

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1236 V

## - Wohnpark Barmenia-Allee -

### Begründung

Offenlagebeschluss

Stand: Juni 2017

### Planverfasser



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Claudia Dick, Stadtplanerin AKRP

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplanung	6
4.4	Bebauungspläne	7
<b>5.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Technische Infrastruktur	7
5.2.1	Verkehrerschließung	7
5.2.2	Entwässerung	8
5.2.3	Entsorgung	8
5.3	Soziale Infrastruktur	8
5.4	Umweltbelange	8
5.4.1	Wald- und weitere Grünstrukturen	9
5.4.2	Landschaftsplan	9
5.4.3	Klima/Lufthygiene	10
5.4.4	Flora, Fauna, Artenschutz (ASP II)	10
5.5	Boden	12
5.6	Störfallbetriebe	12
<b>6.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>12</b>
6.1.1	Bebauungskonzept	12
6.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
6.2	Infrastruktur	16
6.2.1	Verkehr	16
6.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
6.4	Umweltbelange	19
6.4.1	Wald	19
6.4.2	Artenschutz	19
6.4.3	Regelungen zur Grüngestaltung	20
6.5	Vorhaben- und Erschließungsplan	20
<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Gestalterische Regelungen</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>21</b>

<b>11.</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>22</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Elberfeld und wird

- westlich vom Wald- und Landschaftsschutzgebiet Friedenshöhe,
- nördlich von der Barmeria-Allee,
- nord-östlich von der Ronsdorfer Straße und
- südlich und süd-östlich von der angrenzenden Wohnbebauung Maréesstraße 69 – 73 auf den Flurstücken 278 und 279 und den Fußwegen auf den Flurstücken Nr. 201 und 277

begrenzt. Er umfasst die Flurstücksnummern 276, 64/11, 11/2, 257, 89/2, 300, 264 sowie Teile des Flurstücks 318.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine neue wohnbauliche Entwicklung der derzeit in weiten Teilen brachliegenden Flächen an der Barmeria-Allee vorbereitet. Das Grundstück soll im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und im räumlich-funktionalen Zusammenhang des bestehenden Wohngebietes einer qualitativen und nachfrageorientierten Wohnnutzung zugeführt werden. Ziel ist es, unter einer besseren Ausnutzung der Grundstückspotenziale zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche wird in Teilen bereits wohnbaulich genutzt und ist im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Wuppertal als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen sind Bestandteil der Bebauungspläne 938 und 360, die hier bereits ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die südlich angrenzende Wohnnutzung wird durch das Vorhaben nach Norden bis zur Barmeria-Allee fortgesetzt und der Wohncharakter des Stadtteils wird gestärkt. Der Straßenraum der Barmeria-Allee und der Ronsdorfer Straße sollen durch die Neubebauung baulich gefasst werden.

Das Grundstück befindet sich weitestgehend im Besitz der Barmeria Versicherung a. G., deren Hauptverwaltungen dem Plangebiet an der Barmeria-Allee gegenüberliegen. Die bisherige Wohnbebauung ist bereits rückgebaut oder soll nach erfolgtem Leerzug abgerissen werden.

Geplant ist die Entstehung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten. Der Entwurf für die Neubebauung beruht auf dem Ergebnis des im zweiten und dritten Quartal 2016 durchgeführten architektonischen Realisierungswettbewerbs „Wohnpark Friedenshöhe“. Hier waren zehn Architekturbüros von der Grundstückseigentümerin eingeladen, Konzepte für ein städtisches Wohnquartier mit mehreren Wohnungsbauten zu entwickeln. Der Entwurf des ersten Preisträgers, der von einem Gremium aus externen Fachpreisrichtern, Verwaltung und der Ausloberin ausgewählt wurde, dient als Basis für dieses vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren.

Die angestrebte Dichte und gute Ausnutzung des Grundstücks entspricht der Zielsetzung der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wuppertal sowie der städtischen Lage. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1236 V - Wohnpark Barmeria-Allee – wird das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt.

### 3. Formelles Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1236V – Wohnpark Barmenia-Allee – wurde am 08.09.2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 27.10.2016 statt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan 1236V wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, eine bereits vormals und in Teilen derzeit wohnbaulich genutzte innerstädtische Fläche einer weitergehenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten als i. S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf befindet sich das Plangebiet am Übergang des westlich und nördlich gelegenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und der südlich und östlich gelegenen Waldbereiche. Die Waldbereiche werden zusätzlich von der Darstellung „Regionale Grünzüge“ überlagert. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Stand Juni 2016 sind diese Ziele beibehalten.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Bereich verläuft eine Richtfunkstrecke in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Ein sehr kleiner Bereich im Nordosten ist als Sondergebiet SO 36 dargestellt. Dieser ist im geltenden Bebauungsplan 938 bereits als Wohngebiet festgesetzt, und liegt im Rahmen der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus der Plandarstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Abbildung Stadt Wuppertal, FNP-2005

### 4.3 Landschaftsplanung

Die westlich an das Vorhaben angrenzende Waldfläche wird im Landschaftsplan Wuppertal Ost als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Ein 3 m breiter Streifen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Bestandteil dieser Fläche, um eine ehemals festgesetzte Wegefläche aufzuheben. Der Geltungsbereich des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplans erfasst diese Fläche nicht und liegt deswegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets oder innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Wuppertal.

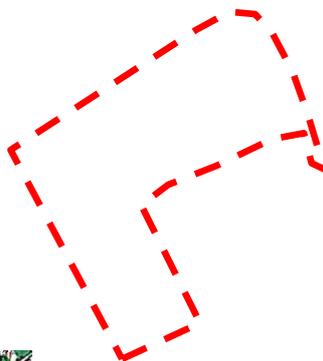


Abbildung Stadt Wuppertal, Landschaftsplan Ost Festsetzungskarte

#### 4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen zwei rechtsgültige Bebauungspläne

- Bebauungsplan 938, Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee 2. Änderung
- Bebauungsplan 360 Kronprinzenallee

Letztgenannter Bebauungsplan wird im Nordteil des Plangebiets durch den Bebauungsplan 938 rechtswirksam überlagert.

