Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1223

- August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: *Januar 2019*

INHALTSVERZEICHNIS

1 Räumlicher Geltungsbereich 4
2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 5
2.1 Anlass der Planung 5
2.2 Entwicklungsziele 5
3 Verfahren 6
4 Planungsrechtliche Situation 6
4.1 Landes- und Regionalplanung 6
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Landschaftsplan 6
4.4 Bebauungspläne 7
4.5 Sonstige Fachplanungen 7
4.6 Handlungsprogramm Wohnen 7
5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange 7
5.1 Städtebauliche Situation 7
5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung) 8
5.3 Soziale (Kindergarten, Schulen, Spielplätze,…) Infrastruktur 9
5.4 Umweltbelange 9
5.4.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 10
5.4.2 Flora, Fauna und Artenschutz 10
5.4.3 Klima und Lufthygiene 11
5.4.4 Boden 12
5.5 Bodenschutz (Altlasten) 12
5.6 Immissionssituation 12
5.7 Störfallbetriebe 13
5.8 Bergwerkseigentum 13
6 Begründung der einzelnen Planinhalte 13
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 14
6.1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 15
6.1.5 Grundstücksgrößen Wohnungsanzahlen 15
6.1.6 Natur und Landschaft 15

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 16
6.2.1 Dachform und Firstrichtung 16
6.2.2 Dachgeschosse 16
6.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte 16
6.2.4 Dacheindeckung 17
6.2.5 Vorgartenbereiche 17
6.2.6 Einfriedung 17
6.3 Hinweise 17
Artenschutz 17
Technische Regelwerke 17
7 Städtebauliche Kenndaten 18
8 Verträge 18
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 19
10 Eingriff und Ausgleich 19
10.1 Ermittlung des Kompensationsanspruchs 19
10.1.1 Naturhaushalt 19
10.1.2 Landschaftsbild 20
10.2 Beschreibung der Maßnahmen nach Art und Umfang 20
10.3 Abschließende Einschätzung und Fazit 22
11 Kosten und Finanzierung 22
12 Umweltbericht 22
13 Gutachten 22

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – erfasst im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg eine Fläche südwestlich der Straße August-Jung-Weg südlich der Bebauung August-Jung-Weg 32 bis 34 bis zur südlich angrenzenden Grün- und Waldfläche sowie östlich der Wohnbebauung Hosfelds Katernberg 7 bis 15. Das Plangebiet, mit einer Gesamtfläche von rund 23.670 m², umfasst die Flurstücke 933, 990, 991, 220, 414, 415 und teilweise 954 (Straßenfläche) der Flur 456 der Gemarkung Elberfeld (vgl. folgende Abbildung).

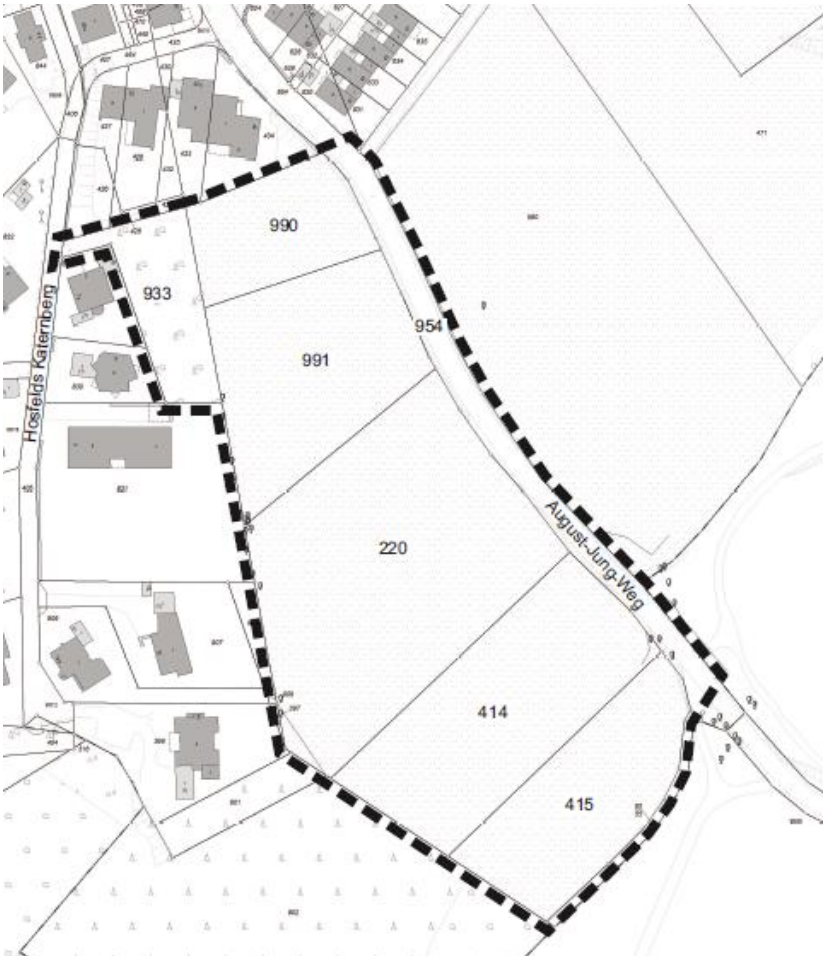

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – gefasst. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 war die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Projektträger, der dort die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres anstrebt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1223 geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 überlagert einen Teilbereich des 2003 aufgestellten Bebauungsplanes 1025 – August-Jung-Weg –, dessen Zielsetzung es war, Baurecht für ein aufgelockertes Wohngebiet zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung zu schaffen. Insgesamt sollten ca. 20 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt werden. Das Planverfahren ist aus verschiedenen Gründen bis heute nicht über den Aufstellungsbeschluss hinaus weiter verfolgt worden.

