen. Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die Gehölzpflanzungen sind von den Eigentümern des Mehrfamilienhauses dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, da der

Spielplatz als Spielplatznachweis für die Mehrfamilienhäuser herangezogen werden soll. Pflanzenausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Verpflichtung, dass der private Spielplatz öffentlich zugänglich und nutzbar ist.
8. Verpflichtung zum Anpflanzen der festgesetzten Bäume. Die anzupflanzenden Bäume müssen sich an der Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ orientieren.
9. Verpflichtung bei Abweichungen im Bauantrag von den angedachten Planungen den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 auf eigene Kosten zu erneuern.
10. Verpflichtung nach Abschluss der Geländeherstellung einen Vermessungsnachweis zu erstellen, der bestätigt, dass die durchgeführten Aufschüttungen und Abgrabungen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.
11. Verpflichtung bei der Errichtung der Garagen und Carports in den Wohngebieten WA1 und WA2 im hinteren Bereich jeweils einen Abstell- bzw. Geräteraum zu integrieren, um eine ausreichende Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten zu gewährleisten.
12. Verpflichtung die Regelungen zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA3) einzuhalten (eigenständiger Vertrag).
13. Verpflichtung zur Einhaltung des entwickelten und eingereichten städtebaulichen Entwurfes sowie den darin eingezeichneten Geländeänderungen und Gebäudehöhen. Abweichungen müssen vor Einreichung des Bauantrags mit dem Ressort 105.12 besprochen werden und bedürfen einer schriftlichen Zustimmung.
14. Verpflichtung die private Kanalleitung der Luhnsfelder Höhe gemäß dem Entwässerungskonzept zu verlegen. Dazu tritt der Projektentwickler vorher mit den Anliegern der Luhnsfelder Höhe in Kontakt.

In einem Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB werden mit dem Projektentwickler folgende Vereinbarungen getroffen:

1. Verpflichtung zur Herstellung der nach der Ausführungsplanung vorgesehenen und nach den Vorgaben der Objektausführungsbeschreibungen aufgeführten Erschließungsanlagen. Dies beinhaltet u. a.:
 - a. Verpflichtung zur Herstellung der neuen öffentlichen Straße sowie der Straßenerweiterung der Holthausen Straße.
 - b. Verpflichtung zur Pflanzung von Straßenbäumen.
 - c. Verpflichtung zur Errichtung der benötigten Straßenbeleuchtung.
2. Verpflichtung zur kostenfreien Übergabe und Übereignung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe des Vertrages. Der Projektentwickler übernimmt sämtliche Kosten der Ausbauplanung, Herstellung und Vermessung.
3. Der Projektentwickler wird in eigenem Namen für eigene Rechnung tätig. Eine Beteiligung der Stadt an den Erschließungskosten erfolgt nicht.