Der Bebauungsplan 938 – Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee – 2. Änderung ist für den nördlichen Teil des Plangebiets rechtsverbindlich. Festgesetzt wird hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer offenen Bauweise und einer Gebäudehöhe von maximal 4 Vollgeschossen. Darüber hinaus ist ein Schutzbereich von 25 m beidseitig der vorhandenen Richtfunkstrecke mit einer maximalen Bauhöhe von 363,0 m. ü. NN festgesetzt.

Der Bebauungsplan 360 – Kronprinzenallee – ist für den südlichen Teil des Plangebiets rechtsverbindlich. Hier setzt er ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 sowie eine geschlossene Bauweise fest. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 4 Vollgeschosse begrenzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Anlieger fest. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden wohnbaulich genutzten Flächen westlich der Maréesstraße. Der nördliche Teil des Bebauungsplans 360 bis zur Barmenia-Allee wird durch den Bebauungsplan 938 überlagert und findet keine Anwendung.

### 5. Bestandsbeschreibung

#### 5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1236 V befindet sich im Stadtbezirk Elberfeld der Stadt Wuppertal auf der zu den Wuppertaler Südhöhen gehörenden Naherholungsbereich Friedenshöhe. Der Wuppertaler Hauptbahnhof und die nördlich hieran anschließende Elberfelder Innenstadt befinden sich ca. 1,5 km in nördlicher Richtung. In gleicher Entfernung befindet sich westlich die Bergische Universität Wuppertal auf dem Griffenberg.

Das Waldgebiet Friedenshöhe grenzt westlich unmittelbar an das Plangebiet und breitet sich nach Süden und Osten weiter aus. Jenseits der östlich verlaufenden Ronsdorfer Straße liegen verschiedene Freizeiteinrichtungen (Freibad, Tennisplätze) in das Waldgebiet eingebettet. Jenseits der Waldflächen schließen im Westen Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern rund um die Parkanlage Am Uellenberg an. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegen die Hauptverwaltungen der Barmenia Krankenversicherung a. G. dem Plangebiet gegenüber.

#### 5.2 Technische Infrastruktur

##### 5.2.1 Verkehrserschließung

###### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die innerstädtische und überörtliche Anbindung des Geländes stellt die Ronsdorfer Straße, eine der Hauptstraßen der Stadt, dar. Über den südlichen Anschluss an die L418, die die Wuppertaler Südhöhen durchläuft, erfolgt die Anbindung an die Autobahnen A46 im Westen und A1 im Osten. In Richtung Norden führt die Ronsdorfer Straße über die L172 in die Elberfelder Innenstadt zum Hauptbahnhof sowie zu der die Wuppertaler Talachse durchlaufenden Bundesstraße B7.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Barmenia-Allee, die in Ihrer Fortsetzung nach Westen als Kronprinzenstraße weiter in die angrenzenden Wohngebiete und in Richtung Universität führt.

Die im Süden angrenzenden Wohngebäude werden über die Maréesstraße erschlossen, die weiter südlich von der Ronsdorfer Straße abzweigt und mit einem Wendehammer an der süd-östlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans endet.

Das im Plangebiet befindliche Wohngebäude Ronsdorfer Straße 192 wird von der Ronsdorfer Straße erschlossen. Für den übrigen Teil des Plangebiets besteht heute keine Erschließung.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Hauptbahnhof liegt weniger als einen Kilometer Luftlinie entfernt und knüpft an die umliegenden Regionen und Städte des Agglomerationsraums (Ruhrgebiet/ Düsseldorf/ Köln etc.) an. Über die Bushaltestelle „Barmenia-Allee“ ist das Plangebiet zudem in direkter Nähe an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Fahrzeit zur Elberfelder Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof beträgt ca. 5 Minuten.

### **5.2.2 Entwässerung**

Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes wird den vorhandenen Kanälen in den umliegenden Straßen zugeführt. Wo technisch notwendig, werden neue Anschlüsse ergänzt. Die Kapazitäten der vorhandenen Kanäle zur Entsorgung der anfallenden Wässer sind ausreichend.

### **5.2.3 Entsorgung**

Die Entsorgung von Abfällen kann für den Großteil der Wohnungen über die Tiefgaragen mit Anfahrt von der Barmenia-Allee erfolgen. Für die südlichen Wohnungen ist die Entsorgung über den geplanten Anschluss an die Maréesstraße vorgesehen.

## **5.3 Soziale Infrastruktur**

In den angrenzenden Wohngebieten sind Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder vorhanden. Auf dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstück der Hauptverwaltungen der Barmenia Krankenversicherung a. G. befindet sich eine Betriebskindertagesstätte. In der näheren Umgebung liegen in einer Entfernung von 200-500 m die Kindertagesstätten an der Wormser Straße sowie auf der nördlichen Seite des Uellenberg Parks an der Blankstraße. Weitere Tageseinrichtungen für Kinder befinden sich in der Südstadt.

Ca. 350 m vom Plangebiet entfernt befinden sich in direkter Nachbarschaft die Spielplätze im Uellenberg-Park sowie im Waldgebiet jenseits der Ronsdorfer Straße.

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich mit einer Entfernung von ca. 700 m an der Distelbeck. Am oberen Griffenberg und an der Reichsgrafenstraße befinden sich weitere Grundschulen. Weiterführende Schulen sind nicht fußläufig aber über den ÖPNV erreichbar.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Ronsdorfer Straße liegen ein Freibad und Tennisplätze im Waldgebiet. Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung nicht vorhanden, der Bereich liegt im Einzugsbereich der Innenstadt von Elberfeld

## **5.4 Umweltbelange**

Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Von der formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Des Weiteren ist das Monitoring gemäß § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Unabhängig davon werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die relevanten Umweltbelange ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt.