2.2 Entwicklungsziele

Die Nachfrage an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser ist in Wuppertal nach wie vor hoch. Das Angebot an Wohnbauflächen dagegen ist im gesamten Stadtgebiet eher knapp. Das Plangebiet ist als „Wohnbauflächenpotential in Wuppertal – Uellendahl-Katernberg“ im Kartenwerk des Handlungsprogramms Wohnen verzeichnet. Hauptziel des Bebauungsplanes 1223 ist somit die Ergänzung des Wohnangebotes im Stadtteil Katernberg.

Im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg befinden sich neben der Umnutzung des ehemaligen Tennisplatzes an der Dönberger Straße / Worderberg für Einfamilienhäuser (insgesamt 10 Baugrundstücke / Bebauungsplan 1174) derzeit keine weiteren Flächen für den Einfamilienhausbau in Entwicklung. Die wesentlich größere Flächenentwicklung an der Holländischen Heide (Bebauungsplan 1173) ist auf eine sehr große Nachfrage getroffen und bereits vollständig entwickelt.

Um die große Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau in Wuppertal bedienen zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen und aufgelockerten freistehenden Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Mehrfamilien- oder Reihenhäuser sind an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur (siehe 5.1) nicht vorstellbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1025 – August-Jung-Weg – aufgehoben werden. Die aus diesem Verfahren vorhandenen Gutachten (Entwässerung, Verkehr, Klima, Landschaft und Verkehr) sind auf ihre aktuelle Anwendbarkeit geprüft und bei Bedarf angepasst worden.

Des Weiteren soll der Teilbereich des seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 222 – In den Birken / In der Beek – für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 aufgehoben werden.

3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte gemäß §§ 2, 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 06.09.2017 stattgefunden. Die Anregungen und Bedenken sind in die Planung eingeflossen. Der erste Offenlegungsbeschluss ist am 06.12.2018 gefasst worden.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich, der restliche Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Südlich und östlich grenzen Waldbereiche an. Die Freiraumbereiche werden zusätzlich mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Es ist geplant, im Bereich des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches die Baugrundstücke für die freistehende Wohnbebauung zu entwickeln. Der im Regionalplan dargestellte angrenzende Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich wird dadurch teilweise in den Randbereichen zum Allgemeinen Siedlungsbereich von den Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung tangiert. Im Gesamten kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan 1223 den Zielen der Raumordnung entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (FNP) ist der nördliche Teilbereich (Flurstücke 933, 990, 991 und 220) des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus stellt der FNP für die Wohnbaufläche einen Spielplatz der Kategorie B / C dar. Dieser Spielplatz ist in Abstimmung mit den Fachbehörden durch den Projektträger herzustellen.

Der südliche Bereich des Plangebietes, der aus ökologischer Sicht für den Biotop- und Freiraumverbund bedeutend ist, wird im FNP als Grünfläche dargestellt. Eine Bebauung dieser Fläche ist aus diesem Grund ausgeschlossen. Die Fläche wird zukünftig als Ausgleichsfläche für die geplante Wohnbebauung genutzt und gewährleistet einen gewissen Abstand zu den angrenzenden Waldflächen. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

4.4 Bebauungspläne

Neben dem Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren 1025 – August-Jung-Weg – aus 2003, der mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1223 am 08.12.2016 aufgehoben wurde, besteht für diesen Siedlungsbereich seit 1969 Planungsrecht durch den Bebauungsplan 222 – In den Birken / In der Beek –. Dieser Plan setzt für die Grundstücke des Plangebietes 1223 Park- und Waldanlage fest. Für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes besteht Baurecht für ein Restaurant. Der Bebauungsplan 222 soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 aufgehoben werden.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.6 Handlungsprogramm Wohnen

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen 2009 hat die Stadt Wuppertal eine Strategie für den Wuppertaler Wohnungsmarkt für die nächsten 10 bis 15 Jahre erarbeitet.
Die Nachfrage an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser ist in Wuppertal nach wie vor sehr hoch. Gemäß der Konzepte – Handlungsprogramm Wohnen 2009 und der Wohnungsmarktstudie von 2014 – ist von einem allgemeinen Bedarf von ca. 200 Wohneinheiten im Eigenheimbau / Individualwohnungsbau pro Jahr auszugehen. Dabei ist anzumerken, dass beide Konzepte von einer Schrumpfung der Wuppertaler Bevölkerung ausgehen. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl gestiegen, so dass dementsprechend auch mit einem höheren Wohnungsbedarf zu rechnen ist.

Das Angebot an Wohnbauflächen ist dagegen im gesamten Stadtgebiet eher knapp. Im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg befinden sich neben der Umnutzung der ehemaligen Tennisplatzanlage an der Dönberger Straße / Worderberg (Bebauungsplan 1174, insgesamt 10 Baugrundstücke) derzeit keine weiteren Flächen für den Einfamilienhausbau in Entwicklung. Die Flächenentwicklung an der Holländischen Heide (Bebauungsplan 1173) ist auf eine sehr große Nachfrage getroffen und bereits vollständig bebaut.

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau in Wuppertal decken zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer hochwertigen, aufgelockerten und freistehenden Einfamilienhausbebauung zu realisieren.

5 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Katernberg und wird derzeit als Wiesenfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche) genutzt. Erschlossen ist die Fläche über den angrenzenden August-Jung-Weg. Die Fläche fällt in westlicher bis nordwestlicher Richtung leicht ab.

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen die Wohnbereiche August-Jung-Weg / Hosfelds Katernberg an, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großzügigen Grundstücken geprägt sind. Es handelt sich dabei vorwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Im Einmündungsbereich von der Straße ‚In den Birken' in die Straße ‚August-Jung-

Weg‘ befinden sich Mehrfamilienhäuser. In dem von Wohnen geprägten Bereich stellt das ‚Gasthaus Karpaten‘ (August-Jung-Weg 15a) eine Ausnahme dar.

