

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 609

- **Am Krüppershaus –**

(ehemals Am Handweiser)

1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Entwicklungsziele	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Bebauungspläne	5
3.4. Gestaltungssatzung	5
4. Bestandsbeschreibung	5
4.1. Städtebauliche Situation	5
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)	6
4.3. Soziale Infrastruktur	6
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.5. Immissionssituation	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3 Zulässige Grundfläche	9
5.4 Höhe baulicher Anlagen	10
5.5 Bauweise	10
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.7 Nebenanlagen	10
5.8 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	11
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
5.10 Immissionsschutz	11
5.11 Anpflanzung	11
6. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)	12
7. Hinweise	12
8. Gutachten	13

9. Städtebauliche Kenndaten	13
10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
11. Kosten und Finanzierung	14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 609 – Am Krüppershaus – (1. Änderung) liegt südlich der Wohnbebauung Holunderweg 15-45 und Am Krüppershaus 58, nord-westlich eines Getränkemarktes, östlich der Wohnbebauung Ampferweg 13 und 15 sowie westlich der Straße Am Krüpperhaus (ehemals Straße Am Handweiser). Die genaue Abgrenzung kann aus der Anlage 01 entnommen werden.

Der Geltungsbereich wurde geringfügig westlich des Getränkemarktes erweitert, um eine genauere Abgrenzung zwischen altem und neuem Planungsrecht zu erhalten (s. Anlage 09).

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal hat sich das generelle Ziel gesetzt, städtischen Grundbesitz hinsichtlich der derzeitigen Nutzungen zu analysieren und wenn aus städtebaulicher Sicht vertretbar, diese u.a. für eine höherwertige Nutzung (hier Wohnen) zu aktivieren. In diesem Zuge ist der städtische Grundbesitz im Bereich der Straße `Am Krüppershaus` überprüft worden. Nach Analyse der aktuellen städtebaulichen Situation ist dieses Grundstück für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Der Nutzung steht aber die Festsetzung `Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz` des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 609 – Am Krüppershaus – (ehemals Am Handweiser) entgegen.

2.2. Entwicklungsziele

Geplant sind fünf Einfamilienhäuser auf sehr großzügigen Grundstücken, so dass der Versiegelungsgrad nicht zu stark zunimmt. Die Erschließung soll über eine Stichstraße am nördlichen Rand des Planbereiches erfolgen. Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen, durch die Anwohner eigenständig entstandenen „Trampelpfade“ in Richtung Gemeinschaftsgrundschule Dönberg sollen bei der Planung Berücksichtigung finden und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt den größten Teil des Planbereiches als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C dar. (Lt. Spielflächenerlass sind Spielbereiche der Kategorie B vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Spielbereiche der Kategorie C sollen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder zur Verfügung stehen.) Ein kleiner Bereich westlich des Getränkemarktes ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3. Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 609 – Am Krüppershaus – und legt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B fest. Neben Grünfestsetzungen wurde darüber hinaus entlang der nördlichen und Teilen der westlichen Grundstücksgrenze zum Getränkehandel eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde am 29.04.83 rechtskräftig.

3.4 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 609 wurde eine Gestaltungssatzung beschlossen, um für das Gebiet den Charakter einer Gartenstadt zu erhalten, damit ein städtebaulich guter Übergang von der Ortslage in die freie Landschaft entsteht. Die wesentlichen Elemente einer den Bergischen Raum prägenden Siedlung sollen hierdurch Berücksichtigung finden.

Die Gestaltungssatzung gilt auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 609 - Am Krüppershaus -.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Die zu entwickelnde Fläche liegt im nördlichen Stadtgebiet Wuppertals; im Ortsteil Dönberg. Die als Spielplatz festgesetzte Fläche liegt in einem durch Wohnbebauung geprägtem Gebiet. Nördlich, westlich und östlich grenzt Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern und vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern

an. Süd-östlich befindet sich ein Getränkemarkt und süd-westlich liegt für einen Teilbereich des Schulgrundstückes Gemeinschaftsgrundschule Dönberg eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für 12 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vor. Für die Spielplatzfläche gab es nie Ausführungsplanungen, so dass diese als solche auch nicht ausgebaut wurde. Derzeit liegt die Fläche brach und ist durch den Bewuchs mit Sträuchern und einigen Bäumen kaum zugänglich.

