

# **Bebauungsplan 1263**

## **-Röttgen / Am Deckershäuschen-**

### **Begründung**

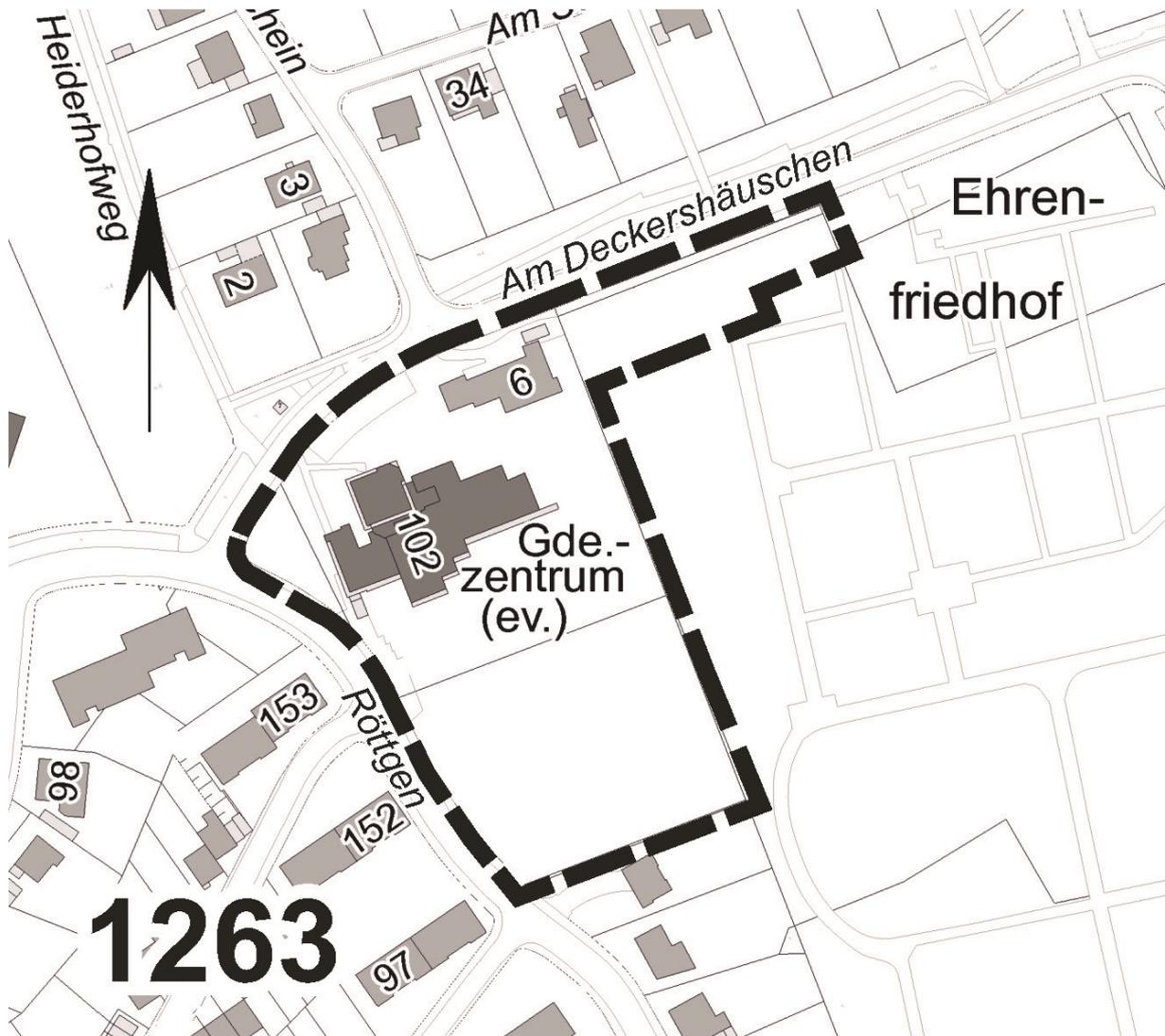
Satzungsbeschluss

Stand Juli 2021

<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	6
4.3.	Landschaftsplan	7
4.4.	Bebauungspläne	7
<b>5.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
5.1.	Städtebauliche Situation	7
5.2.	Infrastruktur	7
5.3.	Geologie / Boden / Altlasten/ Radon	8
5.4.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5.5.	Klima und Klimaanpassung	11
5.6.	Immissionsschutz	12
5.7.	Störfallschutz	12
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>12</b>
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	16
6.3.	Hinweise	16
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>17</b>

## 1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – erfasst einen Bereich östlich und südlich der Straßenkreuzung Röttgen/ Am Deckershäuschen im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 13.200 m<sup>2</sup> auf.



## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Die Katholische Pfarrgemeinde St. Laurentius und die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Wuppertal (GWG) beabsichtigen die Aufstellung des Bebauungsplanes 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen - zur Schaffung von Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung ihrer Flächen.

Das Grundstück der GWG befindet sich südlich des evangelischen Gemeindezentrums an der Straße Röttgen. Die Fläche wurde ehemals als Kindergarten genutzt und liegt seit einigen Jahren brach. Dort sollen zwei Mehrfamilienhäuser (ein zweigeschossiges Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss im südlichen Bereich und ein dreigeschossiges Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss im nördlichen Bereich) entstehen. Eine Realisierung von ca. 20% der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau soll realisiert werden.

Auch die Katholische Pfarrgemeinde St. Laurentius möchte auf einem Teil ihrer Friedhofsfläche (östlich des evangelischen Gemeindezentrums an der Straße Am Deckershäuschen) Planungsrecht für zwei Mehrfamilienhäuser (dreigeschossiges Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss) schaffen. Es gibt Überlegungen dort Mehrgenerationenwohnen zu realisieren. Der Standort wird derzeit größtenteils als Fläche für Grünabfälle genutzt.

Zu Beginn der Planung gab es noch Überlegungen hinter der Straßenrandbebauung zwei zusätzliche Gebäude zu errichten. Diese Flächen sind aber pietätsbefangen. D.h. eine Bebauung dieser Fläche wäre erst in ca. 25 Jahren möglich, so dass man Abstand von diesen Überlegungen genommen hat. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist noch ein weiterer Hinweis zu einer pietätsbefangenen Fläche eingegangen, weshalb der Geltungsbereich im süd-östlichen Bereich der Friedhofsfläche zum Offenlegungsbeschluss nochmal geringfügig reduziert wurde. Um die unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich voneinander zu trennen, soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine 2 m hohe Ziegelmauer errichtet werden. Die Ausführungen zu der Mauer sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Bedarf an Bestattungsflächen ist in den letzten Jahrzehnten durch eine Veränderung der Bestattungskultur dramatisch zurückgegangen. In Wuppertal gibt es dazu die Besonderheit, dass fast alle Friedhofsflächen konfessionell verwaltet werden, nur eine Friedhofsfläche liegt in kommunaler Verantwortung. Die Folge für die Träger dieser Friedhofsflächen sind immer weniger Einnahmen, um die Friedhöfe pflegen und unterhalten zu können. Viele Friedhöfe haben große ungenutzte Flächen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage für eine Umnutzung eignen. Überwiegend wird es aufgrund der Lage um eine Überführung in Freiraumstrukturen gehen. In Einzelfällen kann – z.B. aufgrund einer bereits vorhandenen Erschließung – auch die Umwandlung in Wohnbauland eine sinnvolle Alternative sein. Gleichzeitig besteht wuppertalweit Bedarf an der Schaffung von Wohnraum. Das Wohnungsbaupotential dieser Fläche des kath. Friedhofes soll daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1263 aktiviert werden.

Bislang wurden in Wuppertal lediglich Friedhofserweiterungsflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die katholische Kirche geht durch die beabsichtigte Schaffung von Planungsrecht auf einer noch in Nutzung befindlichen Friedhofsfläche einen neuen Weg. Die bisherige Nutzung der zu überplanenden Friedhofsfläche geht durch die Wohnbebauung verloren. Die Bebauung nimmt jedoch nur einen kleinen Teil der gesamten Friedhofsfläche in Anspruch, zumal dieser Teil des Friedhofes eher untergeordnet als Ablagefläche für Grünschnitt genutzt wurde. Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen bzw. die Anlegung einer Ziegelmauer sollen die kulturhistorische Bedeutung und der Charakter des Friedhofs erhalten bleiben und die Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Friedhof) eingeschränkt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die evangelische Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum an die Verwaltung herantreten mit der Absicht die Fläche des evangelischen Gemeindezentrums mittel- bis langfristig für andere Nutzungen zu öffnen. Derzeit gibt es noch keine konkreten Pläne für einen Neubau bzw. eine Nutzungsänderung des Gemeindezentrums. Es ist aber mittel- bis langfristig möglich, dass das Gemeindezentrum teilweise oder ganz aufgegeben werden muss. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun die Chance genutzt werden die Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wo neben Wohnen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Der Bebauungsplan deckt durch gezielte Festsetzungen insbesondere der Baugrenzen, der Grundflächenzahl (wie viel Prozent der Fläche bebaut werden darf) und der Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse verschiedene Bebauungsszenarien ab. Dazu sollen zum einen um das bestehende Gemeindezentrum enge Baugrenzen gefasst und teilweise auf die tatsächliche Anzahl an Vollgeschossen beschränkt werden. Zum anderen sollen Baugrenzen entlang des Straßenverlaufs und entlang der südlichen Grundstücksgrenzen die

Möglichkeit für eine Neubebauung schaffen, die sich an der geplanten Bebauung der GWG und der katholischen Kirche orientieren soll.