Im Süden wird das Plangebiet durch Grün- und Waldbereiche begrenzt, an denen sich die Wohngebiete Falkenberg / Damaschkeweg / Julius-Lukas-Weg anschließen. Nordöstlich der Straße August-Jung-Weg schließt sich eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche, das Waldgebiet ‚Hasenberg‘ sowie daran angrenzend weitere Siedlungsbereiche an.

5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr

Das Plangebiet ist über den August-Jung-Weg verkehrlich erschlossen. Über den direkten Anschluss an die Straße ‚In den Birken‘ ist der Bereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Autobahn A 46 ist in wenigen Fahrminuten (rd. 2,5 km) erreichbar. Mit den Buslinien 611 und 613 ist das Gebiet an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächst gelegene Haltestelle befindet sich in der Straße , In den Birken‘ und ist vom Plangebiet rd. 750 m entfernt.

Die Leistungsfähigkeiten sind an allen das neue Wohngebiet betreffenden Knotenpunkten mit mindestens einer ausreichenden Verkehrsqualität gegeben. Die Verkehrsstärken auf dem August-Jung-Weg sind mit unter 100 Kfz/h im Querschnitt als sehr gering einzuschätzen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) entspricht das der untersten Straßenkategorie, die z.B. bei Wohnwegen vorliegt. Zusätzlich weist der August-Jung-Weg eine Tempo 30-Zone auf. Auf Grund des sehr beengten Straßencharakters und teilweise seitlichen Parkens von Pkw ist dies nicht an allen Stellen fahrbar, so dass geringe Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten sind. Im August-Jung-Weg fehlen zwar Gehwege; der Fußgänger wird auf der Straße, teilweise gesichert durch Poller, teilweise auf einem breiten Streifen von ca. 1,50 m oder direkt zusammen dem Pkw geführt. Im Bereich des August-Jung-Wegs befinden sich derzeit keine Anlagen für die Radverkehrsführung. Durch die Tempo-30-Zone und einer Kraftfahrzeugstärke von unter 400 Kfz/h kann der Radverkehr problemlos auf der Fahrbahn geführt werden. Nach § 25 Abs. 1 der StVO „dürfen Fußgänger innerorts auf der rechten oder linken Fahrbahnseite laufen“.

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird für dessen fußläufige Erschließung durch den Projektträger ein separater Gehweg entlang des August-Jung-Weges in der Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hergestellt und weiter in Richtung In den Birken bis zur Einmündung Hosfelds Katernberg verlängert.

Für den westlichen Abschnitts des August-Jung-Wegs (zwischen dem Plangebiet und der Straße In den Birken) wird unabhängig von diesem Bebauungsplan geprüft, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit realisiert werden können.

Entwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sollen im Trennverfahren entwässert werden. Dazu ist die Errichtung eines öffentlichen Regenwasser- und Schmutzwasserkanals erforderlich.

Der nächste öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanal befindet sich nördlich des Plangebietes auf Höhe des Grundstückes August-Jung-Weg 51. Das Schmutzwasser wird dann zukünftig über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Buchenhofen zugeführt und dort gereinigt. Der vorhandene Regenwasserkanal ist allerdings hydraulisch überlastet, so dass das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor dessen Einleitung in den Regenwasserkanal zu drosseln ist. Es muss zwingend eine Rückhaltung eingerichtet werden.

Zur Sicherstellung der Erschließung ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Anschlussfähigkeit der zu bebauenden Grundstücke an die öffentlichen Abwasserkanäle nachzuweisen.

5.3 Soziale (Kindergarten, Schulen, Spielplätze,…) Infrastruktur

Kindergarten / Schulen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen. In den angrenzenden Gebieten sind jedoch Betreuungseinrichtungen für Kinder und Schulen vorhanden. Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich an folgenden Standorten:

- In den Birken 27
- Pahlkestr. 250
- Kruppstr. 191

Die nächst gelegenen Schulstandorte befinden sich:

- Grundschule Kruppstr. 139
- Gesamtschule Kruppstr. 145

Spielplätze

In der Umgebung sind an folgenden Standorten Kinderspielplätze vorhanden:

- Birkenhöhe
- Am Luhnberg / Kruppstr.
- Kruppstr. / Boschstr.
- Kruppstr. / Gabelpunkt
- Falkenberg
- In der Beek / Bergerheide

Dabei ist allerdings zu bedenken, dass diese Spielplätze zum großen Teil nur Kinderspielplätze sind und darüber hinaus etwas mehr als 1 km entfernt sind. Für Jugendliche befindet sich ein Spielplatz mit Bolzplatz ‚Am Eckbusch / Am Ringelbusch' mit einer Entfernung von etwas mehr als 1,5 km.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für den als Wohnbaufläche ausgewiesenen Planbereich einen Spielplatz der Kategorie B / C dar. Spielplätze der Kategorie B sind vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und haben eine Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich. Die Entfernung zu den zugeordneten Wohnbereichen soll 500 m möglichst nicht überschreiten. Spielflächen der Kategorie B können auch Spielflächen der Kategorie C beinhalten, die als eigener Spielbereich integriert sind. Spielplätze der Kategorie C dienen der Versorgung für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe. Sie sollen in der Nähe der Wohnungen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder zur Verfügung stehen. In der Regel soll eine Entfernung zu den zugehörigen Wohneinheiten von 200 m nicht überschritten werden (vgl. Erläuterungsbericht FNP 2005).

In einem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan wird geregelt, dass der Spielplatz durch den Projektträger nach den Vorgaben der zuständigen Fachdienststelle hergestellt wird.

5.4 Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind ein landschaftspflegerischer sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Umweltbericht erarbeitet worden.

5.4.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich auf einem von Norden nach Süden ansteigenden Geländerücken, welcher gleichzeitig leicht in westliche bis nordwestliche Richtung abfällt. Durch die dominierende (Mäh-)Wiesennutzung, die im südlichen Randbereich von einer Grünlandbrache abgelöst wird, ergibt sich ein vergleichsweise einheitliches erlebbares Landschaftsbild. Prägend für das örtliche Landschaftsbild sind die südlich und westlich an das Plangebiet anschließenden teils linear, teils flächig ausgebildeten Gehölzbestände, die sich - vom August-Jung-Weg aus gesehen - als deutlich wahrnehmbare Landschaftskulisse darstellen.