4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)

Verkehr

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Horather Straße, welche die Verbindung zwischen Wuppertal-Dönberg und Neviges darstellt. Darüber hinaus sind die Auto- bahnauffahrten Wuppertal-Barmen und Elberfeld innerhalb von ca. 15 Min. zu erreichen.

Daneben wird der Planbereich von mehreren Buslinien regelmäßig frequentiert. Das ist zum einem die Buslinie 627 von Neviges über die Station „Alter Markt“ bis zum Bahnhof Barmen, die Buslinie 637 von Langenberg bis zum Barmer Bahnhof, die Buslinie CE65 und 625, beide über den Hauptbahnhof bis zum Sudberg sowie der Nachtexpress NE3 bis zum Hauptbahnhof über Ohligsmühle, den Karlsplatz und durch Uellendahl zurück zum Dönberg.

Entwässerung

An der Straße Am Krüppershaus ist ein Mischwasserkanal vorhanden, in den problemlos eingeleitet werden kann.

4.3. Soziale Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen (öffentlich oder privat), die prinzipiell der Versorgung / Funktion des Plangebietes dienen (Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen etc.) sind im direkten und weiteren Einzugsbereich des Planbereichs im ausreichenden Maß vorhanden.

Spielplätze

Der Spielflächenbedarf hängt insbesondere von der Lage, Größe und Struktur der Gemeinde sowie der Einwohnerdichte und der Bebauungs- und Erschließungsform ab. In dichter bebauten Gemeinden ist der Bedarf größer als in locker bebauten und ländlichen Gebieten. Zudem kann z.B. durch Gärten, Spielstraßen, die nur für Anlieger freigegeben sind und geeignete Fußgängerbereiche sowie durch freie Flächen (z.B. Schulhöfe in unterrichtsfreier Zeit, Sportplätze etc.) ausreichend Spielmöglichkeiten an anderer Stelle sichergestellt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden sich solche Spielmöglichkeiten an der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg sowie an dem westlich davon gelegenen Sport-

platz. Darüber hinaus sind in direkter Nähe zum Änderungsbereich bereits drei Spielplätze vorhanden. Der erste befindet sich am `Holunderweg` (Kategorie C), der zweite an der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg (Kategorie B / C). Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 603 eine Spielplatzfläche ohne Kategorie an der Straße Am Handweiser festgesetzt, wo sich derzeit eine Tischtennisplatte befindet.

Der Bebauungsplan Nr. 610 – Am Eickhof – setzt eine Spielplatzfläche gegenüber der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg fest. Diese Fläche liegt jedoch im Quellbereich des Dönberger Siepens und ist größtenteils als geschütztes Biotop gem. § 62 LG NRW kartiert worden, so dass eine Nutzung als „wilde Wiese“ möglich ist.

Daneben sind im Bezirk Dönberg in der Umgebung des Planbereichs noch weitere Spielplatzflächen planungsrechtlich gesichert und befinden sich zudem im städtischen Besitz. Dies ist u.a. die im Bebauungsplan Nr. 786 – Dönberg Ost – festgesetzte Spielplatzfläche in ca. 400m Entfernung an der Höhenstr./ Neuer Weg sowie eine Spielplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 1044V – Neuenbaumer Weg, die sich jedoch noch in Privatbesitz befindet.

Zur Spielflächenbedarfsdeckung stehen diesem Bereich somit andere städtische Vorhalteflächen für einen öffentlichen Spielplatz zur Verfügung, so dass städtebaulich keine Bedenken bestehen, den Spielplatz an der Straße `Am Krüppershaus` in einem Bauleitplanverfahren zugunsten einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung zu ändern.

4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das ca. 4.500 m² große Grundstück am Dönberg ist eine ehemalige Feuchtbrache. Auf verschiedenen Luftbildern wurden im oberflächennahen Bereich im Laufe der Zeit viele Veränderungen erkannt. Der Verdacht auf Altlasten wurde von der unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht bestätigt.