### Städtebaulicher Entwurf 1 – evangelisches Gemeindezentrum im Bestand



### Städtebaulicher Entwurf 2 – mit beispielhafter Bebauung der Fläche des evangelischen Gemeindezentrums



### 3. Formelles Planverfahren

Am 04.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplanverfahren 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 06.07 bis zum 14.08.2020 statt. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 17.08 bis 04.09.2020 per Aushang und über das Internet beteiligt. Der Offenlegungsbeschluss wurde am 29.04.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen gefasst. Die öffentliche Auslegung der Planung fand vom 25.05 bis 06.07.2021 statt. Während dieser Zeit sind keine für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen eingegangen, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13.04.2018, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** aus.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof bzw. als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie als Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt, Flächennutzungsplanberichtigung 131B. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Derzeitige Fassung



Geplante Fassung



### **4.3. Landschaftsplan**

Für den Bereich existiert kein Landschaftsplan.

### **4.4. Bebauungspläne**

Die Grünfläche westlich des evangelischen Gemeindezentrums ist eine städtische Fläche, die im Bebauungsplan 834 - Hans-Böckler-Straße – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche, nicht überbaubare Grundstücksfläche Fläche und zugleich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt wurde. Für den restlichen Bereich existiert kein Bebauungsplan.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1. Städtebauliche Situation**

Die städtebauliche Situation um die wohnbaulich zu entwickelnden Flächen ist sehr heterogen. Prägend für diesen Bereich ist der Friedhof Röttgen, der als große Grünfläche von der Straße Am Deckershäuschen im Norden fast bis zur Uellendahler Straße im Süden reicht. Nördlich der Friedhofsfläche und der Straße Am Deckershäuschen befindet sich ein ca. 20 m schmaler Grünstreifen, hinter dem freistehende Einfamilienhäuser errichtet wurden. Westlich der Straße Röttgen wurde in den 1960er Jahren Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise realisiert. Südlich der GWG-Fläche an der Straße Röttgen schließen größtenteils Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren an. Im Kreuzungsbereich der Straßen Röttgen und Am Deckershäuschen befindet sich das evangelische Gemeindezentrum.

### **5.2. Infrastruktur**

#### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt an den zwei Straßen Röttgen und Am Deckershäuschen, von denen die neue Wohnbebauung aus erschlossen werden soll.

Unmittelbar am Planbereich liegt die Bushaltestelle Norkshäuschen, die regelmäßig von der Buslinie 623 frequentiert wird. Die Linie beginnt an der Haltestelle VillaMedia und führt in die Elberfelder Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

#### Soziale Infrastruktur

In der Nähe des Planbereichs befinden sich mehrere Spielplätze der Kategorie B/C sowie Tageseinrichtungen für Kinder. Die nächstgelegene Grundschule ist in fußläufiger Entfernung an der Kurt-Schuhmacher-Straße zu erreichen.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über Trennkanalisation in den bereits hydraulisch stark belasteten Mirker Bach. Um den Mirker Bach vor weiterer hydraulischer Überlastung zu schützen und bei Starkregen die Gefahr der Überflutung für das unterhalb liegende Einzugsgebiet nicht zu verstärken wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro für Umwelt- und Verfahrenstechnik erarbeitet und mit den Wuppertaler Stadtwerken und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

**Friedhofsfläche:**

Entwässerungskonzept Schmutzwasser: Das über der Rückstauenebene anfallende Schmutzwasser soll im Freigefälle an den öffentlichen Kanal Am Deckershäuschen angeschlossen werden. Das unter der Rückstauenebene anfallende Schmutzwasser soll mittels einer Hebeanlage an die Freispiegelentwässerung angeschlossen werden. Es ist geplant, dass die geschätzte Schmutzwassermenge von ca. 7,0l/s pro Haus über jeweils einen Anschlusskanal DN150 abgeleitet wird.