#### **5.4.1 Wald- und weitere Grünstrukturen**

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als brachliegendes Baugrundstück dar. Eine vormalige gärtnerische Nutzung des Plangebiets wurde vor einigen Jahren aufgegeben, sodass neben älteren Bestandsbäumen nun im Zuge von Sukzessionsprozessen Hochstaudenflure, Brombeergebüsche und einzelne Sträucher und Bäume den Bestand bilden. Neben Eschen, Buchen, Eichen und Ahornen befinden sich im südlichen Plangebiet zwei Mammutbäume. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen und Geländemodulationen ist der Erhalt der Baumbestände weitgehend nicht möglich. Im Süden des Plangebiets kann ein größerer Bestandsbaum (Ahorn) erhalten werden.

Westlich des Plangebiets befindet sich das Waldgebiet Friedenshöhe, welches als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Neben seiner Funktionen für den Natur- und Umwelthaushalt kommt ihm eine große Bedeutung für die ruhige, landschaftsbezogene Naherholung zu. Das Waldgebiet weist in Teilen naturnähere und strukturreiche Eichen- und Buchenmischwälder auf. Im Planverfahren wurde im Rahmen einer artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans 1236V negative Auswirkungen auf den Wald und dessen Flora und Fauna ausgehen könnten (s. 5.4.4). Hier ist festzuhalten, dass eine relevante Betroffenheit unter Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen nicht zu befürchten steht.

Ein mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmter Waldabstand der Bebauung von min 10 m war Vorgabe im Wettbewerb. Dieser einhaltende Sicherheitsabstand dient dem Schutz des Waldes sowie der angrenzenden Gebäude vor Windschlag. Ebenerdige bauliche Anlagen können im Bereich des Waldabstands geplant werden. Der vorgegebene Abstand wird im Siegerentwurf eingehalten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Abgrabungen innerhalb eines 1 Meter breiten Bereiches entlang des Waldes sollten zum Schutz des Wurzelbereiches vermieden werden, entsprechende Regelungen sind im Plan enthalten.

#### **5.4.2 Landschaftsplan**

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets liegt ein 3 m breiter Streifen des Plangebietes innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Wuppertal. Der Streifen ist im geltenden Bebauungsplan als private Wegefläche (nicht ausgebaut) festgesetzt und soll zukünftige als Wald festgesetzt werden. Diese Fläche ist insoweit faktisch Bestandteil der westlich angrenzenden Waldfläche, die im Landschaftsplan Wuppertal Ost als Landschaftsschutzgebiet mit besonderer Festsetzung für forstliche Nutzung ausgewiesen wird. Diese beinhaltet eine hundertprozentige Wiederherstellung mit standortgemäßen Laubbäumen und Kahlschlagverbot über 0,5 ha. Östlich der Ronsdorfer Straße grenzt ein weiteres Landschaftsschutzgebiet mit der Zweckbestimmung für Brachflächen „natürliche Entwicklung“ an.

### 5.4.3 Klima/Lufthygiene

In der Planungshinweiskarte der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet als Stadt-Klimatop ausgewiesen. Dies entspricht der Ausweisung der weiteren bebauten Gebiete in der direkten Umgebung. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades des Plangebiets im Bestand sind die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima jedoch als höher einzustufen. So kommt dem Plangebiet im Bestand eine Funktion als Kaltluft- und Frischluftentstehungsfläche zu. Die westlich angrenzende Waldfläche ist als Wald-Klimatop ausgewiesen. Darüber hinaus weist die Klimafunktionskarte im angrenzenden Waldbereich auch intensive Kaltluftabflüsse in Form von Berg-/Talwinden aus. Das Hochhaus der Barmenia-Hauptverwaltungen stellt hierbei eine Kaltluftbarriere dar, sodass der Luftmassenaustausch in den darunter liegenden Siedlungsgebieten beeinträchtigt ist.

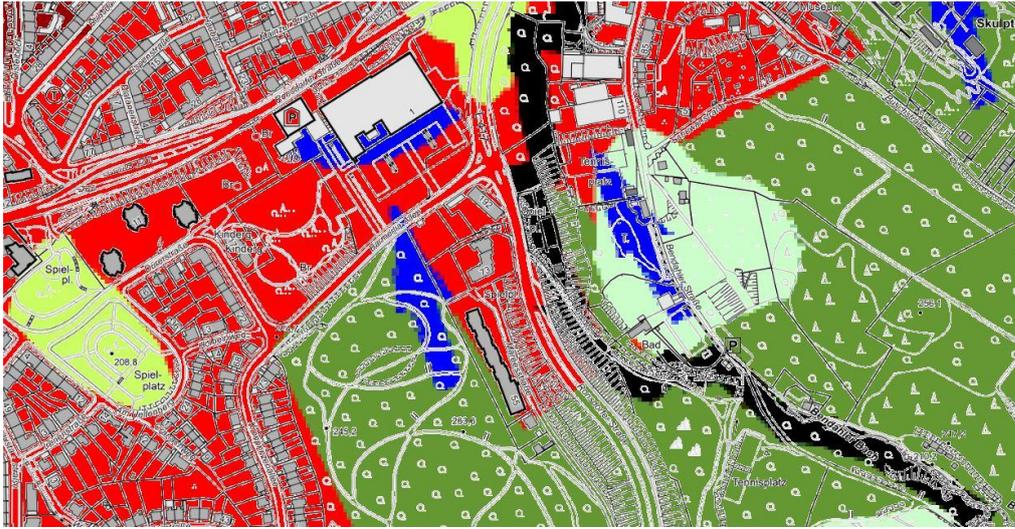


Abb. 1: Ausschnitt der Planungshinweiskarte der Stadt Wuppertal (Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Ingenieurbüro Lohmeyer, 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Wuppertaler Umweltzonen. Nördlich der Barmenia-Allee beginnt die Umweltzone 1.