Neben dem Gehölzbestand hat sich im Änderungsbereich ein Tümpel von ca. 100m² gebildet. Die Biologische Station Mittlere Wupper wurde von der unteren Landschafts-

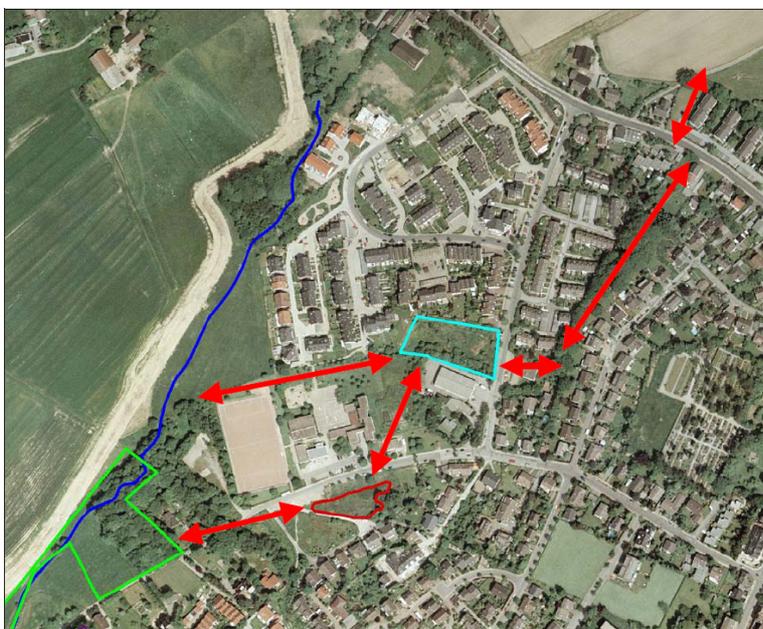


Abbildung 2: Die Untersuchungsfläche ist derzeit noch Bindeglied einer schmalen, aber nahezu geschlossenen Grünverbindung durch den Siedlungsraum Dönberg. Gleichzeitig ist die Fläche sowohl an das NSG „Hardenberger Bach“, als auch an eine nach § 62 LG-NRW besonders geschützte Nasswiese angeschlossen.

	Untersuchungsfläche
	NSG-Abgrenzung
	§-62-Biotop-Abgrenzung
	Fließgewässer
	Biotopverbundkorridor

behörde beauftragt, die Fläche hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund zu untersuchen.

Die Überprüfung ergab keinen Nachweis auf so genannte „planungsrelevante Arten“. Der besondere Wert der Fläche für den lokalen Biotopverbund, als Trittstein einer schmalen aber geschlossenen Grünverbindung durch den Siedlungsbereich Dönberg, als Fortpflanzungsraum von Amphibien sowie als Standort einer Gefäßpflanzenart, die in NRW auf der Vorwarnliste steht, wurde jedoch hervorgehoben. Für flugfähige Arten (Vögel und Fledermäuse) ist die Fläche von geringer Bedeutung. Darüber hinaus ist die Fläche einem hohen Störungsdruck durch die Siedlungsnähe und dem am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Fußweg ausgesetzt. Für Arten, die größere und qualitativ hochwertige Gewässer bevorzugen, ist die Fläche des Änderungsbereiches nicht geeignet, da die im Gebiet vorhandenen Gewässer nur eine minimale Ausdehnung und Tiefe besitzen bzw. schon nach einer zweiwöchigen niederschlagsarmen Periode weitgehend trocken fallen.

Dem im Gutachten dargestellten Biotopverbund durch den Siedlungsbereich Dönberg, der größtenteils durch Hausgärten verläuft soll Rechnung getragen werden, in dem nur eine aufgelockerte Bebauung am nördlichen Rand des Änderungsbereiches zugelassen und zudem ein Großteil der Gärten von Nebenanlagen freigehalten werden soll. Als Trittstein und bedingt auch als Fortpflanzungsraum können die Flächen weiterhin genutzt werden, darüber hinaus stehen im unmittelbaren Nahbereich ausreichend Flächen zur Verfügung.

4.5. Immissionssituation

Die Straße Am Krüppershaus ist durch den Lärm von dem südlich angrenzendem Getränkehandel vorbelastet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 609 wurden bezüglich des Getränkemarktes Schallschutzmaßnahmen gefordert, die eine 3 m hohe Schutzwand nördlich und westlich des Getränkemarktes vorgesehen haben. Realisiert wurden jedoch nur ein 2 m hoher Wall im nördlichen Bereich. In einem Gutachten wurde überprüft, ob die bestehenden Immissionsschutzmaßnahmen auch für eine näher heranrückende Bebauung ausreichend sind.

