Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bauen und Wohnen

Anlage 02 zur VO/1382/21

Bebauungsplans 815A
- Oberheidter Straße/ Häuschen -

1. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand November 2021

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 4

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 4

3. Formelles Planverfahren 5

4. Planungsrechtliche Situation 6

4.1. Landes- und Regionalplanung 6

4.2. Flächennutzungsplan 6

4.3. Landschaftsplan 7

4.4. Bebauungspläne 7

4.5. Fachplanungen 7

5. Bestandsbeschreibung 8

5.1. Städtebauliche Situation 8

5.2. Infrastruktur 9

5.3. Geologie / Boden / Altlasten 12

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 14

5.5. Klima und Klimaanpassung 17

5.6. Immissionsschutz 17

5.7. Störfallschutz 17

6. Planinhalte 18

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 18

6.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) 25

6.3. Nachrichtliche Übernahmen 26

6.4. Hinweise 26

6.5. Städtebauliche Verträge 27

7. Kennzeichnungen 27

8. Städtebauliche Kenndaten 27

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 27

10. Kosten und Finanzierung 28

11. Gutachten, Konzepte und DIN-Normen 28

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße/Häuschen – erfasst einen Bereich zwischen der Oberheidter Straße 67a bis 75, der Straße Häusgesbusch vom Anschluss Oberheidter Straße bis Hausnummer 39 sowie dem Ende der Emanuel-Felke-Straße im Bereich der Hausnummer 43.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Grundstücke Häusgesbusch 37, 37a und 39 sowie Oberheidter Straße 77 und 77a reduziert.

Nach Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegen diese Grundstücke im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung, wo der dauerhafte Aufenthalt von Menschen nicht genehmigt werden kann. Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um Bestandsgebäude handelt, soll diese Thematik bei baulichen Änderungen an dem Gebäude auf das Bauordnungsverfahren verlagert werden. Die bislang an der Straße Häusgesbusch nicht bebauten Flächen sowie die Straße Häusgesbusch selbst sind weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der Eigentümer des Grundstücks Oberheidter Straße 67, welches derzeit mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel ist es, das

im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/ Häuschen - festgesetzte Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Nutzung als Standort der Sägenfabrik Carl Baier GmbH ist bereits aufgegeben.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans 815 - Oberheidter Straße/Häuschen - soll der Bereich der aktuell festgesetzten Gewerbegebietsfläche (GE) als allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend den im Nordwesten, Norden und Nordosten angrenzenden Baugebieten, ausgewiesen werden. Mit der Planung soll eine städtebaulich harmonische Ergänzung bzw. Fortführung der vorhandenen wohnbaulich geprägten Siedlungsstruktur erfolgen. Teile des südlich bestehenden Mischgebietes (MI) sollen ebenfalls zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert werden. Der restliche Bereich des Mischgebietes soll an die geltende Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Das neue Gebiet soll über die ehemalige Betriebszufahrt von der Oberheidter und Emanuel-Felke-Straße aus erschlossen werden.

Der erste Entwurf sah noch eine innere Ringerschließung des Plangebietes und zwei Mehrfamilienhäuser unter bzw. im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung vor. Durch Stellungnahmen zur Hochspannungsfreileitung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu diesem Verfahren, von der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung Amprion wurde der Entwurf nochmal modifiziert. Im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung dürfen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur mischgebietsverträgliche Einrichtungen, die nicht stören und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind, untergebracht werden (s. Anlage 06 Würdigung).

Der städtebauliche Entwurf sieht Grundstücke für die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von Mietreihenhäusern ist ebenfalls geplant. Außerdem ist im Rahmen einer ausgewogenen Durchmischung auch in einem Teilbereich die Anordnung von Mehrfamilienhausbebauung mit einer Tiefgarage vorgesehen. Im südöstlichen Bereich der Sägenfabrik, unter bzw. im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von geschlossenen, gewerblich genutzten Garagen vorstellbar (z.B. Caravanstellplätze). Diese sollen über die Straße Häusgesbusch erschlossen werden.

3. Formelles Planverfahren

Am 12.09.19 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A beschlossen. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A ist mit der Entwicklung von Wohnbauflächen eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die geplanten baulichen Maßnahmen in dem rd. 4 ha großen Plangebiet bedürfen keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2. Im Vorhabengebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 geplant. D.h. 40 % eines Grundstückes darf durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Die geplante Grundfläche beträgt somit weit weniger als 20.000m².

Die Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrWG NRW) kam zu dem Ergebnis, dass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Straße zu erwarten sind.

Parallel zum Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A soll im Zuge einer Berichtigung der Flächennutzungsplan (121B) im Bereich der jetzigen gewerblichen Baufläche und Teilen des südlich angrenzenden Mischgebietes zu Wohnbaufläche geändert werden. Die nicht bebauten Flächen unter der Hochspannungsfreileitung und die in deren Achtungsabstand sollen als Mischgebiet dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 27.05 bis 30.06.20 statt. Es gingen insbesondere Stellungnahmen zur Hochspannungsfreileitung von der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung Amprion und Westnetz ein, die Wohngebäude unter der Hochspannungsfreileitung bzw. auch in deren Achtungsabstand ausschließen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 01.03.2021 bis zum 19.03.21 statt. Es kamen Stellungnahmen insbesondere zur Aufgabe des Gewerbestandortes, dem Umgang mit Natur und Landschaft, der Erschließung des Planbereiches und dem Interesse auf der Fläche zu bauen bzw. Häuser zu kaufen. Die Stellungnahmen wurden in der Anlage 06 zu dieser Vorlage gewürdigt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

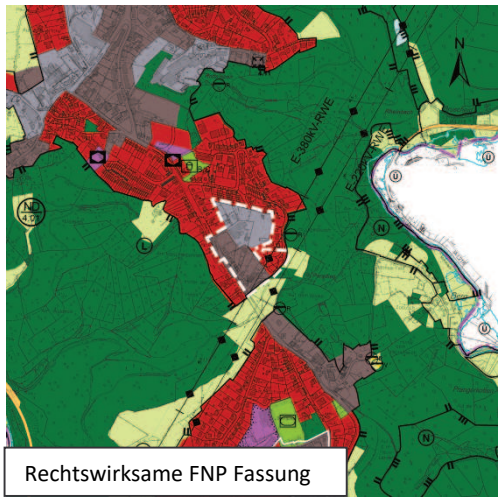
Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum' und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse 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. Der Teilbereich südlich der Bebauung Auf der Kante 1,3, 3a, 23-39, der vom Landschaftsplan überlagert wird, ist im Regionalplan als Waldbereich und Regionaler Grünzug dargestellt.

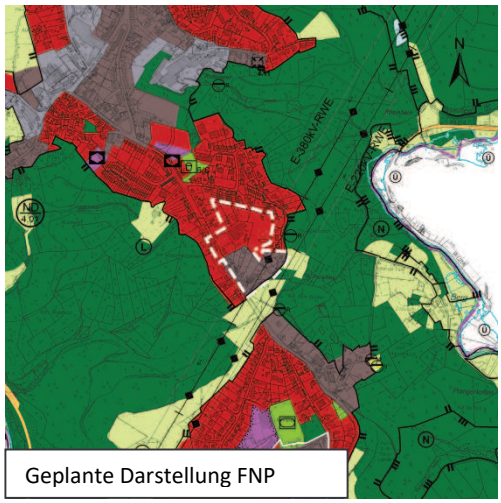
4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche und als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt (Nr. 121B) und die Fläche als Wohnbaufläche und Mischgebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Teilbereich südlich der Bebauung Auf der Kante 1,3, 3a, 23-39, der vom Landschaftsplan West überlagert wird, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Wald dargestellt. An der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird in diesem Bereich keine Änderung vorgenommen.



Rechtswirksame FNP Fassung



Geplante Darstellung FNP

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan West grenzt östlich, westlich und teilweise südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 815A. Der Bebauungsplan 815A überlagert im westlichen Bereich den Landschaftsplan mit der Festsetzung Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, dem Landschaftsschutz unterliegende Fläche.