Entwässerungskonzept Regenwasser: Dem Bericht zum Versickerungsversuch ist zu entnehmen, dass eine Versickerung möglich ist. Die auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschläge sollen auf der Friedhofsfläche zur Versickerung gebracht werden (s. Entwässerungskonzept). Für das Grundstück der kath. Kirche ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

**GWG-Fläche:**

Entwässerungskonzept Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser soll im Freigefälle an den öffentlichen Kanal Röttgen angeschlossen werden. Das unter der Rückstauenebene anfallende Schmutzwasser soll mittels einer Hebeanlage an die Freispiegelentwässerung angeschlossen werden. Es ist geplant, dass die geschätzte Schmutzwassermenge von ca. 9,9 l/s pro Haus über jeweils einen Anschlusskanal DN 150 abgeleitet wird.

Entwässerungskonzept Regenwasser: Auch in diesem Bereich ist eine Versickerung möglich. Die auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschläge sollen zur Versickerung gebracht werden. Hierzu werden Mulden-Rigolen in den Grünflächen organisch integriert. Diese Mulden-Rigolen werden untereinander verbunden und an den Regenwasserkanal in Straße Röttgen angeschlossen. Flankiert werden die vorbeschriebenen Maßnahmen durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß und der Reduzierung der Abflussmengen von den Dachflächen durch Dachbegrünungen (s. Entwässerungskonzept).

Entsprechende Festsetzungen zur Versickerung, zur Versickerungsfähigkeit der Bodenbeläge und zur Dachbegrünung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Evangelisches Gemeindezentrum:**

Für das Grundstück des evangelischen Gemeindezentrums wird ein Entwässerungskonzept erst im Zuge eines Neubaus im Baugenehmigungsverfahren benötigt, wenn ein konkreter Bebauungsvorschlag vorliegt. Entwässert wird bislang schadlos in die vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Eine zusätzliche Versiegelung über den heutigen Stand sollte vermieden werden, solange die hydraulische Sanierung des Regenwasserkanals in der Straße Röttgen noch nicht durchgeführt worden ist, bzw. zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist dann auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten.

**5.3. Geologie / Boden / Altlasten/ Radon**

Zu dem Bebauungsplanverfahren 1263 liegen keine Informationen zu einem Altlastenverdacht vor. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich der katholischen Friedhofsfläche, wo derzeit Grünabfälle gelagert werden, artfremdes Material (z.B. Pflanztöpfe aus Kunststoff) befindet, welches entsprechend zu beseitigen ist.

Im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes treten laut Geologischer Karte NRW 1 : 100.000 die Alaunschiefer auf. Diese Gesteinsformation ist bezüglich ihres geogenen Radonpotentials als überdurchschnittlich hoch zu bewerten. Bodenluftmessungen zur Erstellung der Radonpotentialkarte für Wuppertal haben für diese Gesteinsart Werte zwischen 45 und 196 kBq/m<sup>2</sup> ergeben. Der nördliche Teil des B-Plan-Gebietes liegt laut Geologischer Karte im Bereich der Erlenroder Schichten, die nur ein durchschnittliches bis geringes Radonpotential aufweisen.

Laut Radonpotentialkarte wäre das B-Plan-Gebiet nahezu vollständig dem Radonvorsorgegebiet I zuzuordnen. Somit wären bei Neubauten lediglich einfache Maßnahmen zur Radonprävention vorzusehen, die ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten entsprechen, weshalb kein zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten<sup>1)</sup> Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen

#### **5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das überplante Gebiet weist z.T. über 60 Jahre alte Strukturen in Form von Baumreihen und Solitärbäumen auf. Für das Planverfahren wurde deshalb durch das Büro ökoplan die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 – Vorprüfung (ASP1)) durchgeführt. Diese bezog sich noch auf einen größeren Bereich der Friedhofsfläche, der jetzt jedoch nicht für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommt (s. Punkt 1 und 2). Die Fläche des evangelischen Gemeindezentrums wurde in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht nochmal untersucht, da die ASP1 bei der katholischen Friedhofsfläche und der Fläche der GWG zu dem Ergebnis kommt, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann und gegenwärtig keine baulichen Änderungen auf dem Grundstück des evangelischen Kirchgrundstückes vorgenommen werden sollen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Zur Ermittlung der potenziell im betrachteten Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurden verschiedene Informationsquellen wie die Messtischblattquadranten (MTBQ) 4708/2 „Wuppertal-Elberfeld“ sowie den benachbarten MTBQ 4709/1 „Wuppertal-Barmen“ für die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Höhlenbäume, Horstbäume“ ausgewertet. Darüber hinaus wurden verschiedene Institutionen angefragt und am 27.07.20 eine Begehung durchgeführt.