5.4.2 Flora, Fauna und Artenschutz

Vegetation, Biotoptypen

Das Plangebiet wird vorrangig durch die landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese geprägt. Im Süden des Plangebietes findet sich eine Parzelle mit verbrachendem Grünland, in das sich vom süd- und südwestlich angrenzenden Waldrand aus zunehmend Brombeer-, Himbeer- und Adlerfarnbestände ausbreiten. Am Westrand des Plangebietes stocken an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mehrere, zum Teil mehrstämmige Laubbäume (Stieleiche, Esche und Vogelkirsche) mit mittlerem bis starkem Baumholz. Insgesamt fünf dieser Einzelbäume befinden sich (grenznah) innerhalb des beplanten Gebietes. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt an die Wiesenfläche ein Gehölzbestand aus Nadel- und Laubhölzern, die ebenfalls ein mittleres bis starkes Baumholz aufweisen. Der teilweise als Einschnittböschung, im Wesentlichen aber geländegleich ausgebildete Übergangsbereich zwischen August-Jung-Weg und Wirtschaftsgrünland weist - bedingt durch eine geringere Pflegeintensität - Gras- sowie ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren auf. Vorhandene kleinere Brennesselbestände deuten auf eine Eutrophierung hin. In diesem Übergangsbereich finden sich mehrere Gehölzgruppen. Dabei handelt es sich um vier Weißdorn-Gebüsche, einen Obstbaum sowie weiter südlich um eine Baumgruppe mit Eschen (2-stämmig), Hasel und Weißdorn sowie um eine Baumgruppe mit Rotbuche (2- und 3-stämmig), Stieleiche und Weißdorn.

Fauna / besonders und streng geschützte Arten

Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (ÖKOPLAN KORDGES 2018a) werden im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV (Stand 07/2017) planungsrelevante Säugetier-, Vogel- und Amphibien-/ Reptilienarten aufgeführt.

<u>Säugetiere (Fledermäuse)</u>

Bedingt durch die räumliche Lage und strukturelle Ausstattung des Plangebietes (Waldrandkulisse, Siedlungsrand) kommt diesem eine grundsätzliche potenzielle Eignung als Nahrungshabitat für Fledermäuse zu, und zwar gleichermaßen für Waldfledermäuse (z.B. Myotis daubentonii) als auch für Arten des Siedlungsraumes, wie die in Wuppertal häufige Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Insofern dürfte die Vorhabensfläche von einzelnen Arten mehr oder weniger regelmäßig bei Nahrungs-, zumindest aber bei Transferflügen, überflogen und genutzt werden.

Hinweise auf die Existenz von Quartieren liegen aus dem direkten Plangebiet nicht vor und können im Fall von Höhlen, Stollen, Bunkern oder Gebäuden sicher ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle am 11.07.2018 wurde lediglich eine Baumhöhle entdeckt, die nur eine geringe Tiefe und keinen Besatz aufwies. Nach der Kontrolle wurde die Baumhöhle vor Ort dauerhaft ver-

schlossen, um einen späteren Bezug sicher auszuschließen. Ferner wurde ein tief gespaltener Baum mittels Endoskop ohne Befund untersucht.

Vögel

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann für 10 der 17 hier planungsrelevanten Vogelarten (s. MTB-Quadrant 4708/2 des Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV) mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sie als Brutvogel auftreten. Das gilt sowohl für Arten mit Bindung an Gewässer (Eisvogel) und synanthrope Arten (Rauch- und Mehlschwalbe), als auch für typische Waldvogelarten (z.B. Habicht, Schwarzspecht u.a.). Auch die einzigen beiden Offenlandarten - Feldlerche und Kiebitz - sind als Brutvogelarten des Plangebietes auszuschließen. Einerseits unterliegt das Plangebiet einem starken Besucherdruck (Hundebesitzer, die die Freifläche zum Auslauf ihrer Tiere aufsuchen), von dem insbesondere bodenbrütende Arten betroffen sind, andererseits werden Offenlandflächen in Hanglage und bei angrenzender Waldkulisse von den beiden Arten erkennbar gemieden. Eine mögliche sporadische oder auch regelmäßige Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat ist für mehrere Arten denkbar (z.B. Habicht, Turmfalke, Waldkauz) und im Falle von Mäusebussard und Sperber auch belegt. Gleiches gilt auch für den Rotmilan, der bei einem Ortstermin im Suchflug über der Fläche beobachtet werden konnte. Ein mögliches Brutvorkommen wird nur für den Feldsperling aufgrund des älteren Baumbestandes im nordwestlichen Plangebiet näher diskutiert. Im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle am 11.07.2018 wurde lediglich eine Baumhöhle als potentielle Nistgelegenheit entdeckt, die nur eine geringe Tiefe und keinen Besatz aufwies. Nach der Kontrolle wurde die Baumhöhle vor Ort dauerhaft verschlossen, um einen späteren Bezug sicher auszuschließen.

Amphibien und Reptilien

Mit der Zauneidechse (Lacerta agilis) wird nur eine planungsrelevante Reptilienart und keine Amphibienart aufgeführt. Ein Vorkommen der Eidechse im Plangebiet wird allerdings als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, da sich sämtliche Zauneidechsen-Vorkommen im Wuppertaler Stadtgebiet auf thermisch begünstigten Sonderstandorte befinden, die sich deutlich von den Verhältnissen im Plangebiet unterscheiden.