4.4. Bebauungspläne

Für den Bereich existiert der Bebauungsplan 815A – Oberheidter Straße/ Häuschen – vom 19.12.1991. Dieser setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbe- bzw. Mischgebiet fest.

4.5. Fachplanungen

Das Gemengelagenkonzept der Stadt Wuppertal behandelt im Teilplan 6 – Sudberg den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A.

Folgende Darstellung der bestehenden Gemengelagenstruktur ist dort wie folgt beschrieben:
Das von dem Teilplan Sudberg erfasste Gebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Nordöstlich der Oberheidter Straße befindet sich in Einzellage noch eine Sägenfabrik. Die Sägenfabrik ist durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 815A planerisch gesichert. Ebenfalls ist planerisch gesichert, dass eine Wohnbebauung nicht heranrücken und damit den Gewerbebetrieb bedrängen kann. Nachbarbeschwerden bezüglich des Emissionsverhaltens der Sägenfabrik sind aber bisher nicht bekannt geworden.
Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen ist einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung des Gewerbestandortes ist städtebaulich nicht erforderlich. Umnutzungsbestrebungen am Standort stünden allerdings einem verbindlich festgesetzten Gewerbegebiet im Bebauungsplan 815 A entgegen. Im konkreten Antragsfall wäre über Planänderungen zu entscheiden.

Aufgabe des Gewerbestandortes

Aufgrund des geringen Gewerbeflächenangebots und dem zu erwartenden Defizit ist Ziel der Stadtentwicklungspolitik, gewerbliche Bauflächen zu sichern.

Gleichwohl muss dieser Grundsatz Sinn machen, denn Standorte zu halten, die aufgrund der Lagequalität unattraktiv für Unternehmen sind, blockieren andere positive Entwicklungschancen.

Produzierende Unternehmen oder Großhandelsunternehmen wünschen sich i.d.R. Standorte ohne Emissionskonflikte. Neben möglichen Produktionsgeräuschen sind auch Ladegeräusche oder Geräusche durch an- und abfahrenden Verkehr zu bedenken. Häufig nehmen Unternehmen bereits ihre Geschäftstätigkeit in den frühen Morgenstunden auf oder beenden sie in den späten Abendstunden, was zu Konflikten mit den noch ruhenden bzw. den ruhebedürftigen Anwohnern führen kann. Eine besonders hohe Betroffenheit ist für die Anwohner der mehrgeschossigen Wohngebäude an der Oberheidter Straße zu erwarten, die die Einfahrt zur Gewerbefläche flankieren. Diese Anwohner können durch den an- und abfahrenden Verkehr besonders empfindlich gestört werden.

Neben der Vermeidung von Emissionskonflikten ist die Lage ein wichtiger Faktor. Schnelle Erreichbarkeit und gute Sichtbarkeit geben häufig den Ausschlag für eine Standortentscheidung. Die Oberheidter Straße weist zwar mit 6,00 Meter Fahrbahnbreite einen ausreichenden Querschnitt auf, jedoch behindert der ruhende Verkehr den Verkehrsfluss. Auch eine gute Sichtbarkeit ist durch die Hinterlage nicht gegeben.

Zusammengenommen weist der Standort aus gewerblicher Sicht eher ungünstige Qualitätsmerkmale auf. Erfahrungsgemäß werden vergleichbare Liegenschaften eher als Lagerfläche oder als Stellplatz für Wohnwagen, Wohnmobile etc. genutzt. Damit bleibt der Standort hinter seinen Möglichkeiten zurück.

Wohnungsbedarf

Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Die geänderte Wohnbedarfssituation – bedingt durch das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und darauf basierenden neuen Bevölkerungsprognosen – wird durch die aktuell laufende Änderung des Regionalplanes Düsseldorf Rechnung getragen. Es sollen in großem Umfang neue Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt werden, um den Kommunen bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Die vorliegende Bedarfsberechnung der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) hat im Planungszeitraum (2018-2040) für die Stadt Wuppertal einen Bedarf von insgesamt 15.863 Wohneinheiten ermittelt. Nach Abzug der vorhandenen Wohnbauflächenreserven der Stadt (5.521 Wohneinheiten) und der von der Regionalplanungsbehörde ermittelten Innenentwicklungspotenziale (4.676 Wohneinheiten) verbleiben noch 5.666 Wohneinheiten, die über die zusätzliche Darstellung von ASB im RPD dargestellt werden sollten (Begründung 1. Änderung des RPD, S.22). Dies entspricht - bei einem von der Regionalplanungsbehörde vorgegebenen Dichtewert von durchschnittlich 45 Wohneinheiten pro ha - einer Fläche von insgesamt ca. **125 ha** neuen ASB-Darstellungen.

Diese Neuausweisung neuer potentieller Wohnbauflächen im Regionalplan dokumentiert den hohen Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wuppertal.

Wohnungsmarktmonitoring Wuppertal 2017, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI), im Auftrag der WQG

Über den rein quantativen Wohnbauflächenbedarf gibt es (und gab es schon bei noch schrumpfender Bevölkerung bis 2012) einen qualitativen Wohnbauflächenbedarf in bestimmten Segmenten, insbesondere bei EZFH / Eigenheimbau.

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Der ehemalige Gewerbestandort der Fa. Carl Baier liegt in peripherer Lage ca. 2 km Luftlinie in südöstlicher Richtung von dem Cronenberger Zentrum entfernt.

Der Standort besitzt eine Hinterlage und ist nahezu vollständig von einer Wohnbebauung umschlossen. Nördlich und Südlich an der Oberheidter Straße grenzen vornehmlich Ein- und Mehrfamilienhäuser an, westlich Reihenhäuser und östlich eine gewerbliche Nutzung, vereinzelt Wohngebäude und Freiflächen. Der östliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Achtungsabstand einer Hochspannungsfreileitung.

Von der Oberheidter Straße führt eine ca. 50 Meter lange Zufahrt an zwei Wohngebäuden vorbei zu dem neuen Wohnstandort. Die Liegenschaft ist teilweise bebaut, ein großer Teil ist Wiese mit Gehölzstrukturen. Das Gelände fällt nach Osten und teilweise nach Norden ab.

5.2. Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße Oberheidter Straße, welches einzelne Stadtquartiere im Wuppertaler Stadtbezirk Cronenberg miteinander verbindet. Die zukünftige Erschließung des Plangebietes soll ggfls. von zwei Seiten her erfolgen. Zum einen über eine Planstraße, welche auf die Oberheidter Straße führt und zum anderen über einen Anschluss an die Emanuel-Felke-Straße.

Das Zentrum von Wuppertal-Cronenberg ist mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen. Von hier aus gelangt man auf die übergeordneten Straßen L74 und L418.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Oberheidter Straße die Bushaltestelle Heidt mit Anschluss an den ÖPNV. Die Buslinien 625 sowie die CityExpress-Linie CE65 verkehren hier werktags zu Hauptverkehrszeiten in einem 20 Minuten Takt.

Das neue Wohngebiet soll über die ehemalige Betriebszufahrt von der Oberheidter Straße sowie über die Emanuel-Felke-Straße erschlossen werden. Die innere Erschließung des neuen Siedlungsbereiches hat sich aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Punkt 5) geändert und soll nicht mehr über eine ringförmige Wohnstraße erfolgen, sondern am Ende des Haupterschließungsstiches in einen Wendehammer enden. Dadurch kann der südliche Teil der Ringerschließung gespart und eine Platzsituation im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser nördlich der bestehenden Wohnbebauung Oberheidter Straße 76 a und b geschaffen werden. Eine Tiefgarage soll den Stellplatzbedarf in diesem Bereich decken.