Der an der Straße „Röttgen“ gelegene Teilbereich unterlag in der Vergangenheit bereits einer Baufeldräumung. Diese Siedlungsbrache ist im Wesentlichen vegetationsfrei. Lediglich in den Randbereichen bestehen Laubbaumreihen mit jungem und mittlerem Stammholz. In Richtung der nördlichen Grenze hat sich eine temporäre, seichte Wasseransammlung in einer Fahrrinne gebildet.

Die zweite Teilfläche an der Straße „Am Deckershäuschen“ wird im nordöstlichen Bereich als Lagerstätte für den Friedhof genutzt. Die Randbereiche des Platzes sind gesäumt von wenigen lichten Sträuchern sowie Nadel- und Laubbäumen.

### Säugetiere

Für die ausgewerteten MTBQ werden zwei planungsrelevante Säugetierarten (Wasser- und Zwergfledermaus) angegeben (LANUV o. J.). Durch die Datenabfrage bei der Biologischen Station Mittlere Wupper, der @infos-Datenbank sowie der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal ergaben sich keine Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Im Rahmen der Lebensraumpotenzialkartierung wurden die vorhandenen Strukturen im Hinblick auf ihre Eignung als Lebensstätte für Fledermäuse begutachtet. Spuren (Kot, Totfunde, Nahrungsreste etc.) die auf ein Vorkommen hindeuten, wurden nicht festgestellt. Da die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) in einem weiten Radius um ihre Quartiere jagt und Fließgewässer im weiteren Umfeld bestehen (Wupper ca. 2 km entfernt), ist eine Quartiernutzung der Baumspalte durch einzelne Tiere nicht auszuschließen. Ebenso ist dort ein Besatz durch wenige Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) möglich. Ein größeres Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten ist im Plangebiet auszuschließen. Darüber hinaus kann von einer Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat durch Fledermäuse ausgegangen werden.

### Avifauna

In den Gehölzflächen des Plangebiets sind Brutvorkommen des Girlitzes (*Serinus serinus*) möglich. Hinweise, die auf ein vergangenes Brutgeschehen hindeuten, wurden nicht festgestellt.

Der wassergebundene Eisvogel (*Alcedo atthis*) ist als Nahrungsgast sowie als Brutvogel sicher auszuschließen. Aufgrund der städtischen Strukturen um das Plangebiet sind die Arten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenic.*), Schleiereule (*Tyto alba*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) und Steinkauz (*Athene noctua*) als Brutvogel sowie als Nahrungsgast ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist unbebaut und auch geeignete Baumhöhlen und Halbhöhlen wurden nicht gesichtet, was Brutvorkommen der Arten Kleinspecht (*Dryobates minor*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Waldkauz (*Strix aluco*), als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, ausschließen lässt. Turmfalken (*Falco tinnunculus*), Wanderfalken (*Falco peregrinus*), Mehl- (*Delichon urbica*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) als Gebäudebrüter sind ebenfalls auszuschließen. Während der Ortsbegehung wurden weder größere Nester noch Horste in den Gehölzbeständen festgestellt. Eine Nutzung des Plangebietes als Bruthabitat durch den Habicht (*Accipiter gentilis*), den Mäusebussard (*Buteo buteo*), den Sperber (*Accipiter nisus*) und die Waldohreule (*Asio otus*) ist daher nicht zu erwarten. Eine Nutzung als potenzielles Nahrungshabitat ist aber teilweise möglich.

Während der Kontrolle der Gehölze auf Schmelzspuren oder Gewölle ergaben sich keine Hinweise auf Nutzungen als Tageseinstand oder Ruheplatz für Greifvögel.

### Amphibien

Da sich im Eingriffsbereich und der Umgebung keine geeigneten Laichgewässer befinden, beziehungsweise die Fahrrinne nur bei starkem Regenfall temporär Wasser hält, sind Vorkommen von Amphibien (hier der Geburtshelferkröte) als unwahrscheinlich zu bewerten.