Mit der Bebauung und teilweisen Versiegelung sind negative Folgen für die lufthygienischen und stadtklimatischen Bedingungen im Plangebiet und seiner Umgebung verbunden. Mit Blick auf die innerstädtische Nachverdichtungsmaßnahme wird die Grundflächenzahl auf 0,4 mit Überschreitungsregelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenflächen (bis maximal GRZ=0,6) festgelegt. Als Maßnahmen zur Abmilderung des Eingriffs, erfolgt eine Begrünung der Dachflächen und eine Reduzierung der versiegelten Flächen z.B. durch Schotterterrassen für die Feuerwehraufstellflächen. Planungsrechtlich werden die extensive Begrünung von Dachflächen und die Überdeckung der Tiefgaragen mit durchwurzelbarem Substrat festgesetzt, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

### 5.4.4 Flora, Fauna, Artenschutz (ASP II)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) für das Plangebiet durchgeführt (Artenschutzrechtliche Prüfung, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Juni 2017).

Das methodische Vorgehen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal und in Anlehnung an die Kartieranleitung des Methodenhandbuchs Artenschutzprüfung (MKULNV, 2017) vorbereitet. Neben dem eigentlichen Plangebiet wurde hierbei ein etwa 80 Meter Korridor des westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes untersucht, um Störwirkungen auf den Wald und seine Flora und Fauna zu untersuchen, wie sie beispielsweise durch den baustellenbedingten Lärm oder durch die Wohnbebauung an sich ausgelöst werden können. Dies geschah unter ande-

rem vor dem Hintergrund der angedachten Anlage eines abgestuften Waldsaums zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse in den an den Wald angrenzend geplanten Wohnungen. Die Überlegungen wurden im Rahmen des Planungsprozesses jedoch verworfen, sodass der bestehende Wald in seiner derzeitigen Ausprägung bestehen bleibt.

Im Rahmen der ASP II wurden schwerpunktmäßig Vorkommen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse untersucht und die Auswirkungen auf diese Tiergruppen durch die Planung dargestellt. Die Untersuchung weiterer Tiergruppen, wie beispielsweise Reptilien und Amphibien, wurde aufgrund der vorherrschenden bzw. fehlenden Lebensraumtypen und deren Habitatfunktion nicht tiefergehend durchgeführt. Insgesamt wurden sechs Begehungen des Plangebietes und dem angrenzenden Waldkorridor im Zeitraum von Mitte Februar bis Ende Mai 2017 durchgeführt.

Durch die Begehungen konnten im Plangebiet und dem untersuchten Waldstreifen insgesamt 7 planungsrelevante Arten nachgewiesen werden (5 Arten der Fledermäuse, 2 Vogelarten). Im eigentlichen Plangebiet wurden hiervon drei Fledermausarten erfasst (Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus). Zudem konnten Vertreter der sog. Allerweltsarten der Vögel und weitere nicht planungsrelevante Säugetierarten beobachtet werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes 1236 V auszuschließen, sind folgende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

#### Fledermäuse

- Beschränkung der Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
- Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit LED-Leuchtmitteln. LED-Leuchtmittel weisen eine nur sehr geringe Anziehungskraft auf Insekten und somit auf Fledermäuse aus, so können Kollisionsopfer vermieden werden.
- Innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Waldflächen sind vorsorgend 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Abendsegler und Rauhaufledermaus anzubringen.

#### Vögel

- Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres
- Räumung des Baufeldes (Bewuchs) im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres, anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen, um einen Neubesetzung von revieren zu vermeiden (bspw. „Abflattern“, also Aufhängen von Absperrbandstreifen)

#### Weitergehende Empfehlungen:

- Schaffung von Freianlagen mit einem großen Angebot an Blühpflanzen, um im Rahmen der Neubebauung zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse zu sorgen; bspw. mit Einsaaten von artenreichen Wiesensaatgutmischungen oder Blumenwiesen.
- Eine zeitliche Begrenzung der geplanten Abbrucharbeiten ergibt sich nicht aus den Behebungsergebnissen. Hier wird jedoch empfohlen, die Abbrucharbeiten außerhalb des Hauptbrutzeitraumes durchzuführen, um mögliche Störwirkungen auf angrenzende Brutplätze zu vermeiden (ab ca. Mitte Juli, besser Anfang/ Mitte August).

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für das geplante Vorhaben mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

## 5.5 Boden

Es ist eine Nennung eines Betriebsstandortes aus dem Jahr 1950 bekannt. Ein konkreter Verdacht auf Bodenverunreinigungen lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1236V ist heterogen überformt, es ist mit Resten von Gebäuden / Baustoffen im Boden zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird das vorhandene Gelände neu gestaltet und diese Fremdstoffe beseitigt. Werden im Zuge der Erdarbeiten / Eingriffe in den Untergrund darüber hinaus sensorische Auffälligkeiten festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist bei Bodeneingriffen das belastete Aushubmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Im Bebauungsplan wird hierzu ein entsprechender Hinweistext mit aufgenommen.

In einer Baugrunderkundung (Ingenieurgesellschaft Müller, Gutachterliche Stellungnahme Wuppertal, Barmeria-Allee / Ronsdorfer Straße Wohnpark Friedenshöhe, April 2016) wurde im Vorfeld des Wettbewerbs, vor dem Hintergrund der zu planenden Tiefgaragen und die hiermit verbundenen Eingriffe in den Boden, die vorhandene Felsoberfläche festgestellt. Diese liegt im Mittel bei 2,5 m unter Geländeneiveau. Der Fels entspricht der Bodenklasse 7 „schwer lösbarer Fels“. Die Lösbarkeit der Bodenklasse 7 ist abhängig von dem eingesetzten Gerät. Bei dem hier kompakten Festgestein ist nicht auszuschließen, dass zum Lösen Auflockerungssprengungen durchgeführt werden müssen bzw. Felsfräsen zum Einsatz kommen müssen. Im Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde der Eingriff in den Fels durch Ausnutzung der Geländetopografie so gering wie möglich gehalten. Die Baugrunderkundungen werden im laufenden Planungsprozess weiter detailliert.

## 5.6 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des angemessenen Abstandes zu einem Störfallbetriebsbereich im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

# 6. Planinhalt

## 6.1.1 Bebauungskonzept

Der Entwurf des Wuppertaler Architekturbüros Architektur Contor Müller Schlüter, der im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahren durch das Preisgericht mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, bildet die Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans.