In dem vorliegenden, mit der Fachbehörde abgestimmten Verkehrsgutachten werden verschiedene Varianten auf der Basis des ehemaligen städtebaulichen Entwurfs untersucht. Das Gutachten kann trotz der Änderung des städtebaulichen Entwurfes weiter herangezogen werden, da sich nichts an der äußeren Erschließung (Anschluss an die Oberheidter und Emanuel-Felke-Straße) und an die zu erwartende Verkehrsmenge ändert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwei von den dargestellten Variante (B oder E) für eine Realisierung geeignet sind (siehe büro stadtVerkehr: Verkehrsgutachten für das Bauvorhaben „Wohnbebauung Oberheidter Straße (B-Plan 815A 1. Änderung)“ in Wuppertal Verkehrsgutachten, April 2020).

Diese beiden Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen nur durch die Anbindung der Emanuel-Felke-Straße an das Plangebiet. Während die Variante B eine Fortführung des Fahrbahnquerschnittes und damit eine grundsätzlich befahrbare Verbindung zwischen Alt- und Neubebauung schafft, wäre in Variante E eine Durchlässigkeit nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

Vorteile für eine durchgängige Verkehrsführung gemäß Variante B sind aus Sicht der Fachverwaltung folgende:

- Vermeidung unnötiger Stich-/Umwegefahrten insbesondere für die Logistik-Dienstleister und Ver- und Entsorger wie beispielsweise Müllabfuhr oder Straßenreinigung sowie Rettungsdienst und Feuerwehr
- Keine Einschränkung zukünftiger Handlungsoptionen durch zu gering festgesetzte Straßenquerschnitte im Zuge einer ausschließlichen Geh- und Radweglösung
- Flexibilität bei der Durchführung zukünftiger Straßenbaumaßnahmen und der dabei erforderlichen bauzeitlichen Verkehrsführungen.

Sowohl bei einer geplanten Anbindung über eine Zufahrt als auch über zwei Zufahrten zum Plangebiet, sind die betrachteten Knotenpunkte an der Oberheidter Straße, der Emanuel-Felke-Str. und an der

Kreuzung Oberheidter Str./ Emanuel-Felke-Str. in den Spitzenstundenzeiträumen uneingeschränkt leistungsfähig (Qualitätsstufe A gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) 2015). Aus Sicht des Fachressorts Straßen und Verkehr sprechen keine Gründe gegen eine Anbindung des neuen Wohngebietes an die Oberheidter Straße und Emanuel-Felke-Straße.

Stellplätze
Für das Plangebiet wird laut dem Verkehrsgutachten ein gemittelter Wert von 1,3 Pkw-Stellplätzen pro WE angenommen. Bei ca. 68 WE sind demgemäß für die Bewohner des Plangebietes rund 90 Stpl. einzurichten. Ein höherer Stellplatzbedarf für die Bewohner wird nicht angenommen, auch wegen der im 20 Minuten Takt frequentierenden ÖPNV-Anbindung des Plangebietes.
Der Investor plant für den Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage mit einem Stellplatzschlüssel von 1,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit. Dies wird im städtebaulichen Vertrag fixiert. Genauso ist im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser die Umsetzung von zwei Stellplätzen auf den Grundstücken möglich. Lediglich im Bereich der zehn Reihenhäuser sind nicht überall zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.
Insgesamt können für 68 Wohneinheiten ca. 120 private Stellplätze errichtet werden. Somit kann von einem Stellplatzschlüssel von 1,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen werden. Zusätzlich sind 20 Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Erschließung vorgesehen. Es wird kein weiterer Parkdruck auf die angrenzenden Straßen ausgelöst.

Regen- und Schmutzwasserentwässerung

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A liegt ein Entwässerungskonzept von CZOCK Ingenieure vor, welches mit den Fachbehörden (Wuppertaler Stadtwerke, Untere Wasserbehörde und Wupperverband) abgestimmt ist.

<u>Vorhandene Regenwasserentwässerung</u>

Die in den anliegenden Straßen vorhandenen Regenwasserkanäle münden im Freispiegelgefälle in das östlich des Planungsraum gelegene Regenrückhaltebecken. Das anfallende Regenwasser wird dort durch eine belebte Bodenzone versickert. Bei Überstauung des Regenrückhaltebeckens infolge Starkregenereignissen erfolgt die Ableitung nach Norden in die nächste Vorflut.

<u>Geplante Regenwasserentwässerung</u>

Das Regenrückhaltebecken wurde bei der Errichtung bereits so dimensioniert, dass ein Anschluss des Planungsgebiets problemlos möglich ist. Zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das im Neubaugebiet erforderliche Kanalnetz kann entweder über den vorhandenen Regenwasserkanal DN400 in der Oberheidter Straße oder über den Regenwasserkanal DN300 in der Straße Häusgesbusch an das vorhandene Kanalnetz und das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Der Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens, welches in den Morsbach entwässert, muss nicht verändert werden.

Die Abstimmung mit den WSW hat ergeben, dass im Kanal in der Oberheidter Straße keine Kapazitäten für die Aufnahme zusätzlicher Oberflächenwässer vorhanden sind, sodass der Anschluss nur über den Kanal DN300 in der Straße Häusgesbusch erfolgen kann (ausgenommen die Flächen, die bereits heute über den Kanal in der Oberheidter Straße entwässert werden). Im Zuge der Neubebauung werden künftig jedoch weniger Flächen neu angeschlossen, so dass sich im vorhandenen Kanalanschluss Oberheidter Straße eine Reduzierung der vollversiegelten angeschlossenen Flächen und damit eine Abminderung der Regenabflüsse im Kanal Oberheidter Straße für das Bemessungsregenereignis ergibt.

Für die geplanten Regenwasserkanäle gelten die folgenden Vorgaben: Mindestens DN300, Stahlbeton, Typ 2 FBS, Anschlussleitungen DN 150 PP (ab einer Leitungslänge von 10m DN 200).

Vorhandene Schmutzwasserentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über parallel zu den Regenwasserkanälen verlaufende Schmutzwasserkanäle über die Straße Häusgesbusch nach Norden abgeleitet.

Geplante Schmutzwasserentwässerung

Es sind genügend Kapazitäten im vorhandenen Kanalnetz vorhanden, sodass der zusätzliche Anschluss des Erschließungsgebiets an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle unkritisch ist.

Für Schmutzwasserkanäle gelten die folgenden Vorgaben: Mindestens DN250, Steinzeug, Hochlastreihe mit Steckmuffe.

Hochwasserschutz/ Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet.

Östlich des Planungsbereiches befinden sich mehrere Bestandsgebäude, die im Hinblick auf die Starkregenvorsorge geschützt werden müssen. Die Höhenverhältnisse des Bestandsgeländes haben zur Folge, dass Regenwasser bei Sättigung des Untergrundes bei Starkregenereignissen in Richtung Südosten abfließt. Eine natürliche Rückstaukapazität ist innerhalb des hängigen Bestandsgeländes abgesehen von kleineren Mulden und Erdwällen nicht gegeben.

Im Rahmen der Erschließungsplanung musste nachgewiesen werden, dass sich das Gefährdungspotential für die tiefer liegenden Bestandsgrundstücke im Osten durch die geplante Bebauung bei Starkregenereignissen nicht verschlechtert. Zwischen der Höhenlage der Haupterschließungsstraße und der Bestandsbebauung östlich des Erschließungsgebiets ergeben sich Höhenunterschiede von ca. 4 m. Die geplanten östlichen Grundstücke des Erschließungsgebiets können daher nicht in Richtung der Haupterschließungsstraße geneigt werden. Das entstehende Gefälle in Richtung der östlich gelegenen Bestandsgrundstücke wurde so gewählt, dass ein maximaler Höhenunterschied von 1,5 m am Rand des Erschließungsgebiets eingehalten wird. Im östlichen Rand des Erschließungsgebiets muss eine Verwallung (h=50 cm) ausgebildet werden, um zu verhindern, dass überschüssiges Oberflächenwasser ungehindert die Böschung hinabfließen kann. Die Verwallung verläuft durchgehend zwischen dem Anschluss an die Emanuel-Felke-Straße bis zum Flurstück 1007 und wird planungsrechtlich gesichert.