5.4.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Ausweisungen "bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion", "Freilandklimatop mit hoher Klimaaktivität" und "klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich" mit besonderen Funktionen für das Stadtklima. Die vegetationsbestandene Kuppen- bzw. Rückenlage hat gegenüber den umliegenden Nutzungen ausgleichende klimatische Funktionen und ist als typisch für Stadtrandbereiche zu bezeichnen. Das betrifft nächtliche kühle Hangabwinde in wolkenarmen windschwachen Nächten, in den Tagstunden sind diese Bereiche gegenüber der Umgebung weniger intensiv erwärmt und weisen eine erhöhte Luftfeuchte auf. Die Ausweisung als "klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich" mit besonderen Funktionen für das Stadtklima bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen der Kaltluftabflüsse, die im Laufe der Nacht in die dicht bebauten Bereiche des anschließenden Stadtbereichs von Wuppertal im Talbereich transportiert werden und dort den Luftaustausch fördern und die Überwärmung verringern. Zu Beginn der Kaltluftbildung setzt über vegetations-bestandenen Freiflächen mit Geländeneigung ein Hangabwind ein. Im Bereich der geplanten Umnutzung weist der Hangabwind kurzzeitig der Geländeneigung folgend nach Nordwest, wird aber rasch durch die von höheren, nördlich gelegenen Bereichen heranströmenden, mehrere

Meter mächtigen Luftmassen in südliche Richtung umgelenkt. Diese Mächtigkeit nimmt mit andauernden Kaltluftbedingungen zu, so dass ein Durch- und Überströmen der südlich gelegenen Wald- und Siedlungsbereiche sowie der nächstgelegenen Kuppe erfolgt. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine intensiven bodennahen Schadstoffemittenten wie z.B. Hauptverkehrsstraßen oder gewerbliche Emittenten.

5.4.4 Boden

Über dem Schiefer mit Kalksandstein des Oberdevons haben sich im betrachteten Gebiet zwei terrestrische Bodentypen ausgebildet. Es dominiert flächenmäßig eine Pseudogley-Parabraunerde aus meist umgelagertem Löß über Hang- und Hochflächenlehm. Der südliche Randbereich des Gebietes weist eine Braunerde aus Hang- und Hochflächenlehm auf (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1981). Die Auflagemächtigkeit des Bodens (Oberboden und Verwitterungshorizont) beträgt zwischen 1,10 m und 2,00 m (INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK MBH 2004). Die Pseudogley-Parabraunerde ist gekennzeichnet durch einen schluffigen Lehmboden mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Verbreitet kann eine schwache Hang- oder Staunässe auftreten, meist tiefer als 4 dm unter Flur. Die Ertragsfähigkeit dieses Bodens ist mit mittel bis hoch zu bewerten (Wertzahlen der Bodenschätzung: 40 – 65). Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2017) ist die Pseudogley-Parabraunerde den schutzwürdigen fruchtbaren Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) zuzuordnen. Die Braunerde stellt sich als flach- bis mittelgründiger schluffiger Lehmboden dar, der eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere Wasserkapazität und eine im Allgemeinen mittlere Wasserdurchlässigkeit aufweist. Stellenweise ist mit Hangwasser oder Staunässe zu rechnen. Die Ertragsfähigkeit dieses Bodens ist mit gering bis mittel zu bewerten (Wertzahlen der Bodenschätzung: 20 – 40). Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden hinsichtlich Veränderung natürlich gewachsener Profildifferenzierung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und Eintrag von Schadstoffen ist als mittel zu bewerten (STADT WUPPERTAL 1994).

5.5 Bodenschutz (Altlasten)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergab die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]), dass keine Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 12.07.1999) vorliegen.

5.6 Immissionssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird im Osten und Süden durch freie Landschaft und Wald begrenzt. Im Norden und Westen ist das Plangebiet hauptsächlich von wohnbaulichen Nutzungen umgeben, so dass keine nennenswerten Störungen zu erwarten sind. Die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken werden, gehen vom Verkehr des August-Jung-Weges aus. Die Verkehrsstärken auf dem August-Jung-Weg sind jedoch laut Verkehrsuntersuchung mit unter 100 Kfz/h im Querschnitt in den Spitzenstunden als sehr gering einzuschätzen. Daher ist hier kein Immissionskonflikt vorhanden, der einer planerischen Bewältigung bedarf.

[1] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

5.7 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Betrachtungen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren daher nicht erforderlich.

5.8 Bergwerkseigentum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ganz oder teilweise innerhalb des Bergwerkseigentums „Ottenbruch“ der Wintershall Holding GmbH. Bisher wurden hier keinerlei Bergbautätigkeiten ausgeübt. Aus heutiger Sicht ist nicht einzuschätzen, ob es jemals zu einer solchen Tätigkeit kommen wird. Einschränkungen für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet soll ein hochwertiges Wohnquartier in attraktiver Lage entwickelt werden. Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes wird daher ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen, die die generellen Zulässigkeitsregelungen des § 3 BauNVO weiter differenzieren, sind in diesem Fall nicht erforderlich.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Die Festlegung der Grundflächenzahl liegt darin begründet, dass aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Steuerung bzw. Begrenzung der Bebauungsdichte erfolgen muss. Die Werte zielen darauf ab, eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung sowie der Größe der Grundstücksflächen angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lage am Siedlungsrand angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden an dieser Stelle bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum eine aufgelockerte Bebauung zu sichern. Die Festlegung der GRZ auf 0,3 berücksichtigt, dass in der für diese Planaufstellung maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorhandene westlich und nördlich angrenzende Bebauung ist relativ heterogen, auch hinsichtlich ihrer Dachformen und Gebäudehöhen. Aufgrund der topografischen Situation wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude aus städtebaulichen und stadtklimatischen Gründen zu begrenzen, ist es daher erforderlich, maximale Gebäudehöhen festzusetzen. In den Wohngebieten WR1 bis WR3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf das Niveau der jeweils angrenzenden Straßen bezogen, um die Höhenentwicklung der