Wichtiger Bestandteil des Bebauungskonzepts ist ein schonender Umgang mit der bestehenden landschaftlichen und topografischen Situation im Übergang zum Waldgebiet Friedenshöhe und dem angrenzenden Landschaftsraum. So werden die im bestehenden, nördlich abfallenden Gelände existierenden Plateaus aufgenommen. Die steileren Hänge werden leicht nachmodelliert.

Mit in die Landschaft eingestellten Gebäudesockeln, in denen sich die Tiefgaragen und Abstellräume befinden, wird die Basis für drei abgewinkelte Gebäude gesetzt, die in ihrer Höhe gestaffelt und in ihrer Ausrichtung verdreht sind, um sich in die Umgebung und Topografie einzufügen. Durch ihre gedrehte Ausrichtung ermöglichen die Gebäude Sichtachsen durch die Landschaft über Wuppertal.

Das Konzept verfolgt das Ziel ein „grünes Quartier“ zu entwickeln, in dem die angrenzenden Wald- und Parkflächen weitergeführt werden. Der mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmte Waldabstand der Bebauung von 10 m wird eingehalten. Der Freiraum im Quartier wird durch neue Baumpflanzungen auf Rasenflächen ergänzt und gegliedert. Eine intensivere Bepflanzung mit ergänzenden Sockel-, Sitzelementen betont die Gebäudeeingänge und erhöht die Aufenthaltsqualität im

Freiraum. Private Freibereiche in Form von Gärten, Terrassen und Loggien ergänzen das zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehende Angebot an Grün- und Freiräumen.

Der Übergang zum talseitigen Stadtraum wird an der Barmeria-Allee und der Ronsdorfer Straße mit gefalteten Stützwänden gesäumt, die sich an den Zufahrten und Zugängen in das Quartier öffnen. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die an der Barmeria-Allee angeordneten Zufahrten in Tiefgaragen. Das Wohnquartier selbst wird autofrei gestaltet. Die Zufahrt für Ver- / Entsorgungssowie Rettungsfahrzeuge erfolgt von der Maréesstraße im Süden. Die fußläufige innere Erschließung erfolgt von einem kleinen Vorplatz an der Barmeria-Allee und vernetzt das Quartier mit dem angrenzenden Wald und dem bestehenden Wohngebiet an der Maréesstraße.

## **6.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bestehende Planungsrecht und die das Plangebiet umgebenden Nutzungsstrukturen sowie auf Grundlage der Entwurfsintention wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Somit können weitere Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung bereitgestellt und der Siedlungsdruck gemindert werden. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen und dem damit einhergehenden Schutzanspruch dieser Nutzungen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie maximale Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Hierdurch kann in dem topographisch sehr stark bewegten Gelände eine bessere Einbindung der Gebäudekörper erreicht werden, als über die abstrakte Festsetzung von Vollgeschossen.

### Gebäudehöhen

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Attika). Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN). Die Bestandsgeländehöhen sind im Plan eingetragen.

Die Festsetzungen der maximalen Höhen gewährleisten eine auf das Umfeld und die bewegte Topografie abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung. Die Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Strukturen und der Planungsintention.

Die im Wettbewerbsentwurf vorgenommene Abstufung der Gebäudehöhen von Süden nach Norden folgt den örtlichen topografischen Gegebenheiten. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dieser Planungsintention von Süden nach Norden abgestufte maximal zulässige Gebäudehöhen fest. Für jedes Baufenster erfolgt hierbei die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Höhen. Hierbei liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe des süd-westlichen Baukörpers mit 248 bzw. 251 m ü NHN knapp

unterhalb der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes Maréesstraße 69-73 von maximal 253.70 m ü NHN sowie unterhalb der Baumkante des angrenzenden Waldes von ca. 253 m ü NHN. Für die beiden nördlichen Baukörper, die auf niedrigerem Geländeniveau errichtet werden, werden maximale Gebäudehöhen zwischen 235 und 241 m ü NHN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe des nordöstlichen Baukörpers entspricht mit 235 bzw. 238 m ü NHN in etwa der Höhe des heute hier gelegenen Bestandsgebäudes mit einer Gebäudehöhe von 237 m ü NHN. Die rechtsgültigen Bebauungspläne für das Plangebiet setzen eine mit der Planung vergleichbare maximale Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen fest, allerdings mit kleineren überbaubaren Grundstücksflächen.

Somit wird sichergestellt, dass sich die Neuplanung proportioniert in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Gleichzeitig wird ein angemessenes Angebot zur Nachverdichtung geschaffen, das einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Wuppertal leistet.

Umwehungen von Dachterrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige GH um max. 1,10 m überschreiten. Die Festsetzung dient der Möglichkeit auf den geplanten Gebäuden Dachterrassen auszubilden. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude gehen von den zulässigen Umwehungen nicht aus. Die Umwehungen sind in blickoffener Ausführung auszubilden. Regelungen hierzu werden innerhalb des Durchführungsvertrages getroffen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik gerecht zu werden und sichert die notwendigen Voraussetzungen zur Errichtung der Aufzugsanlagen bis in das oberste Geschoss mit der hierfür notwendigen Aufzugsüberfahrt. Die genannten Anlagen dürfen einen Flächenanteil von 10 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Diese Regelung ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass technische Anlagen im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Ausgenommen von der getroffenen Festsetzung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, da die Umsetzung dieser Anlagen grundsätzlich im Sinne der Ziele des Klimaschutzes planungsrechtlich möglichst umfassend ermöglicht werden sollen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und folgt im Rahmen der Wiedernutzung dieser innerstädtischen Wohnbaufläche, dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Wiedernutzung und Verdichtung des Grundstücks soll verbunden mit einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen und Störungspotenziale durch oberirdische Stellplatzanlagen zu minimieren, werden alle Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Zur Umsetzung dieses Ziels darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Zur Kompensation des erhöhten Eingriffs ist eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einer im Mittel 50cm starken Substratschicht vorgesehen. Hierdurch ist eine angemessene Bepflanzung und Niederschlagswasserretention möglich.