Das Oberflächenwasser aus den westlichen Grundstücken fließt wie ursprünglich geplant in den bordsteingerahmten Straßenkörper der Haupterschließungsstraße in Richtung Süden ab. Für den Fall einer Überstauung im geplanten Kanal wird die im Wendekreis angeordnete öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche genutzt.

Die unmittelbar im Grenzbereich des Straßentiefpunkts gelegene nicht überbaubare Grundstücksfläche im angrenzenden Mischgebiet bietet darüber hinaus weiteres Retentionspotential bei einer Überstauung der kritischen Bordsteinhöhe. Diese wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Ausgehend von dieser zusätzlichen Retentionsfläche kann das Oberflächenwasser durch eine mulden-förmige Ausbildung der Grünfläche in Richtung der Straße Häusgesbusch und der tieferliegenden Wiesenflächen geleitet werden. Durch entsprechende Ausbildung des Straßenbanketts wird die Straße Häusgesbusch bei Starkregen breitflächig überströmt und das Regenwasser schadlos abgeleitet. Eine Gefährdung des südlich des Wendekreises geplanten Garagenhofs kann so minimiert werden.

Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Tageseinrichtung für Kinder befindet sich in ca. 600 m an der Straße Auf der Kante. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in ca. 1 km Entfernung an der Straße Rottsieper Höhe. Ein Bedarf an einer weiteren Tageseinrichtung für Kinder besteht für den Bereich nicht.

5.3. Geologie / Boden / Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]) ergab für den Änderungsbereich des B-Plans (Abgrenzung gemäß Drucksache zur Offenlage, Arbeitsstand 06.10.2021) folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (§ 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV[2]):

Fläche / Grundstück	Erhebungs-fläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA	Erläuter-ungsnr.
Oberheidter Str. 75, 77, 77a	7972S001	Eisen- / Stahl- / Metallwarenfabrik und -handlung	1904	1
		Gravieranstalt	1950	1
		Werkzeuge und Sägenkettenherstellung	1936 - 1972	2.1
Häusgesbusch 41 (Flst 513/20)	A-1210	Stellungnahme städt. Grundstückswirtschaft (Juli 1994); kein weiterer Untersuchungsbedarf → Verzeichnisfläche		
Oberheidter Str. 67	BS-1475	Werkzeug- / Sägenfabrik	1936 – mind. bis 1997	2.2
Wohngebiet Emanuel-Felke-Str.	7973A003	Baumaßnahme Doppelhaussiedlung bis an die Fabrikhalle heranreichend, keine Bodenbelastungsverdacht abzuleiten → Verzeichnisfläche	1971	

Im Folgenden sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt. Zur besseren Übersicht ist in der Tabelle eine laufende Erläuterungsnummer aufgeführt:

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

[2] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

1. Bei den Branchen ´Eisen- / Stahl- / Metallwarenfabrik und -handlung sowie Gravieranstalt´ handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse 2. In die Erhebungsklasse 2 sind Branchen eingestuft, bei denen die Erfahrungen im Bereich der Altlastensachbearbeitung zeigen, dass nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Kontaminationen festgestellt worden sind [3]. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt auf Bodenbelastungen liegt zu diesem Altstandort nicht vor.
2. Bei den Branchen ´Werkzeuge und Sägenkettenherstellung sowie Werkzeug- / Sägenfabrik´ handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse 1. Die Erhebungsklasse 1 umfasst Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen regelmäßig Kontaminationen zu erwarten sind.

2.1. Die Nennung Werkzeuge und Sägenkettenherstellung wurde in der Erfassung auf das Gesamtgrundstück Oberheidter Str. 75, 77, 77a verortet und soll im Zeitraum 1936 bis 1972 dort firmiert haben. Gemäß den Luftbildern von 1928 + 1943/45 befand sich zu diesem Zeitpunkt an der Straße je ein Wohnhaus und rückwärtig bei Hsnr. 75 eine kleinere und im Bereich der heutigen Hsnr. 77a eine bereits größere Bebauung, die eher als gewerblich zu betrachten ist. Etwa die Hälfte der Grundstücksgesamtfläche bildeten Gärten/Grünflächen. Die gewerbliche Bebauung vergrößert sich auf den folgenden Luftbildern im Grundstücksteilbereich 77a bis auf die heutige Ausdehnung. Es ist davon auszugehen, dass die altlastenrelevante Nutzung Werkzeugherstellung im Wesentlichen auf dem Grundstücksteil Hsnr. 77, 77a anzusiedeln ist, also außerhalb der Bebauungsplanänderung! Dies wird untermauert durch Informationen, die die städtische Planerin von der Eigentümerin des Grundstücks Oberheidter Str. 75, welches sich dahingegen im Änderungsbereich des B-Plans befindet, erhalten hat. Diese gibt an, dass der Grundstücksbereich der heutigen Garage bis 1936 als Sägefabrik und anschließend als Heißmangel genutzt wurde. Insgesamt ist bei dem Altstandortteil, der sich in der B-Planänderung befindet allenfalls aufgrund des frühen Betriebszeitraums von einem handwerklichen Maßstab auszugehen und kein weiterer Untersuchungsbedarf abzuleiten.

2.2. Zur Fläche liegt ein Bodengutachten vor, welches im Folgenden näher beschrieben wird. Zum vorhandenen Bodenbelastungsverdacht aus der Vornutzung des zentralen Grundstücksbereichs durch eine Werkzeug- / Sägenfabrik wurde eine Boden- und Bodenluftuntersuchung BV Oberheidter Str. 67, Wuppertal-Cronenberg, Ing.büro gbk-Kleinebrinker, 05.03.2020 vorgelegt.
Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Höhenunterschied im Untersuchungsbereich aktuell von rund 15 m) ist zu erwarten, dass eine umfangreiche Geländemodellierung auf den Bauflächen erfolgen muss (Stichworte: Erschließung, Grundstücksherrichtung). Dies wird durch ein Bodenmanagementkonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder auch schon bei den Erschließungsmaßnahmen zu klären sein.

Auf der Grundstücksfläche der ehem. Sägenfabrik Carl Baier GmbH sind insgesamt 21 Kleinrammbohrungen (KRB) durchgeführt worden. Davon sind 14 Stück im Bereich des zentralen ehem. gewerblich genutzten Gebäudes und 7 Stück auf den Freiflächen des Grundstücks in den randlichen Bereichen gebohrt worden. Das Untersuchungskonzept fußte auf einer historischen Recherche mit Auswertung der Haus- und Bauakten, sowie einer Ortsbegehung mit dem ehem. Geschäftsführer der Firma. Es wurden einige kontaminationsrelevante Bereiche neben der eigentlichen Werkzeugproduktion ermittelt. Dabei handelt es sich um Heizölerdtanks, Betriebsbereich mit Lackierarbeiten und eine Ölgrube sowie einem Trafo.

Bei den Sondierungen wurde eine größte Auffüllungsmächtigkeit von 2,20 m erbohrt. Bei den meisten Bohrungen wurde nur eine Mächtigkeit von max. 1 m ermittelt. Nur mit einer Ausnahme befinden sich die Auffüllungen nur im unmittelbaren Umfeld der Werkhallen. Vermutlich hängt dies mit einer

[3] Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen, 2., überarbeitete Auflage (MALBO 15), LANUV-Arbeitsblatt 21, 2013

Geländemodellierung des Urgeländes zum Erhalt einer großflächigen bebaubaren Fläche zusammen. An Beimengungen wurden Ziegelbruch, Schlacken und nur punktuell Aschen erbohrt.
Die chemischen Analysen zeigten nur erhöhte Gehalte für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. Diese Belastungen zeigen sich in den Bodenproben aus der Auffüllung unterhalb der Werkshallen. Da es sich bei den Untersuchungen weitgehend nur um abfalltechnische Untersuchungen handelt und bei diesen die Mobilitätsuntersuchung (Eluatanalytik) von PAK nicht Bestandteil ist, wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde eine Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser auf der Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke gefordert. Auf diese konnte im weiteren B-Planverfahren verzichtet werden, da der Vorhabenträger EGA Bau Wuppertal GmbH mit Schreiben vom 08.06.2021 versichert, dass die belasteten Auffüllungen (Boden) unter der heutigen Bodenplatte nach dem Abriss vor Baubeginn aus dem Baufeld beseitigt und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Dies wird auch Bestandteil des noch zu erstellenden städtebaulichen Vertrages sein.
Damit diese Notwendigkeit auch im weiteren Verfahren und auch einem möglicherweise späteren Eigentümer bekannt ist, wird diese Aushubfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Warnfunktion gekennzeichnet.