Häuser der Höhenlage des Straßenverlaufes anzupassen. Im WR4 wird eine maximale Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhennull) – also die Höhe über dem Meeresspiegel – festgesetzt, da sich dieses Wohngebiet nicht direkt an einer Erschließungsstraße befindet, sondern über einen Stichweg von dieser erschlossen wird. Da das WR1 den neuen Ortsrand am August-Jung-Weg bildet und hier nur Satteldächer zulässig sind (s. 6.2.1), wird neben der Firsthöhe auch eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Hierdurch soll die Ausprägung eines einheitlichen Siedlungsrandes gewährleistet werden. *Im WR3 werden ebenfalls Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt, um an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung die Höhe der Außenwände der Neubebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu reduzieren (s. 6.2.1). Entsprechend werden auch hier maximal zulässige First- und Traufhöhen festgesetzt.*

Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in WR2 und WR3 berücksichtigen die jeweils unterschiedlichen Höhenlagen westlich und östlich der Erschließungsstraße. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Baugebieten im Bebauungsplan eingetragen. In allen Baugebieten sind maximale Gebäudehöhen von rund 9,5 m über dem Gelände im Bereich der Vorgärten geplant. *Aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung sind im WR4 Wohngebäude mit einer Höhe von maximal ca. 8,5 m zulässig.*

Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden 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 Geländeveränderungen zu verhindern. Andererseits werden ausreichende Spielräume für Anpassung des Geländes an die baulichen Anlagen ermöglicht. Falls im Einzelfall größere Abweichungen vom vorhandenen Gelände erforderlich sind – beispielsweise für die Anlage von Terrassen oder Garagenzufahrten, besteht die Möglichkeit darüber hinausgehender Abweichungen unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf dabei *15,00 m* nicht überschreiten. In Kombination mit den festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke (siehe 6.1.5) soll damit eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufelder beträgt fast überall 14 m. Die Größe der Baufelder eröffnet hierbei ausreichenden Spielraum für Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze. Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, können die Baugrenze in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 ist aufgrund der anderen städtebaulichen Situation eine Überschreitung nach Süden möglich. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einerseits die Lage insbesondere der Wohngebäude in einem städtebaulich sinnvollen Ausmaß festzulegen, aber gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum für die Anlage von Terrassen in den rückwärtigen Gartenbereichen zu schaffen. Terrassenüberdachungen sind als Teil der Hauptanlage allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um auch hier einen vertretbaren Gestaltungsspielraum zu schaffen, können Überdachungen der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zuge-

lassen werden, wenn deren Seiten nicht durch Wände geschlossen sind und daher von ihnen keine massive Wirkung, wie etwa von der eines Anbaus, ausgeht.

6.1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit die Vorgartenbereiche weitgehend freigehalten werden und gärtnerisch gestaltet werden können.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur auf einer Seite des jeweiligen Grundstückes zulässig. Dies gilt entsprechend für die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Festsetzung dient der Auflockerung des Baugebietes, da hierdurch eine durchgehende Bebauung ausgeschlossen wird.

6.1.5 Grundstücksgrößen Wohnungsanzahlen

Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt, um die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnquartier in attraktiver Lage mit einer aufgelockerten Bebauung zu schaffen.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll auf maximal zwei Wohnungen begrenzt werden, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu verhindern. Eine Mehrfamilienhausbebauung würde sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen und zusätzlich ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen bedeuten. Außerdem würde sie der städtebaulichen Zielsetzung, der Entwicklung eines hochwertigen Quartiers für Einfamilienhäuser, widersprechen. Falls Einzelhäuser mit zwei Wohnungen errichtet werden, muss daher darüber hinaus eine der beiden Wohnungen hinsichtlich ihrer Fläche der anderen Wohnung deutlich untergeordnet sein und darf dabei einen Anteil an der gesamten Geschossfläche von 30% nicht überschreiten. Damit sollen Zweifamilienhäuser verhindert werden, die faktisch wie Doppelhäuser wirken. Zugleich soll aber auch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung (beispielsweise für die Betreuung Angehöriger) ermöglicht werden, damit die Eigentümer flexibel auf sich ändernde Wohnbedürfnisse reagieren können.

6.1.6 Natur und Landschaft

Anlage eines Feldgehölzes

Zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Die Festsetzung der Dachbegrünung dient der Eingriffsvermeidung bzw. –minderung. Gegenüber nicht begrünten Dächern von Garagen und Carports werden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen, die Lebensraum für Tieren und Pflanzen sind und gleichzeitig mikroklimatisch wirksam sind. Außerdem dienen diese Fläche der erforderlichen Rückhaltung und gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

6.2.1 Dachform und Firstrichtung

Im WR1 *und WR3* sind ausschließlich *Satteldächer* mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Außerdem wird zeichnerisch die Firstrichtung parallel zur Straße August-Jung-Weg festgelegt. Hierdurch soll im WR1 die Ausprägung eines einheitlichen Siedlungsrandes gewährleistet werden. Bei den Dächern von Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig. *Im WR3 werden ebenfalls traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt, um an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung die maximal zulässige Höhe der Außenwände der Neubebauung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren (im Vergleich zu flacheren Dachneigungen).*

In den anderen Baugebieten ist eine Festlegung von Dachform und Firstrichtung stadtgestalterisch nicht erforderlich, wodurch größere Gestaltungsspielräume entstehen.

6.2.2 Dachgeschosse

Im *WR2* sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich ganz oder teilweise mehr als *8,0 m* über dem Straßenniveau (s. Festsetzung B 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. *Im WR4 gilt diese Regelung aufgrund der unterschiedlichen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe für Außenwände über 254,0 m über NHN. Mit dieser Regelung soll die stadtgestalterisch wirksame Höhenentwicklung der Wohngebäude auf höchstens zwei durchgehende und ein zurückversetztes Geschoss begrenzt werden.* Bei Gebäuden mit stärker geneigten Dächern ist aufgrund der Höhe des Dachgeschosses und damit verbunden der geringeren Traufhöhe eine derartige Regelung nicht erforderlich.