Darüber hinaus darf die überbaubare Grundfläche auch durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen überschritten werden. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Aufgrund der geplanten urbanen kompakten Bauweise und den eng angepassten Baufeldern wird die zulässige GRZ allein durch die Hauptgebäudekörper ausgeschöpft. Eine Teilnutzung des Außenwohnbereiches durch ebenerdige Terrassen stellt aber heute einen üblichen Ausstattungsstandart von Wohngebäuden dar und sollen ermöglicht werden. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an

Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Dies entspricht einer in der Summe maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, so dass die Kappungsgrenze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In Verbindung mit der unter Ziffer 3 getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m kann die städtebauliche Ordnung gewahrt werden. Durch die Festsetzung kann ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung des Grundstücks gewährleistet werden.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Länge der zukünftigen Gebäude wird über die Dimensionierung der Baufenster beschränkt. Durch die abweichende Bauweise wird die Umsetzung der abgewinkelten Baukörper gemäß Wettbewerbsergebnis ermöglicht. Die Länge der Baukörper beträgt insgesamt über 50 m, durch die Abwinkelungen betragen die wahrgenommenen Gebäudelängen jedoch nur 30 bis zu 40 m. Der Charakter der offenen Bauweise der umliegenden Baustrukturen wird im Plangebiet fortgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Anordnung der Baufenster dient der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Die drei abgewinkelten Baufenster sind so auf dem Plangebiet angeordnet, dass das geplante Bauvolumen gleichmäßig über das zur Verfügung stehende Grundstück verteilt wird. Zu den angrenzenden Straßenräumen der Barmenia-Allee und der Ronsdorfer Straße sind die Baugrenzen jeweils straßenbegleitend angeordnet, um den Straßenraum zu fassen. Durch die Abwinkelung der Baufelder entstehen zwischen den Gebäuden Aufweitungen, um das Quartier nach Außen zu öffnen. Die Baufelder sind von der angrenzenden Wohnbebauung abgerückt und berücksichtigen einen ausreichenden Grenzabstand.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die üblicherweise im Wohnungsbau auftretenden Bautiefen, bietet aber gleichzeitig einen verträglichen Spielraum zu den angrenzenden Grundstücken sowie Raum für Gartenflächen.

#### Überschreitungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen bis maximal 3 m zulässig ist. Durch die Festsetzung kann ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung des Grundstücks gewährleistet werden, die städtebauliche Ordnung bleibt dennoch gewahrt.

#### Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO inklusive Anlagen zur barrierefreien Erschließung (z.B. Außenaufzug) zulässig. Diese Festsetzung dient unter anderem der planungsrechtlichen Ermöglichung des gemäß Wettbewerbsergebnis geplanten freistehenden Außenaufzugs zur barrierefreien Erschließung des Plangebiets für Fußgänger von der Barmenia-Allee. Aufgrund des vorliegend stark bewegten Geländes ist die Errichtung einer barrierefreien Wegeführung ohne Aufzugsanlage nicht möglich.

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Umsetzung der Planung sind Eingriffe in das bestehende bewegte Gelände notwendig. Im Bebauungsplan sind geplante Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/-

100 cm zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

### Stellplätze / Garagen

Siehe 6.2.1

## **6.2 Infrastruktur**

### **6.2.1 Verkehr**

Eine direkte Zufahrt zum Plangebiet von der Ronsdorfer Straße ist aufgrund des hohen Verkehrsflusses für den motorisierten Individualverkehr ausgeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vorwiegend über die Barmenia-Allee. Unter Ausnutzung der Topografie werden hier Tiefgaragen mit direktem Zugang zu den Wohneinheiten entstehen. Als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sowie zur Erschließung der den südlichen Wohnungen zugeordneten Tiefgarage erfolgt darüber hinaus ein untergeordneter Anschluss des Plangebiets an den Wendehammer Maréesstraße.

Das Wettbewerbsergebnis sieht vor, alle erforderlichen Stellplätze des Wohnquartiers unterzubringen. Oberirdische Stellplätze und damit auch Lärm- und Lichtemissionen im Gebiet sollen vermieden werden. Zur Umsetzung dieser planerischen Absicht, bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Tiefgaragen planungsrechtlich vor. Tiefgaragen inklusive Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in dem zeichnerisch festgesetzten und mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Um Störungspotenziale durch oberirdische Stellplatzanlagen zu minimieren sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Geplant ist die Errichtung von drei Tiefgaragen. Gemäß Garagenverordnung (GarVO) sind Tiefgaragen Garagen oder Garagengeschosse, deren Fußboden des obersten Geschosses im Mittel mehr als 1,50 m unter der festgelegten Geländeoberfläche liegt. Gemäß dieser Verordnung und aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung des geplanten Geländes sind alle geplanten Garagen als Tiefgaragen einzustufen.

Die geplante östliche Tiefgarage wird von der Barmenia-Allee erschlossen und dient der Unterbringung der Stellplätze für den Baukörper an der Ronsdorfer Straße. Die geplante nordwestliche Tiefgarage wird über eine weitere Zufahrt an der Barmenia-Allee erschlossen und dient der Unterbringung der Stellplätze für das nord-westliche sowie für den nördlichen Teil des südlichen Plangebäudes. Die dritte Tiefgarage wird über den Anschluss an den Wendehammer der Maréesstraße von Süden erschlossen. Hier werden die Stellplätze des südlichen Gebäudeteils des südlichen Gebäudes am Waldgebiet Friedenshöhe untergebracht. Insgesamt wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit erreicht. Dieser beinhaltet eine angemessene Anzahl an Besucherstellplätzen, die ebenfalls in den Tiefgaragen angeordnet werden. Die Treppenhäuser leiten die Bewohner und Besucher direkt in die auf den Versorgungssockeln angeordneten Gebäude. Die bestehende Topografie ermöglicht talseitig eine natürliche Belichtung und Belüftung der Tiefgaragen.