Für den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass in Teilbereichen (vorhandene Werkshallen) bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden muss, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind.
Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen und bei den notwendigen Geländemodellierungen - zu beachten sind und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Für das Planverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Die artenschutzrechtliche Prüfung eines Vorhabens zielt darauf ab, die mögliche Betroffenheit von tatsächlich auftretenden Arten abzuschätzen. Ist das Auftreten planungsrelevanter Arten im Einflussbereich der Maßnahme nicht sicher auszuschließen, sind diese im ersten Prüfungsschritt genau wie nachgewiesene Arten zu berücksichtigen. Wesentliche Informationen über das mögliche Auftreten von planungsrelevanten Arten liefert das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz). Das FIS verzeichnet im Plangebiet 25 Tierarten, die potentiell auftreten könnten: Es handelt sich um 18 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), drei Fledermausarten, drei Amphibienarten und die Zauneidechse. Die Aktualität der Artenliste wurde von der Unteren Naturschutzbehörde kurz vor dem Offenlegungsbeschluss überprüft. Die geschützten Arten haben sich nicht geändert.

Art Wissensch. Name	Deutscher Name	Status (im MTB; gem. Angaben LANUV)	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Säugetiere			
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Ardea cinerea	Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Amphibien			
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
Bombina variegata	Gelbbauchunke	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
Triturus cristatus	Kammmolch	Nachweis ab 2000 vorhanden	U
Reptilien			
Lacerta agilis	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Erhaltungszustand:	G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt ↓= Tendenz verschlechternd, ↑ = Tendenz verbessernd		
Download vom 20.12.2019			

(Quelle: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatschG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung))

Amphibien

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch Kleinstgewässer (in Fahrspuren oder sonstigen kleinen Geländevertiefungen) waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht zu erkennen, obwohl eine längere Niederschlagsperiode vorangegangen war. Für die drei im FIS verzeichneten Amphibienarten gibt es dementsprechend auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Laichgewässer.

Vögel

Sowohl für auf fließendem oder stehendem Gewässer angewiesene Arten als auch für die typischen Waldarten stellt die Vorhabenfläche kein essentielles Nahrungshabitat dar.

Hinweise auf Schwalben sind weder an den abzureißenden Gebäuden vorhanden, noch an den nicht vom Bauvorhaben betroffenen Gebäuden.

Das Vorkommen der Schleiereule ist als einzige weitere im FIS verzeichnete gebäudebrütende Art auszuschließen, da das Gebäude über keine für diese Art geeigneten Gebäudezugänge (zu klein oder bodennah) verfügt.

Unter den im FIS verzeichneten Vogelarten können lediglich Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Star und Feldsperling als Arten der strukturreichen Halboffenländer und Brachflächen in den Vorhabenflächen als Brutvögel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wurde für diese Arten eine avifaunistische Kartierung durchgeführt.

Säugetiere

Im Änderungsbereich wurden im Rahmen von zwei orientierenden Begehungen (28.05. und 03.06.2020) die Fledermausvorkommen untersucht. Im Rahmen der Geländebegehung wurde auch eine Ausflugkontrolle des alten Betriebsgebäudes vorgenommen. Es wurden ausschließlich jagende Zwergfledermäuse (Pipistrellus pipistrellus) im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld festgestellt. Hinweise auf Quartiere in dem vom Vorhaben betroffenen Gebäudebestand wurden nicht gewonnen. Jagdgeschehen wurde wie zu erwarten vor allem in den eher windgeschützten Bereichen am Rande von Gehölzbeständen nachgewiesen.

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabenbereich kann mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden, da asphaltierte Gewerbeflächen sowie die Gehölz- und Brachflächen in ihrer Ausprägung allenfalls suboptimale Lebensraumbedingungen aufweisen und kaum vegetationsfreie oder – arme Bereiche vorhanden sind.

Sonstige Arten

Hinweise auf sonstige gebäudebrütende Arten wurden bei der Begehung nicht gefunden, jedoch waren die vom Abriss betroffenen Gebäude der ehemaligen Sägenfabrik nicht vollständig einsehbar und in jedem Gebäude sind Zugänge vorhanden, die auch für Vögel groß genug sind.

Daher sind einige Gebäudeteile auf der Vorhabenfläche nicht generell mit einer den Anforderungen des BNatSchG entsprechenden Sicherheit als Nistplatz(-hilfe) auszuschließen.

Es wird empfohlen, die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei Durchführung der Abbrucharbeiten während der Brutzeit (01. März bis 30. September) bedarf es einer Sichtprüfung auf besetzte Nester durch eine sachkundige Person für alle Gebäudeteile, dies ist aufgrund der vielen schwer einsehbaren Gebäudeteile (insbesondere Dachböden) mit einem vergleichsweise großen Aufwand verbunden. Im Falle eines positiven Ergebnisses sind die Abbrucharbeiten unverzüglich einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

In den Wintermonaten sind keine derartigen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Fazit

Vor dem Hintergrund fehlender Habitat Bestandteile bzw. unzureichender Habitat Qualität auf der Vorhabenfläche kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienarten und Reptilienarten auszuschließen ist. Auch die faunistischen Erhebungen erbrachten keine Hinweise darauf, dass die artenschutzrechtlichen Belange der Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung entgegenstehen (s. umweltbüro essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Dezember 2020).

Für die im Planbereich vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal. Der Baumverlust wird im Zuge des Planverfahrens ermittelt und bevorzugt Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getätigt.

5.5. Klima und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 815A wird in der Planhinweiskarte Klima als bebautes Gebiet mit geringen bis mittleren thermischen Belastungen klassifiziert. Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal zeigt detailliert, an welcher Stelle der Stadt welche bioklimatische Situation vorherrscht. Der Bereich der geplanten 1. Änderung besteht zurzeit zum einen aus dem Gelände einer ehemaligen Sägefabrik aus versiegelter Fläche sowie zum anderen aus unversiegelten Wiesenflächen, die mitunter Baumbestände aufweisen. Bei Umsetzung des Bebauungsvorschlags wird sich der Versiegelungsgrad auf dem Gelände der ehemaligen Sägefabrik eher verringern, auf den unbebauten Wiesen hingegen erhöhen. Durch die geplante Bebauung ist allerdings nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen. Da auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Wald- und Freilandklimatope – die aufgrund ihrer Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Filterfunktion eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen aufweisen – unberührt bleiben, ist die Änderung des Bebauungsplans 815A aus klimatisch-lufthygienischer Sicht vertretbar.

5.6. Immissionsschutz

Verkehr

Die Umgebung des Planbereichs ist überwiegend durch Wohnbebauung und vereinzelte gewerbliche Betriebe geprägt.

Die Straße Emanuel-Felke-Straße ist mit maximal bis zu 1.000 Kfz/Tag gering belastet. Während die Oberheidter Straße mit 2.500 bis 5.000 Kfz/Tag eine höhere Verkehrsbelastung aufweist.

Gewerbebetrieb

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb, der als Logistikunternehmen tätig ist. Gemäß der Baugenehmigung für das Unternehmen hat das staatliche Umweltamt Düsseldorf seinerzeit die Genehmigung erteilt unter der Prämisse, dass keine Fahrten zwischen 22 und 6 Uhr getätigt werden dürfen. Die Fahrzeuge verlassen in der Regel morgens das Gelände und kehren erst abends zurück.