6.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Damit die Dachform des jeweiligen Gebäudes im Vordergrund der Wahrnehmung bleibt und eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet wird, dürfen Dachaufbauten und -einschnitte maximal 30 % der Trauflänge der betroffenen Dachfläche in Anspruch nehmen. Bei der Ermittlung der Trauflänge werden die seitlichen Dachüberstände mit einbezogen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

6.2.4 Dacheindeckung

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

6.2.5 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig. Mit diesen Regelungen wird die Zielsetzung einer hochwertigen und 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 der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

6.2.6 Einfriedung

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz soll in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes und harmonisches Siedlungsbild zu erreichen. 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 realisiert werden. Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. 6.2.5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Mit dieser Regelung soll dem Sichtschutzbedürfnis in Gartenbereichen auf Baugrundstücken mit einer langen Straßenfront Rechnung getragen werden. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten, damit die gestalterische Wirkung der Hecken nicht beeinträchtigt wird. Um eine weitgehend einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, sind folgende heimische Heckenpflanzen zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe. Durch die Auswahlmöglichkeit aus fünf Pflanzenarten besteht ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

6.3 Hinweise

Artenschutz

Um vermeidbare Auswirkungen auf Flora und Fauna zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen sind.

Technische Regelwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass technische Regelwerke, wie DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art im Ressort Bauen und Wohnen eingesehen werden können,

damit Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, entsprechende Informationen nachzuvollziehen.

7 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebietes	23.677 m²
Wohngebiete	13.942 m²
Verkehrsfläche	1.946 m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.099 m²
Grünfläche Spielplatz	811 m²
Maßnahmenfläche Feldgehölz	5.879m²

8 Verträge

Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Projektträger bzw. Eigentümer geschlossen wird, werden folgende Inhalte geregelt:

- Vollständige Realisierung der Maßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach Rechtskraft des Bebauungsplans
- Anlage des Spielplatzes einschließlich Bepflanzung nach Vorgaben der entsprechenden Fachdienststellen der Stadt Wuppertal und Übertragung an die Stadt Wuppertal
- Anlage des Feldgehölzes auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche als Kompensationsmaßnahme (s. 5.1.6 und 10) und Übertragung an die Stadt Wuppertal
- Anbringen von drei für Feldsperlinge geeignete Nistkästen aus Holzbeton
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken (mindestens zwei Stellplätze je Einfamilienhaus; für eine zweite Wohneinheit ein weiterer Stellplatz)
- Privatstraße: Anlage von 6 öffentlich nutzbaren Besucherstellplätzen in der Planstraße, Bepflanzung mit Straßenbäumen, insektenfreundliche Beleuchtung

Anbauvertrag

Im Anbauvertrag, der mit dem Projektträger bzw. Eigentümer geschlossen wird, werden die Anlage eines Gehweges sowie weitere Baumaßnahmen im August-Jung-Weg geregelt.

Bau und Anschluss der Ver- und Entsorgungsanlagen werden in einem gesonderten Vertrag mit den Wuppertaler Stadtwerken geregelt.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das im Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiet ist aus der Wohnbaufläche des FNP entwickelt. In der im FNP dargestellten südlich angrenzenden Grünfläche befinden sich im Bebauungsplan im nördlichen Randbereich die Hausgärten der angrenzenden Wohngebiete WR 2 und WR 3 sowie sowie im gesamten übrigen Bereich die Kompensationsfläche, auf der ein Feldgehölz angepflanzt wird. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

10 Eingriff und Ausgleich

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 222 ermittelt und bewertet.

10.1 Ermittlung des Kompensationsanspruchs

10.1.1 Naturhaushalt

Boden

Der Umfang der Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Wohnbebauung und Erschließungsstraße kann sich - ohne begrünte Garagen / Carports - auf ca. ca. 7.053 m² belaufen. Ein Boden bezogener Ausgleich ist in vergleichbarem Umfang erforderlich und kann z.B. durch den vollständigen Rückbau (Entsiegelung) von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen, aber auch durch extensive Dachbegrünungs-, Extensivierungs- oder Erosionsschutzmaßnahmen erfolgen.

Vegetation / Fauna

Die Ermittlung des Kompensationswertes bzw. -anspruches erfolgt durch eine Gegenüberstellung des Zustandes der Fläche vor und nach der Realisierung des Vorhabens.

Die Bewertung des Ausgangszustandes vor dem geplanten Eingriff erfolgt auf der Grundlage der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 222. Die entsprechenden Wertpunkte (WP) der Biotoptypen werden dabei als Produkt aus dem Biotopwert (BW) und der Flächengröße (F) ermittelt.

Durch die Subtraktion der Gesamtwertpunkte des Ausgangszustandes von denen des geplanten Zustandes gemäß Entwurf des Bebauungsplanes 1223 ermittelt sich die Biotopwert-Differenz. Ein negativer Wert entspricht dem zu leistenden Kompensationsbedarf, ein positiver Wert zeigt eine Überkompensation.

Tab. 1: Gegenüberstellung von Vor- und Nach-Eingriffszustand

			Vor-Eingriffszustand (B-Plan 222)		Nach-Eingriffszustand (B-Plan 1223)	
Biotoptyp		**BW**	**F (m²)**	**WP (BW x F)**	**F (m²)**	**WP (BW x F)**
HN0	Allgem. Wohngebiet - Fläche anteilig für bauliche Anlagen, versiegelt (ohne begrünte Garagen / Carports - s.u.)	0	960	0	5.913	0
HJ5	Allgem. Wohngebiet - Fläche anteilig für Gärten ohne oder mit ger. Gehölzbestand	7	1.440	10.080	7.667	53.669
HP7	Extensive Dachbegrünung von Garagen / Carports	7	0	0	360	2.520
HM1	Öffentl. Grünfläche - Park, Grünanlage ohne alten Baumbestand	8	19.265	154.120	0	0
HJ5	Von Bebauung freizuhaltende, gärtnerisch anzulegende Fläche	7	75	525	0	0
HY1	Straßenverkehrsfläche, versiegelt	0	1.930	0	3.070	0
HM51	Spielfläche für Kinder, ohne oder mit ger. Gehölzbestand	7	0	0	800	5.600
BA11	Feldgehölz mit überw. standorttyp. Gehölzen, ger. Baumholz	18	0	0	5.860	105.480
Summe			23.670	164.725	23.670	167.269
Differenz						**+2.544**