Um ein städtebaulich attraktives Siedlungsbild zu gewährleisten und einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Regenwassermanagement zu leisten, sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung von im Mittel mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit durchwurzelbarem Substrat zu versehen. Dieser Mindestsubstrataufbau ermöglicht eine Begrünung der Freiflächen im Plangebiet entsprechend des Wettbewerbsergebnisses.

Die notwendigen Rettungsflächen für die Feuerwehr werden für die straßenseitig angeordneten Wohnungen über die Barmenia-Allee bzw. die Ronsdorfer Straße gewährleistet. Ergänzende Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge im Plangebiet können von der Ronsdorfer Straße bzw. der

Maréesstraße aus angefahren werden und dienen der Rettung der Wohnungen, die ins Innere des Plangebiets orientiert sind. Zudem werden die Innenliegenden Gebäudeteile zum Teil mit außenliegenden Treppenhäusern als zweiter Rettungsweg ausgestattet.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt beschränkt die Zufahrtmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr auf die Bereiche der geplanten Tiefgaragenzufahrten und dient der Wahrung des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Straßen.

### **6.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Zur sachgemäßen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung (TAC Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1236V „Wohnpark Barmenia-Allee“ der Stadt Wuppertal, Januar 2017) für das Plangebiet erstellt. In der Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets ausgehend vom öffentlichen Straßenverkehr sowie den umliegenden Sport- und Gewerbebetrieben berechnet.

#### **Verkehrslärm**

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Betrachtung der DIN 4109, Stand November 1989 (derzeit gültig) und der neuen DIN 4109, Stand Juli 2016 durchgeführt. Zwar ist die neue DIN 4109 derzeit noch nicht baurechtlich eingeführt, es ist jedoch zu erwarten, dass die baurechtliche Einführung abhängig vom Bundesland spätestens im Laufe des Jahres 2017 erfolgt. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher die strengeren Anforderungen der neuen DIN 4109, Stand Juli 2016 zu Grunde gelegt.

Für allgemeine Wohngebiete werden als schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im Sinne der DIN berücksichtigt.

Die Emissionsquellen liegen in der Umgebung des Vorhabens insbesondere in der Ronsdorfer Straße (Verkehrslärm).

Das städtebauliche Konzept (Wettbewerbsergebnis) sieht entlang der Ronsdorfer Straße straßenbegleitende Wohnbebauung vor, die ca. 5 m vom Straßenraum zurückgesetzt angeordnet wird. Die Erdgeschosswohnungen liegen zudem ca. 5,5 m oberhalb des Straßenniveaus. Hierdurch wird sowohl dem Schallschutz als auch dem Schutz der Privatsphäre Rechnung getragen. Die Höhenlage der Wohnungen gemäß Wettbewerbsergebnis wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass entlang der Ronsdorfer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts zum Teil überschritten werden. Bei freier Schallausbreitung liegen die Werte tagsüber zwischen 51 dB(A) und 76 dB(A), nachts zwischen 42 dB(A) und 67 dB(A).

Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere entlang der Ronsdorfer Straße und in Teilen der Barmenia-Allee Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände/ -wälle) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Schallschutzwänden entlang der Ronsdorfer Straße und der Barmenia-Allee sind jedoch aufgrund der lokalen, insbesondere der topografischen Gegebenheiten nicht praktikabel. Die Eingangsebene der

Gebäude liegt bereits um bis zu 5 m über dem Niveau dieser Straße, sodass bereits straßenbegleitende Stützmauern in dieser Höhe errichtet werden müssen. Eine weitere Überhöhung dieser Mauer in Form einer Schallschutzwand entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung und wäre wirtschaftlich im Hinblick auf den zu erreichenden Schallschutz unverhältnismäßig. Daher soll auf passive Maßnahmen zum Schallschutz zurückgegriffen werden.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden anhand der Lärmpegelbereiche und den Anforderungen der DIN 4109 (2016) ausgelegt. Im Plangebiet ergeben sich unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung die Lärmpegelbereiche II-V.

Gemäß Eintrag im Plan sind zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (2016) festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (2016) festgesetzt.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2016) genügen.

Auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils (Wand einschließlich Fenster etc.) der Gebäude fest.

Zum Schutz der Bewohner vor den einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird gemäß Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung darüber hinaus festgesetzt, dass an den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III - V festgesetzt ist, schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen sind.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen sind. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel in dem lärmintensivsten Geschoss. Die Anforderungen für die weiteren Geschosse können somit geringer ausfallen. Des Weiteren kann beispielsweise durch die Errichtung von einzelnen Gebäuden eine abschirmende Wirkung für andere Bereiche des Wohngebietes erzeugt werden.

### **Gewerbe- und Sportlärm**

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Immissionen aus dem Betrieb des umliegenden Gewerbes (Bendahler Straße 100, 106, 110 und Barmenia-Allee 1) sowie der benachbarten relevanten Sportanlagen (Tennisplätze, Bolzplatz) untersucht.

Im Bezug auf den Gewerbelärm zeigen die Ergebnisse, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm unterschritten werden. Bei freier Schallausbreitung liegen die Werte tagsüber zwischen 40 dB(A) und 50 dB(A), nachts zwischen 5 dB(A) und 28 dB(A). Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen sind nicht erforderlich.

Die Ergebnisse zur Untersuchung des Sportlärms zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten werden. Bei freier Schallausbreitung liegen die Werte tagsüber innerhalb der Ruhezeiten zwi-

schen 25 dB(A) und 47 dB(A), nachts liegen keine Geräuschimmissionen vor. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen aus Sportanlagen sind damit nicht erforderlich.