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

Untersuchungen hinsichtlich der Immissions- bzw. Emissionswerte werden dementsprechend als nicht notwendig erachtet, eine Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Mischgebiet ist möglich.

5.7. Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

6. Planinhalte

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches sich an dem vorhandenen Wohnumfeld orientiert und sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen soll. Es sind verschiedene Gebäudetypen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern über Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf der Fläche vorgesehen. Im Norden und Nord-Osten an den Planbereich grenzt die Reihenhausbebauung der Emanuel-Felke-Straße, südlich an den vorhandenen Reihenhausbestand sollen ebenfalls Reihenhäuser in Form von sozialem Wohnungsbau realisiert werden. Östlich der Mehrfamilienhäuser an der Oberheidter Straße 67a und b sollen vier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage entstehen. Die zwei Mehrfamilienhäuser hinter der Wohnbebauung an der Oberheidter Straße sollen dreigeschossig werden, die dahinter angeordneten zweigeschossig. Im „inneren“ des neuen Wohngebietes sind freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Östlich in Richtung der Wohnbebauung an der Straße Häusgesbusch sollen nur freistehende Einfamilienhäuser zulässig sein.

Das Grundstück des ehemaligen Gewerbebetriebes ist vom Geländezuschnitt schwierig und liegt in zweiter Reihe hinter der Wohnbebauung an der Oberheidter Straße. Um das neue Wohngebiet zu erschließen führt der Haupterschließungsstich zwischen den Gebäuden Oberheidter Straße 65 und 67a in das neue Wohngebiet (ehemalige Betriebszufahrt). Hinter den Bestandsgebäuden Oberheidter Straße 65 a und b soll eine private Stichstraße einen Teil der Reihenhausbebauung erschließen. Der Haupterschließungsstich knickt etwas weiter nordöstlich nach Süden ab und endet dort in einer Wendeanlage. Die im zentralen Bereich liegenden Einzel- und Doppelhäuser werden zusätzlich über private Straßen erschlossen.

Weiter südlich entlang der Oberheidter Straße 69 und Teilen der Straße Häusgesbusch soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebäudebestand entlang der Oberheidter Straße dient dabei hauptsächlich dem Wohnen. Der Bestand ist durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, teilweise in typisch bergischer Bauweise geprägt. Entlang der Straße Häusgesbusch soll ein Mischgebiet entstehen, welches den gewerblichen Teil des Mischgebietes darstellt. Dieser Teilbereich liegt fast vollständig im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung, weshalb in diesem Bereich nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung soll mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A auf dem Gelände der ehemaligen Sägefabrik Planungsrecht für Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Wohnungsbestand Oberheidter Str. 67a und b wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die Fläche der künftigen Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Oberheidter Straße und der Straße Häusgesbusch sollen als Mischgebiet gesichert werden. Durch die vorhandenen Strukturen werden die Flächen entlang der Oberheidter Straße hauptsächlich dem Wohnen dienen, während die Grundstücke entlang der Straße Häusgesbusch gewerblich geprägt sind. Die Flächen im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung erhalten zusätzlich die Auflage, dass dort keine Nutzungen zulässig sind, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Die Bedingung begründet sich durch

Stellungnahmen von WestNetz, Amprion und der Bezirksregierung aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger und sonstigen Behörden öffentlicher Belange, wo im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur Einrichtungen untergebracht werden dürfen, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind. Um das Ortsbild nicht durch offene Lagerflächen zu beeinträchtigen sind nur geschlossene Lager zulässig.

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

Der Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Wohnungen fest. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind im WA1.1 und WA1.2, im Bereich der geplanten und vorhandenen Mehrfamilienhäuser maximal neun Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, im WA3 und WA6 sind im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig und im WA4 ist im Bereich der Reihenhäuser maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Das Mischgebiet MI1 ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser mit zum Teil typischer bergischer Architektur geprägt. Um diesen kleinteiligen Charakter zu erhalten sind im MI1 auch maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die Regelung der Wohneinheiten unterstützt die Zielsetzung hinter der städtebaulichen Konzeption und stellt gleichzeitig sicher, dass das Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf, auch entlang der Oberheidter Straße, begrenzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird folgende Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt:

Im WA1.1 und WA1.2 sind maximal 9 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 wird folgende Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt:

Im WA3 und WA 6 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird folgende Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt:

Im WA4 ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 wird folgende Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt:

Im MI 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

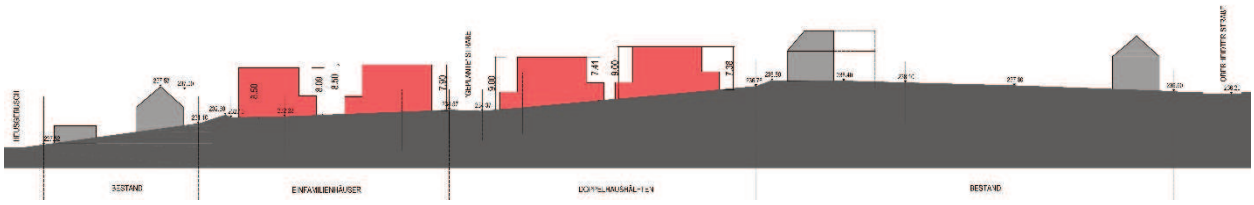
6.1.3 Flächen für den geförderten Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Hausgruppen sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und für diesen bereit zu stellen. Diese sollen vor allem im Hinblick auf die nicht ausgeschöpften Fördermittel der vergangenen Jahre dem Trend entgegenwirken, dass der soziale Wohnungsbau stagniert und für eine soziale Durchmischung des neuen Wohngebietes sorgen.

6.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Gelände im Plangebiet ist topographisch bewegt. Es steigt von Westen nach Osten an und fällt von Norden nach Süden ab. Von dem Büro CZOCK INGENIEURE wurde eine Straßen- und Entwässerungsplanung für das neue Wohngebiet erarbeitet. Aufgrund des schwierigen und heterogenen Geländes konnte in großen Teilen nicht das vorhandene Gelände als Sollgelände festgesetzt werden. Es musste Höhen ermittelt werden, die vor allem die Regenentwässerung des Gebietes berücksichtigten, da Regenwasser nicht gepumpt wird. Die geplanten Straßenhöhe und auch die geplanten und vorhandenen Geländehöhen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung dargestellt (rote Höhen: geplante Höhen, schwarze Höhen: vorhandenes Gelände).

In dem Entwässerungsgutachten (Kapitel 5.2 Hochwasserschutz) wird nachgewiesen, dass sich das Gefährdungspotential für die tiefer liegenden Bestandsgrundstücke im Osten durch die geplante Bebauung bei Starkregenereignissen nicht verschlechtert. Im östlichen Rand des Erschließungsgebiets wird deshalb eine Verwallung ausgebildet, um zu verhindern, dass überschüssiges Oberflächenwasser ungehindert die Böschung hinabfließen kann. Die Verwallung (1,5 m hoch) verläuft durchgehend zwischen dem Anschluss an die Emanuel-Felke-Straße bis zum Flurstück 1007 und wird planungsrechtlich und durch entsprechende Höhenpunkte gesichert.