### Reptilien

Aufgrund des Fehlens artspezifisch geeigneter Habitatstrukturen kann ein Vorkommen der Zauneidechse mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann:

- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere sind die für Baumaßnahmen notwendigen Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, sollte eine eventuell geplante Außenbeleuchtung im Bereich der Parkplätze oder Zuwegungen mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern ausgestattet werden. Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen warmweißer Lichtfarbe locken beispielsweise um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an als herkömmliche Lampen (BUND 2003). Demnach sind geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden, deren Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet.
- Von einer Verringerung der Lichtverschmutzung profitieren insbesondere lichtempfindliche Arten wie z. B. Fledermäuse. Hierbei ist auf eine gezielte Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben zu achten. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Außenbeleuchtung sollte auf das tatsächlich erforderliche Maß minimiert werden; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden.
- Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten in Richtung der Friedhofsfläche, wo sich die Vegetation in den Glasfronten spiegeln kann, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID AL.ET 2012) stellt verschiedene Lösungsmöglichkeiten vor, wie z. B. die Reduktion der Durchsicht, die Verwendung halbtransparenter Materialien, Farbglas oder Gebäudeverschattung.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich des evangelischen Kirchengrundstückes befinden sich zwei Bäume, die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und deshalb nicht dauerhaft gesichert werden können. Für den gesamten Bereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal. Bei erforderlichen Baumfällungen sind hierfür Genehmigungen einzuholen und Ersatzpflanzungen zu regeln.

### **5.5. Klima und Klimaanpassung**

Die geplante Bebauung liegt im östlichen Bereich des Kirchengrundstückes in einem Bereich mit hoher klimarelevanter Funktion/ mittlerer bis hoher thermischer Belastung, welcher gleichzeitig als klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich in der Planhinweiskarte ausgewiesen ist. Die Planhinweiskarte zeigt detailliert, an welcher Stelle der Stadt welche bioklimatische Situation vorherrscht.

Die Fläche des katholischen Friedhofes gilt auch als Kaltluftentstehungsgebiet mit intensivem südlich abfließendem Kaltluftstrom. Vor diesem Hintergrund wird von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt eine Dachbegrünung im Bebauungsplan festzusetzen. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Handlungsbuches Stadtklima (- Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel – vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, Januar 2011), so dass Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Häusern extensiv zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet.

## **5.6. Immissionsschutz**

Die Umgebung des Planbereichs ist durch Wohnbebauung, Grünflächen und kirchliche Einrichtungen geprägt.

Die Straße Am Deckershäuschen ist mit maximal bis zu 1.000 Kfz/Tag bzw. im Kreuzungsbereich 1.000 bis 2.500 Kfz/ Tag gering belastet. Während die Straße Röttgen mit 2.500 bis 5.000 Kfz/Tag eine etwas höhere Verkehrsbelastung aufweist.

Es sind keine Gewerbebetriebe in der Nähe des Planbereichs bekannt, die negative Auswirkungen auf die zukünftige Wohnbebauung haben könnten.

Untersuchungen hinsichtlich der Immissions- bzw. Emissionswerte durch Verkehr oder Gewerbe werden dementsprechend als nicht notwendig erachtet. Die Gewährung gesunder Wohnverhältnisse ist gegeben.

## **5.7. Störfallschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

# **6. Planinhalte**

## **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – Planungsrecht für Wohnbebauung auf der katholischen Friedhofsfläche und der GWG- Fläche an der Straße Röttgen vorbereitet werden. Die Fläche des evangelischen Gemeindezentrums soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um mittel- bis langfristig neben kirchlichen Einrichtungen auch andere Nutzungen an dem Standort unterbringen zu können. Gem. § 4 BauNVO sind im WA auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Charakter des Quartiers nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen. E-Ladesäulen für den Hausgebrauch sind hiervon ausgenommen.

Die Grünfläche westlich des evangelischen Gemeindezentrums, die im Bebauungsplan 834 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche, nicht überbaubare Grundstücksfläche Fläche und zugleich Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt wurde, wird nun öffentliche Grünfläche.

### **6.1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeneiveaus bis zu +/- 1 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeneiveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen. In Bezug auf das vorhandene Gelände können so auf der katholischen Friedhofsfläche, der Fläche des evangelischen Gemeindezentrums sowie im nördlichen Bereich der GWG- Fläche dreigeschossige Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss entstehen. Im südlichen Bereich der GWG-Fläche soll die maximale Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse plus ein Nicht-Vollgeschoss beschränkt werden, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zu der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu erreichen. Notwendige Treppenhäuser für die Erschließung des Gebäudes können die festgesetzten Gebäudehöhen geringfügig überschreiten.

### 6.1.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 soll neben der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auch die Zahl an Vollgeschossen festgesetzt werden. Insbesondere im Bereich der evangelischen Kirche ist das Gelände stark abfallend (teilweise bis zu 6m). Durch gezielte Abgrabungen könnten zusätzliche Geschosse entstehen, die sich nicht mehr in die Umgebung einfügen würden. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Im südlichen Bereich der GWG-Fläche wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert. Das evangelische Gemeindezentrum ist im rückwärtigen Bereich im Bestand ein- und zweigeschossig und soll entsprechend festgesetzt werden.