Darüber hinaus wurde der Lärm des Sportplatzes (westlich von der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg gelegen) sowie der Verkehrslärm auf die künftige Wohnbebauung untersucht.

Die Verträglichkeit der drei Lärmquellen mit der heranrückenden Wohnbebauung wurde überprüft und entsprechend festgestellt, dass keine Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind und die vorhandene 2 m hohe nördliche Grundstückseinfriedung einen ausreichenden Schallschutz bietet.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Einwirkungen aus den unterschiedlichen Geräuschquellen die einschlägigen Orientierungswerte einhalten. Nähere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

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

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur und die Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, nur in einem untergeordneten Anteil vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Frequentierungen der angrenzenden Straßen hinnehmbar sind.

5.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen sollen im allgemeinen Wohngebiet Anwendung finden, weshalb eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 werden soll. Der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Wert zielt darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Festlegung der GRZ, der Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen sowie der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind ausreichend Festsetzungen getroffen worden, um ein städtebaulich ansprechende und sich in die Eigenart der Umgebung einfügende Bebauung zu ermöglichen, weshalb auf die Festlegung der GFZ verzichtet werden soll.

Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lagequalität angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig bleibt das mögliche Wohnangebot für die Realisierungsphase flexibel für tatsächliche Nachfrageseite.

5.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um die neue Bebauung an die Höhenentwicklung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung anzupassen, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Firsthöhen geregelt. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf Meter über Sollgeländehöhe.

Um die Übergänge zu dem nördlich gelegenen wohnbaulichen Bestand nicht durch übermäßige Höhenversprünge zu beeinträchtigen, sollen im Plangebiet die zukünftigen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 1 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeniveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt.

Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachabgrenzungskante) der Gebäude soll im Änderungsbereich auf max. 10,5 m ü Sollgeländehöhe festgelegt werden. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an dem wohnbaulichen Bestand der Umgebung. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch schlanke Bauteile wie z.B. Schornsteine ist bis zu 1,0 Meter zulässig.

5.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die nördlich angrenzende Bebauung zeichnet sich bereits überwiegend durch eine Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung aus. Um eine verträgliche Mischung an Wohnformen zu ermöglichen und der aktuellen Wohnungsnachfrage nach Einfamilienhäusern in Wuppertal nachzukommen sollen im allgemeinen Wohngebiet Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht und entsprechend eine offene Bauweise festgesetzt werden.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern die Errichtung von kleineren Anbauten (z. B. Wintergärten) und Terrassen zu ermöglichen, ist in den Baugebieten ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

5.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten. Dies liegt zum einen darin begründet, einen Großteil an Freiflächen zu erhalten, um der Bedeutung der Fläche für das Biotopverbundsystem Rechnung tragen zu können und zum anderen die nachbarschaftlich wechselseitigen Beeinträchtigungen durch

die optische Dominanz von Nebenanlagen in den Gartenbereichen zu minimieren. Gartenhäuser und Abstellschuppen gänzlich auszuschließen, wäre jedoch wirklichkeitsfremd und ginge an den Bedürfnissen der Bevölkerungsmehrheit vorbei.

5.8 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Aufgrund der großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen können die notwendigen Garagen und Carports innerhalb dieser Flächen untergebracht werden. Zur Vermeidung, dass Garagen oder Carports in den Vorgartenbereichen oder den rückwärtigen Gartenflächen untergebracht werden, wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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

Durch den Verkauf des städtischen Grundstückes und des vorhandenen Lärmschutzwalles wird die Fußwegeverbindung über den Lärmschutzwall für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich sein. Aus diesem Grund soll eine neue Fußwegeverbindung über ein Gehrecht geschaffen werden, welches nördlich und westlich am Rande des Planbereiches verläuft. Der Fußweg soll im Besitz der Stadt verbleiben.

Die Fläche Gr., Fr., Lr. soll als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger belastet werden. Das Gehrecht soll auch der Öffentlichkeit dienen und im Grundbuch eingetragen werden. Die Verkehrsfläche bleibt privat, da max. 5 Gebäude erschlossen werden müssen und der Ausbau zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit höheren Kosten verbunden wäre.