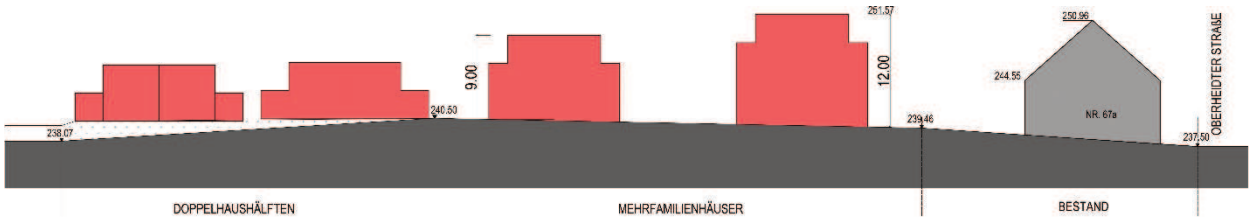


Skizze: Systemschnitt Häusgesbusch 43 bis Oberheidter Straße 69a

Zu den westlich angrenzenden Grundstücken mussten ebenfalls Aufschüttungen bei dem geplanten Gelände berücksichtigt werden. Hier sind Aufschüttungen von maximal 1 m vorgesehen. Südöstlich der geplanten Mehrfamilienhäuser, im Übergang zu den Grundstücken Oberheidter Straße 69, 69a und b, sind keine Geländeveränderungen für die Geländemodellierung geplant.

Die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich im Bereich der Neubebauung auf das geplante Gelände. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Gebäudehöhe können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Die Gebäudehöhen für die Bestandsgebäude entlang der Oberheidter Straße beziehen sich auf das vorhandene Gelände.

Entsprechend dem gemeinsam mit dem Projektträger entwickelten städtebaulichen Entwurf soll die zukünftige Bebauung mit einer differenzierten Höhenfestsetzung an die Geländesituation angepasst werden. Im WA3 und WA4, wo die Gebäude aus der Straße Häusgesbusch und Emanuel-Felke- Straße angrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Einzige Ausnahme stellt ein Grundstück im Bereich der geplanten Doppelhäuser, am nördlichen Rand der Wendeanlage, dar. Durch den Achtungsabstand zur Hochspannungsfreileitung ist hier nur die Umsetzung eines freistehenden Einfamilienhauses möglich, weshalb in diesem Bereich das Grundstück als WA3 festgesetzt wurde. Das Gebäude kann hier eine maximale Gebäudehöhe von 9 m erreichen, analog zum WA6. Die Doppelhäuser im zentralen Wohnbereich (WA6) erhalten eine maximale Gebäudehöhe von 9 m. Im Bereich der vorhandenen und geplanten Mehrfamilienhäuser wird die maximale Gebäudehöhe auf 9 m und auf 12 m in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt. Im neuen Wohngebiet sind somit fast überall zweigeschossige Gebäude plus Nichtvollgeschoss in Form eines Daches möglich zu realisieren. Einzige Ausnahmen stellen zwei der geplanten Mehrfamilienhäuser dar. Die topographischen Gegebenheiten durch das nach Westen abfallende Gelände lassen hier das Einfügen eines höheren Gebäudes mit drei Geschossen plus Nichtvollgeschoss städtebaulich zu.



Skizze: Systemschnitt erste Stichstraße der geplanten Doppelhäuser bis zur Oberheidter Straße 67a

Die Höhe des zweigeschossigen Gebäudebestandes entlang Oberheidter Straße sowie die geplanten vier Baufelder im MI1 und das Bestandsgebäude Oberheidter Straße 71a werden entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes durch die Zahl an Vollgeschossen auf zwei Vollgeschosse festgesetzt (s. 6.1.6). Da in diesem Bereich nur Gebäude mit Satteldach zulässig sind und das Gelände in diesem Bereich nur wenig topographisch bewegt ist, müssen keine zusätzlichen Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Die detaillierte Höhenfestsetzung für die jeweiligen Baugebiete soll wie folgt festgesetzt werden:

<u>In den allgemeinen Wohngebieten WA1.2, WA3, WA4 und WA6 werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:</u>

Im Bebauungsplan sind die geplanten Höhen als Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt zu ermitteln (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Gebäudehöhen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

<u>Für das Mischgebiet MI2 werden folgenden Höhenfestsetzungen getroffen:</u>

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 Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeniveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximale Gebäudehöhe ist gemäß den Vorgaben des Leitungsträgers der Hochspannungsfreileitung auf 234,00 über NHN festgesetzt.

6.1.5 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl muss im Geltungsbereich der 1. Änderung differenziert betrachtet werden und orientiert an dem städtebaulichen Konzept, welches der Planung zur Grunde liegt.

Im Bereich der geplanten und vorhandenen Mehrfamilienhäuser WA 1 und der Reihenhäuser WA 4 soll die GRZ auf 0,4 festgesetzt werden. Für die im WA1.2 geplante Tiefgarage, darf die GRZ um 0,2 überschritten werden. Insgesamt darf die GRZ 0,6 nicht überschreiten. Für das wohnbaulich geprägte Mischgebiet war im Ursprungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die leichte Erhöhung der GRZ auf 0,4

wird durch die weitaus großzügigeren baurechtlichen Möglichkeiten der älteren Baunutzungsverordnungen vor 1990 gegenüber der aktuell geltenden Rechtslage begründet. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO (2021) im Änderungsbereich reduziert sich die zulässige Grundfläche (GRZ) der Nebenanlagen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind nun auf die Grundfläche anzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 % beschränkt, d.h. das 60 % eines Grundstückes versiegelt werden dürfen. Damit bleibt die Grundflächenzahl immer noch unter dem Orientierungswert für ein Mischgebiet von 0,6 (bzw. 0,8 unter Berücksichtigung der 50% Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), was den örtlichen Gegebenheiten in dieser Stadtrandlage geschuldet ist.

Die mit der Umstellung der BauNVO verbundene geänderte Berechnung der Grundfläche dient der Begrenzung der Versiegelung und somit letztendlich dem Bodenschutz und der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Bereich der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (WA 3 und WA 6) soll die GRZ auf 0,3 festgesetzt werden, um in diesen Bereichen eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, die sich östlich und westlich in der Umgebung wiederfindet). Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Im MI2 ist im Ursprungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Um hier einen gewissen Handlungsspielraum für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen - unter Berücksichtigung der geänderten Berechnung der Grundflächenzahl - und gleichzeitig einen harmonischen Übergang in den südlich angrenzenden Freiraum sicherzustellen, wird hier eine GRZ 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

6.1.6 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 geplanten Mehrfamilienhäuser sollen durch gezielte Abgrabungen keine zusätzlichen Geschosse entstehen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich auf zwei festgesetzt. Einzige Ausnahme stellt ein Baufeld im WA 1.2 dar. Östlich des Mehrfamilienhausbestandes an der Oberheidter Straße sind auch drei Vollgeschosse zulässig. Die topographischen Gegebenheiten durch das nach Westen abfallende Gelände lassen hier das Einfügen eines höheren Gebäudes städtebaulich zu.

6.1.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan soll eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Im allgemeinen Wohngebiet WA1.1, 1.2 und WA3 sowie im Mischgebiet MI1 und MI2 sollen daher Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sein. Das WA6 ist durch eine Doppelhausbebauung geprägt, um hier einen Spielraum zu lassen, sollen hier neben Doppel- auch Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sein. Im WA4, wo die Reihenhausbebauung geplant ist, die sich am nördlich angrenzenden Reihenhausbestand orientiert, sind Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Durch die Regelungen soll eine stadtgestalterisch wirksame Gliederung des Plangebiets erreicht werden, die mit der umgebenden Wohnbebauung korrespondiert.

6.1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Es wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, um maximal 3 m überschritten werden dürfen. Eine Überschreitung von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen sind bis

zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Ziel der Festsetzung ist es, die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bewohner zu erhalten und gleichzeitig durch die Festsetzung der Baugrenzen sicherzustellen, dass die Hauptbaukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept umgesetzt werden. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen hätte größere Vor- und Rücksprünge der Hauptgebäude ermöglicht, was nicht gestalterisches Ziel der Planung sind.

Um eine Überformung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan eine Größenbegrenzung von Nebenanlagen bis zu 15 m³ fest, auch um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

6.1.9 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.
In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur andienenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass vor den Garagen oder Carports ein zusätzlicher Pkw-Aufstellplatz hergestellt wird. Ziel ist die Vermeidung zusätzlichen Parkdrucks auf die umgebenden Straßen. Gleichzeitig wird das Ziel einer positiven Gestaltung des neuen Wohnquartiers verfolgt. Eine Prägung der Vorgartenbereiche durch mehr als ein abgestelltes Fahrzeug wird verhindert.