Die künftigen Gebäude südlich der Straße Am Deckershäuschen können dreigeschossig werden. Der nördlich davon liegende Gebäudebestand ist weitestgehend eingeschossig. Die unterschiedliche Anzahl an Vollgeschossen kann hier zugelassen werden, da zwischen der geplanten Bebauung und dem Gebäudebestand ein ausreichend großer Abstand besteht, der zusätzlich durch einen Grünstreifen mit Bäumen nördlich der Straße Röttgen genügend Zwischenraum zum Bestand sichert.

### 6.1.4 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl muss aufgrund der drei unterschiedlich großen Grundstücke differenziert betrachtet werden. Das Grundstück der katholischen Kirche musste aufgrund der Pietätsbefangenheit eines Teils der anfangs angedachten Flächen deutlich reduziert werden. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für das Allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl in diesem Bereich auf 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 soll für diesen Bereich herangezogen werden, da nach eingehender Prüfung der Grundstücksgrößen sonst eine Realisierung eines Mehrfamilienhauses nicht möglich ist und zu Überschreitungen der GRZ führen würden.

Das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde stellt die größte der drei Flächen dar. Die Baugrenzen lassen auf der Baufläche verschiedene Bebauungsvarianten zu. Zum einen kann das Gemeindezentrum umgenutzt werden, zum anderen wäre auch eine neue Bebauung denkbar. Damit zukünftig nicht die gesamten Baugrenzen auf dem Grundstück ausgenutzt werden können wird die GRZ in diesem Bereich auf 0,3 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird zugelassen, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,4, so dass trotz der geplanten Mehrfamilienhausbebauung eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zur Friedhofsfläche ermöglicht werden kann.

Auf der GWG-Fläche sollen zwei Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Um entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung diese Bebauung zu ermöglichen und der angrenzenden Einzelhausbebauung im Süden und dem Übergang zur Friedhofsfläche gerecht zu werden soll für diesen Bereich eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um 50% wird zugelassen, so dass maximal 45% der Fläche versiegelt werden kann.

### 6.1.5 Zulässige Geschossfläche (20 BauNVO)

Durch die Festlegung der GRZ, der Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen sowie der Anzahl an Vollgeschossen sind ausreichend Festsetzungen getroffen worden, um eine städtebaulich ansprechende Bebauung zu ermöglichen, weshalb auf die Festlegung der Geschossflächenzahl verzichtet wird.

### 6.1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ggfls. die Umnutzung des evangelischen Gemeindezentrums ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen daher Einzelhäuser mit einer abweichenden Bauweise zulässig sein. Die Länge der Gebäude darf 40 m, die Tiefe der Gebäude darf 18 m nicht überschreiten. Durch die Beschränkung der Länge und Tiefe und der Festlegung der Baugrenzen kann sichergestellt werden, dass der Übergang zur Friedhofsfläche im östlichen Bereich der GWG-Fläche und der Fläche des evangelischen Gemeindezentrums von Bebauung freigehalten und ein angenehmer Übergang zum Freiraum geschaffen wird. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die prägende Zeilenbauweise westlich der Straße Röttgen auch bei der künftigen Planung zu berücksichtigen. Ausnahmen gelten für die Nutzung des bestehenden Gebäudes der evangelischen Kirchengemeinde.

### 6.1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert und orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf. Die Baugrenzen sind zur Straße orientiert und halten einen ausreichenden Abstand zur Friedhofsfläche Röttgen ein. Auf der Fläche des evangelischen Gemeindezentrums wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sowohl eine Neubebauung als auch eine Umnutzung des Bestandsgebäudes möglich ist. Durch die Festlegung der GRZ von 0,3 ist aber sichergestellt, dass nicht die gesamten Baufelder für bauliche Anlagen ausgenutzt werden können.

Eine Überschreitung von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Wintergärten, Erkern, Vordächern oder Balkonen sowie notwendige Treppenhäuser für die Erschließung des Gebäudes sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Ausgenommen ist hiervon die südliche Baugrenze des südlichen Baufeldes im WA3, wodurch ein ausreichend großer Abstand zum südlich angrenzenden Einfamilienhaus sichergestellt werden soll.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Rigolen und Mulden, die für die Versickerung auf den Grundstücken notwendig sind, allgemein zulässig.