## **6.4 Umweltbelange**

### **6.4.1 Wald**

Die im Bebauungsplan als Wald festgesetzte Fläche überplant ein im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 360 Kronprinzenallee von 1981 festgesetztes Geh- Fahr- und Leitungsrecht entlang des vorhandenen Waldgebiets. Dieses Recht wurde nicht baulich umgesetzt oder im Grundbuch verbrieft. Die Fläche stellt sich heute bereits als Bestandteil des Waldes dar und wird daher im Zuge der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1236V auch planungsrechtlich als Waldfläche gesichert. Die festgesetzte Waldfläche ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Entlang der westlichen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans wird angrenzend an den Wald eine 10 m breite Fläche festgesetzt, die von oberirdischer Bebauung freizuhalten ist (Waldabstand). Innerhalb dieser Fläche sind oberirdische bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser), unzulässig. Die Anlage von ebenerdigen Terrassen und Spielflächen inklusive Spielgeräten ist zulässig. Der einzuhaltende Waldabstand dient der Walderhaltung, sowie der Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf. Die benannten ebenerdigen Anlagen werden im Bereich des Waldabstands zugelassen, da sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und die Gefahren der Schädigung der Anlagen durch Windwurf als geringfügig eingeschätzt werden. Der für das Vorhaben einzuhaltende Waldabstand wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt. Des Weiteren sollen Abgrabungen in einem Abstand von 1 Meter zum Waldrand zum Schutz der Wurzelbereich nicht zulässig sein. Die Tiefgaragenplanung nimmt hierauf ebenso Bezug.

### **6.4.2 Artenschutz**

Im Plangebiet und dem angrenzenden Waldgebiet konnten Vorkommen von planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden (Fledermäuse, Vögel). Zudem konnten Vertreter der sog. Allerweltsarten der Vögel und weitere nicht planungsrelevante Säugetierarten beobachtet werden. Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der vorkommenden Arten zu vermeiden,

- sind Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
- ist die Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen, anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen, um einen Neubesetzung von Revieren zu vermeiden
- wird empfohlen, die Abbrucharbeiten außerhalb des Hauptbrutzeitraumes durchzuführen, um mögliche Störwirkungen auf angrenzende Brutplätze zu vermeiden.

Um die potenzielle Lebensraumfunktion für Fledermäuse nicht einzuschränken, sind innerhalb des Plangebiets oder den angrenzenden Waldflächen vorsorgend 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Abendsegler und Flughautfledermaus gem. der Tabelle „Ersatzmaßnahmen Fledermäuse“ (ASP, 2017) anzubringen.

Tabelle: Ersatzmaßnahmen Fledermäuse

Art	Maßnahme	Menge	Verortung
Rauhautfledermaus	Installation von künstlicher Fledermaushöhle (bspw. Typ 3FN der Fa. Schwegler o. vgl.)	3	In verbleibender Buche (min. 1 Stk.) Im angrenzenden Waldrand
Abendsegler	Installation von künstlicher Fledermaushöhle (bspw. Typ 2FN der Fa. Schwegler o. vgl.)	3	In verbleibender Buche (min. 1 Stk.) Im angrenzenden Waldrand

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen Lampen mit LED-Leuchtmitteln zu verwenden.

Zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse wird die Schaffung von Freianlagen mit einem großen Angebot an Blühpflanzen, bspw. mit Einsaaten von artenreichen Wiesensaatgutmischungen oder Blumenwiesen empfohlen. Die erforderlichen Regelungen werden Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

#### 6.4.3 Regelungen zur Grüngestaltung

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind die Dächer der geplanten Gebäude zum großen Teil für die angrenzenden Anwohner und die zukünftigen Bewohner des Plangebiets einsehbar. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen sind. Durch die Begrünung kann eine bessere optische Integration in die Umgebung gelingen. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung zudem die Klimaanpassung.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Im Sinne einer praktikablen Umsetzung sind von der Dachbegrünung ausgenommen verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

#### 6.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 7. Nachrichtliche Übernahmen

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren ist die Fresnelzone einer Richtfunkstrecke eingetragen, die diesbezüglich maximal zulässige Bauhöhe im Baugebiet wird deutlich eingehalten.

### 8. Gestalterische Regelungen

#### Dachformen

Entsprechend der Planungsintention und in Anlehnung an die benachbarten Baustrukturen setzt der Bebauungsplan die Dachform Flachdach mit einer Neigung von 0-5° fest.

## 9. Gutachten

Folgende Gutachten sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens:

- TAC - Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1236V „Wohnpark Barmenia Allee“ der Stadt Wuppertal, Grevenbroich, 06.01.2017
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1236 V Wohnpark Barmenia-Allee in Wuppertal, Haan, 14.09.2016
- Ingenieurgesellschaft Müller, Gutachterliche Stellungnahme (Baugrund) zum Objekt Wohnpark Friedenshöhe Wuppertal, Hilden, 27.04.2016

## 10. Städtebauliche Kenndaten

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 7.370 qm</b>
<b>Wald</b>	<b>Ca. 280qm</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>Ca. 7090qm</b>
davon überbaubare Flächen	ca. 2430qm

## 11. Kosten

Die Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. Entwässerung) werden durch den privaten Vorhabenträger und Grundstückseigentümer übernommen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag und ggf. in einen zusätzlichen Erschließungsvertrag aufgenommen. Der Stadt Wuppertal entstehen insofern durch das Vorhaben keine unmittelbaren Kosten.

## 12. Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des, nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, vorgesehenen Vorhabens. Der Durchführungsvertrag liegt zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterschrieben vor. Innerhalb des Durchführungsvertrages werden folgende Kernregelungen getroffen:

- Frist zur Umsetzung des Vorhabens, es ist hier ein Zeitraum von maximal drei Jahren vorgesehen.
- Artenschutz (Anzahl und Lage der Fledermauskästen)
- Gestaltung der Fassaden sowie der sichtbaren Stützmauern / Garagenaußenwände entlang der Barmenia-Allee / Ronsdorfer Straße
- Begrünungskonzept
- Anzahl der Stellplätze
- Ausführung der Feuerwehraufstellfläche als wassergebundene Fläche
- Kleinkinderspielplatz

### **13. Bodenordnung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1236 V gehören weitestgehend einem privaten Eigentümer. Das Flurstück 89/2, das Flurstück 300 und ein ca. 201 qm großer Teil des Flurstücks 318 befinden sich im Besitz der Stadt Wuppertal. Der Ankauf dieser Flächen vor Satzungsbeschluss ist vorgesehen.