In der Bilanz ergibt sich formal rechnerisch ein Biotopwertzuwachs von 2.544 Wertpunkten. Dieser begründet sich nicht nur alleine aus der Eingriffsregelung sondern vielmehr auch aus Gründen des Biotopverbundes und aus artenschutzrechtlichen Überlegungen: insbesondere aufgrund der Lage in dem Stadtbiotop Wuppertal WB037-Pa "Zentrale Parkanlagen Hasenberg / Falkenberg" ist die Fläche südlich des geplanten Wohngebietes von grundlegender Bedeutung für den Biotopverbund und den Artenschutz.

10.1.2 Landschaftsbild

Auf eine Bestimmung des Kompensationsbedarfs für das Landschaftsbild kann wegen des festgestellten, hauptsächlich die Eingriffsfläche selbst betreffenden Konfliktpotenzials und der - in Relation zur Kompensation für den Naturhaushalt - zu erwartenden Geringfügigkeit des Ergebnisses verzichtet werden, da ausschließlich der größere Kompensationswert zur Anrechnung kommt, wenn im Rahmen der Kompensation sowohl Belange des Landschaftsbildes als auch des Naturhaushaltes erfüllt werden.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass über die Umsetzung der Maßnahmen für den Naturhaushalt die Belange des Landschaftsbildes bereits abgedeckt werden.

10.2 Beschreibung der Maßnahmen nach Art und Umfang

Maßnahme M1: Gestaltung einer Spielfläche für Kinder

Es wird empfohlen, auf mindestens 5 % der unbefestigten Spielplatzfläche ungiftige, einheimische Sträucher und mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen. Die Details der Spielflächenanlage sind im Rahmen einer Ausführungsplanung, die mit dem Ressort 103 Grünflächen und Forstender Stadt Wuppertal abzustimmen ist, darzustellen.

Empfohlene Mindestpflanzqualität für Bäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Empfohlene Mindestpflanzqualität für Sträucher:
leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 90-120 cm.
Zugeordneter Biotoptyp nach LUDWIG (1991): HM51 (BW 7).

Maßnahme M2: Anlage eines Feldgehölzes

Die südlich an die WA-Fläche anschließende Freifläche - im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (2005) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt - bildet zukünftig einen Übergangsbereich zwischen den Nutzungsarten „Siedlung“ und „Wald“. Diese Freifläche mit einer Größe von ca. 5.860 m² wird als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren.

Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Strauchpflanzung erfolgt im Dreiecksverband, der Pflanzabstand beträgt maximal 2 x 2 m. Eine Mischung der Sträucher wird durch Zusammenfassen von jeweils 5 bis 10 Stück je Art erreicht. Die Details der Feldgehölzanlage, u.a. Angaben zu Pflanzenarten und -qualitäten, sind im Rahmen einer Ausführungs-planung darzustellen. Als Schutz gegen Wildverbiss ist die Errichtung eines orts-üblichen Wildschutzzaunes vorzusehen.

Zugeordneter Biotoptyp nach LUDWIG (1991): BA11 (BW 18).

Die Festsetzung der Maßnahme M2 erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Maßnahme M3: Extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports

Die Flachdächer von Garagen und Carports, die im geplanten Wohngebiet errichtet werden*, erhalten eine extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 -10 cm. Die Begrünung ist zeitnah zur Errichtung der Garagen bzw. Carports herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung der Dachbegrünung, die mehr als 25 % der zu begrünenden Fläche beträgt, sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zugeordneter Biotoptyp nach LUDWIG (1991): HP7 (BW 7).

* Berechnungsgrundlage: 18 Doppelgaragen mit einer begrünbaren Fläche von je 20 m².

10.3 Abschließende Einschätzung und Fazit

Der Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - löst bei einer Realisierung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der fachgesetzlichen Vorgaben aus.

Eine gesondert durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung zeigt, dass bei einer Realisierung des Vorhabens für planungsrelevante Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes eintreten wird, sofern die entsprechenden artspezifisch skizzierten Maßnahmen durchgeführt werden.

Durch zielgerichtete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann der Vorhaben bedingte Eingriff verringert werden. Für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist im Sinne der fachgesetzlichen Eingriffsregelung eine Kompensation (Ausgleich/Ersatz) erforderlich. Dafür sind innerhalb des Plangebietes verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, denen zukünftig eine spezifische landschaftsökologische Wertigkeit wie auch landschaftsästhetische Bedeutung beizumessen ist.

Eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertpunkte des Plangebietes vor und nach Realisierung des Vorhabens (vgl. Tabelle 4) zeigt, dass - unter Berück-sichtigung einer gewissen Entwicklungszeit nach Umsetzung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen M1 bis M4 - ein vollständiger Ausgleich für den Vorhaben bedingten Eingriff innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

11 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als separates Dokument bei.

13 Gutachten

Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben B-Plan 1223 Wohngebiet August-Jung-Weg in Wuppertal, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Stand: 23.07.2018

Landschaftspflegerischer zum Fachbeitrag Bebauungsplan 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – in Wuppertal-Katernberg, Ökoplan. Kordges, Hattingen, Oktober 2018

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – in Wuppertal-Katernberg, Ökoplan. Kordges, Hattingen, Oktober 2018

Geotechnischer Bericht (Bodengutachten), IGW – Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Schütz, Walz, Pulsdorf, Dreng – Wuppertal, August 2004

Entwässerungskonzept, MBN Planungs GmbH & Co. KG, Dezember 2005

Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Ingenieurbüro für Geotechnik, PD.Dr.-Ing.habil. K. Hock-Berghaus, November 2004

Klima-Gutachten, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, August 2004