### 6.1.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### 6.1.8.1 Stellplätze, Garagen, Abfallsammelanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Stellplätze und Carports für PKWs und Fahrräder sowie Abfallsammelanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-/St-/Cp- /FSt- und As-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

### 6.1.9 Soziale Wohnraumförderung (9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Gemäß der Beschlussvorlage (VO/0448/20) ist vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden, dass bei der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohngebieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von 20 %, bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorzusehen ist. Diese gilt ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup>. Dies soll vor allem im Hinblick auf die nicht

ausgeschöpften Fördermittel der vergangenen Jahre dem Trend entgegenwirken, dass der soziale Wohnungsbau stagniert.

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

Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist eine eventuell geplante Außenbeleuchtung im Bereich der Parkplätze oder Zuwegungen mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern auszustatten. Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen warmweißer Lichtfarbe locken beispielsweise um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an als herkömmliche Lampen (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung „Lichtökologie – Insektenfreundliche u. Energie sparende Außenbeleuchtung, 2003 <https://docplayer.org/32347547-Dokumentation-lichtoekologie-beitraege-der-fachtagung-insektenfreundliche-und-energie-sparende-aussenbeleuchtung.html>). Demnach sind geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden, deren Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet.

Von einer Verringerung der Lichtverschmutzung profitieren insbesondere lichtempfindliche Arten wie z. B. Fledermäuse. Hierbei ist auf eine gezielte Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben zu achten. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten in Richtung der Friedhofsfläche, wo sich die Vegetation in den Glasfronten spiegeln kann, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (s. Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.), 2., überarbeitete Auflage, 2012 [https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/arten/pdf/2012/Vogel\\_Glas\\_Licht\\_2012\\_NRWF.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/arten/pdf/2012/Vogel_Glas_Licht_2012_NRWF.pdf)).

Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteine etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,5 oder geringer betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zugangs- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen etc. auszuführen, um die hydrogeologischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,5 oder geringer betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### 6.1.11 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Die Festsetzung dient der Regenrückhaltung (s. Entwässerungskonzept) und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebietes.

Im WA1 ist nördlich der Fläche für Stellplätze eine Fläche für das Anpflanzen einer Hainbuchen- oder Ligusterhecke festgesetzt, um einen räumlichen Sichtschutz zwischen öffentlichem Raum und Stellplatzfläche zu schaffen.

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 – 100 cm, 2 – 3 Pflanzen pro m<sup>2</sup>, Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m.

Auf der GWG-Fläche sollen entlang der Straße Röttgen zwei Bäume neu angepflanzt werden, um den neuen Gebäudebestand räumlich einzufassen. Die Grünstruktur wird dann bis zum evangelischen Gemeindezentrum und durch den Grünstreifen nördlich der katholischen Friedhofsfläche fortgeführt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind als Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind offene Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgruben ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> einzuplanen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

## **6.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 89 BauO NW)

### Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten, um den Artenreichtum zu fördern und das Mikroklima zu verbessern. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig.

### Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig. Die Dachform entspricht dem städtebaulichen Konzept und soll auch für die evangelische Gemeindefläche gelten, um einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck zu erzielen. Die Flachdächer, die begrünt werden müssen, dienen auch der Regenrückhaltung (s. Entwässerungskonzept) und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebietes.

## **6.3. Hinweise**

### Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Baugrund

Im Plangebiet stehen karbonzeitliche Schluff- und Tonsteine an. Nach den vorliegenden Informationen sind im südlichen Teil des Plangebietes im tieferen Untergrund verkarstungsfähige Kalksteine vorhanden. Erdfälle sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere sind die für Baumaßnahmen notwendigen Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

## **7. Städtebauliche Kenndaten**

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

<b>Verfahrensgebiet</b>	13.200	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	12.800	qm
Überbaubare Fläche	6.200	qm
Öffentliches Grün	384	qm
Besucherparkplätze	490	qm

## **8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der künftigen Nutzungen berichtigt (Flächennutzungsplanberichtigung 131B) und als Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Verfahren obliegen den Eigentümern der Flächen.

## **10. Gutachten**

ökoplan: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum B-Plan „Entwicklung Friedhof Röttgen“ in Wuppertal-Uellendahl, April 2020

Ingenieurbüro für Umwelt- und Verfahrenstechnik: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 1263 Röttgen / Am Deckershäuschen – (Baufeld 1, Katholische Friedhofsfläche), März 2021

Ingenieurbüro für Umwelt- und Verfahrenstechnik: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 1263 Röttgen / Am Deckershäuschen – (Baufeld 2, GWG), März 2021