5.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Der vorhandene Lärmschutzwall am südlichen Rand des Geltungsbereiches von 2 m Höhe bietet einen ausreichenden Lärmschutz und soll entsprechend erhalten bleiben. Es sind keine Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Der im Bebauungsplan 609 festgesetzte Lärmschutz im südlichen Zipfel des Änderungsbereiches soll entfallen, stattdessen soll der Bereich als unüberbaubare Wohnbaufläche festgesetzt werden. Grund für die Aufhebung der Lärmfestsetzung ist, dass auf der Fläche nie Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt wurden und entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens keine neuen Maßnahmen zum Schutz für gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen getroffen werden müssen (s. Kap. 5.4).

5.11 Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Heckenpflanzung))

Nördlich entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll eine Heckenpflanzung vollzogen werden. Die Heckenpflanzung mit der geplanten Schnitthöhe von 1,5 m (analog

zur Gestaltungssatzung 5.2.1) soll als städtebauliches / landschaftspflegerisches Element das neue Baugebiet flankieren und eine Abschirmung zur nördlich angrenzenden Bebauung darstellen. Weitere Anpflanzgebote werden nicht getroffen.

6. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 609 - Am Handweiser - liegt eine Gestaltungssatzung (1. Änderung) aus dem Jahr 1998 vor, welche auch für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 609 – Am Handweiser – gilt.

7. Hinweise

Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein planungsrelevanter Arten sowie Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten vor. Da die Vorschriften zum Artenschutz aber stets beachtlich sind wird vor der Beseitigung von Tümpeln und Bewuchs auf § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen:

§ 44 BNatSchG Abs. 1: Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Gem. § 64 Landschaftsgesetz NRW soll die Beseitigung von Tümpeln zum Schutz von laichenden Amphibien zwischen dem 01.10 und 28.02 durchgeführt werden.

Ansprechpartnerin zur Abstimmung ggf. erforderlich werdender Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ist die Stadt Wuppertal als Untere Landschaftsbehörde.

8. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung - Ramm Ingenieurbüro vom 23.04.09
- Überprüfung und artenschutzrechtliche Kurzbewertung einer Freifläche in Wuppertal-Dönberg – Biologische Station Mittlere Wupper 2009

9. Städtebauliche Kenndaten

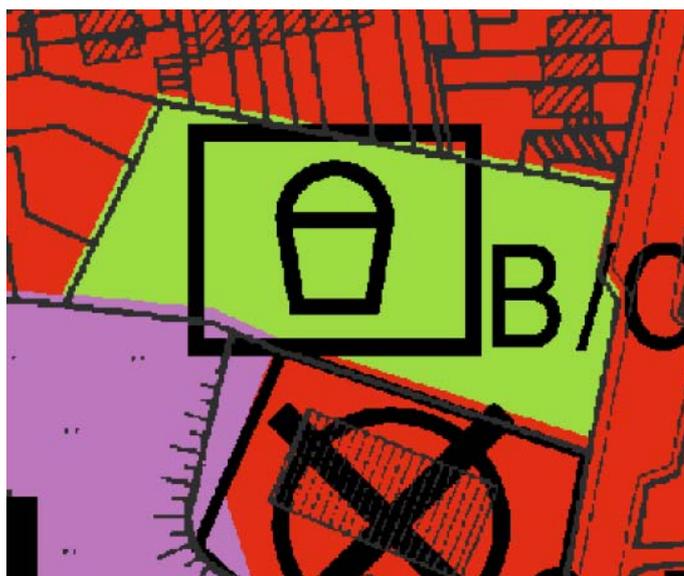
(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	4759,16 qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	4169,29 qm
Privatstraße	308,00 qm
Privater Weg	114,46 qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	1129,80 qm

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt den größten Teil des Änderungsbereiches als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C dar. Ein kleiner Teil im süd-westlichen Änderungsbereich – westlich des Getränkemarktes – ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Diese Darstellungen stehen im Widerspruch zu der anstehenden Neuweisung als Wohnbaufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 609 – Am Krüppershaus – 1. Änderung angepasst werden soll. Zukünftig soll der Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.



11. Kosten und Finanzierung

Schalltechnische Untersuchung 2.100€ zzgl. gesetzlicher MwSt.