6.1.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)Zur Erschließung des Plangebiets ist die Errichtung von Straßen notwendig. Der Bebauungsplan setzt analog zum städtebaulichen Konzept öffentliche und private Verkehrsflächen fest. Ziel ist, eine gute Durchwegung des Plangebiets und seine Verknüpfung mit der Umgebung zu erhalten.

Demnach ist vorgesehen, von der Oberheidter Straße im Westen ausgehend, eine öffentliche Verkehrsfläche zu errichten, die hinter den geplanten Mehrfamilien- und Doppelhäusern sowohl nach Süden abknickt und in einer Wendeanlage endet als auch an die Emanuel-Felke-Straße anschließt. Die Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser werden zusätzlich über private Stichstraßen erschlossen.

Vom Ende der Wendeanlage soll ein Fußweg an die Straße Häusgesbusch anschließen, um möglichst unkompliziert die Bushaltestelle an der Oberheidter Straße zu erreichen.

Die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Ausstattung werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geregelt.

Darüber hinaus sollen die Straßenbegrenzungslinien der Straße Häusgesbusch an den tatsächlichen Ausbau angepasst werden. Entsprechend findet im Bereich des geplanten MI2 ein Flächentausch statt, da die vorhandene Straße teilweise über private Flächen verläuft und danach in die Liegenschaften des Ressort Straßen und Verkehr übergehen sollen.

6.1.11 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Entwässerungskonzeptes (s. Kapitel 5.2), insbesondere im Fall von Starkregen, werden im Bebauungsplan Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Dies betrifft zwei Retentionsflächen in und östlich der Wendeanlage sowie eine Verwallung am östlichen Rand des Planbereiches. Die Retentionsflächen werden als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Überflutungsfläche für Starkregenereignisse“ planungsrechtlich gesichert. Die

Verwallung wird als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Schutzwall bei Starkregenereignisse“ festgesetzt. Die maximalen Höhen für die Verwallung sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Im MI2 verläuft eine Leitung der Wuppertaler Stadtwerke. Die Fläche wird mit einem Leitungsrecht für die Versorgungträger festgesetzt und muss im Grundbuch gesichert werden. Im WA3 verläuft ein Leitungsrecht über private Flächen zum Hauptentwässerungskanal zur Sicherung der Regenentwässerung der neu geplanten, hinter liegenden Einfamilienhausbebauung.

6.1.13 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.

Daneben liegen im MI2, im Achtungsabstand der Hochspannungsleitung Sträucher und Bäume, die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Der Bewuchs auf diesen Flächen unterliegt bestimmten Bedingungen durch die Hochspannungsfreileitung (s. Festsetzung 6.1.14 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Aus klimatischen und gestalterischen Gründen sollen die geschlossenen Lagerhallen im MI2 an der Rückwand und an den Seiten mit Efeu und Wilder Wein begrünt werden.

Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Befestige Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Die Vorgartenflächen sind in der Planzeichnung markiert.

6.1.14 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das MI2 liegt vollständig im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung. Die Betreiber der Hochspannungsfreileitung stellen folgende Anforderung für den Achtungsabstand, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wird:

Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig gem. § § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

6.1.15 Flächen für Mülltonnenboxen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und §14 Abs. 2 BauNVO)

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Wuppertal AWG darf Straßen ohne entsprechende Wendemöglichkeiten nicht mehr anfahren, so auch die im Bebauungsplan geplanten privaten Stichstraßen. Folglich sind im

Bebauungsplan im öffentlichen Straßenraum Bereiche festgelegt, wo die Mülltonnen für die Abholung vorübergehend stehen dürfen.

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

6.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW)

Ziel der Planung ist u.a. die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes, das sich auch bezüglich der Lage und Gestaltung gut in die bauliche Umgebung einpasst. Da es sich um ein Quartier mit einem eigenen städtebaulichen Gewicht handelt (voraussichtlich über 35 neue Wohngebäude) sind Regelungen zur baulichen Gestaltung notwendig. Stadtgestalterisch wirksam sind insbesondere die Dachform, die Gestaltung von Reihen- und Doppelhäusern sowie die Einfriedung der Grundstücke und die Vorgartenbereiche. Die Festsetzungen lassen weiterhin einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Gestaltung der Gebäude durch die einzelnen Eigentümer und Nutzer. Ein monotones Erscheinungsbild durch die Festsetzungen ist nicht zu erwarten.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Doppel- und Reihenhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Reihen- und Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Die Dächer der Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines Geländegefälles erforderlich ist.

Gerade Reihen- und Doppelhäuser wirken gemeinsam auf den Betrachter. Ziel der Festsetzung ist es dementsprechend, eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

Dachform

Der Bebauungsplan soll für das neue Wohngebiet verschiedene Dachformen bei den unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen. So soll für die neuen Mehrfamilienhäuser im WA1 ein Flachdach festgesetzt werden, während für den Mehrfamilienhausbestand entlang an der Oberheidter Straße ein Satteldach festgesetzt wird. Die Doppelhäuser im WA6 erhalten verschiedene Optionen durch ein Pult-, Sattel- oder Flachdach, während für die Reihenhäuser im WA4 ein Sattel- oder Flachdach vorgesehen ist. Die Einzelhausbebauung im WA 3 erhält die Möglichkeit eines Pult- oder Satteldaches. Damit nicht in einem Baugebiet verschiedene Dachformen entstehen, wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler geregelt, dass sich vor Baubeginn auf eine Dachform für jedes Baugebiet geeinigt wird.

Einfriedung

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Einfriedungen zu privaten

Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer/ Gabione bis zu 1,2 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Durch die Festsetzung wird die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen.

Vorgarten

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen. Die Festsetzung dient der Auflockerung des Wohngebietes, indem hohe Abgrenzungen zwischen Straßenraum und privaten Grundstücken verhindert werden.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Der Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung wird nachrichtlich übernommen.

6.4. Hinweise

6.4.1 Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatschG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

6.4.2 Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Hallen der Sägefabrik muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Die Unteren Bodenschutzbehörde ist am Verfahren zu beteiligen.

6.4.3 Achtungsabstand Hochspannungsfreileitung

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

In der ersten Reihe der Gebäude bzw. der Fassasdenseiten außerhalb des Achtungsabstandes der Hochspannungsfreileitung, sollten schutzwürdige Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung vermieden werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.

6.5. Städtebauliche Verträge

Es werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag mit dem Projektentwickler über folgende Inhalte geschlossen:

- Anzahl der Stellplätze im Geltungsbereich der 1. Änderung (Stellplatzschlüssel 1,7)
- Festlegung einer einheitlichen Dachform in den unterschiedlichen allgemeinen Wohngebieten (von WA3, WA4 und WA6)
- Geförderter Wohnungsbau im Bereich der Reihenhäuser
- Schadlose Entsorgung des belasteten Bodens
- Anforderungen an die Ausführung der Erschließung (Kanal und Straße)
- Sicherung der Leitungsrechte
- Maßnahmen zur Entwässerung, auch bei Starkregenereignissen
- Fußweg zur Straße Häusgesbusch
- Grundstücksbereinigung Straße Häusgesbusch
- Pflanzung von standortheimischen Hecken zum öffentlichen Straßenraum

7. Kennzeichnungen

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung der Fläche im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Sägefabrik in der Plankarte zu entnehmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

8. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	
Gesamtfläche allgemeine Wohngebiete	ca. 17.600 qm
Gesamtfläche Mischgebiete	ca. 10.200 qm
Öffentl. Erschließung, inkl. Fußweg	ca. 4.000 qm
Privatstraßen	ca. 850 qm
Überbaubare Fläche allgemeine Wohngebiete (ohne Garagen und Carports)	ca. 7.700 qm
Überbaubare Fläche Mischgebiete (ohne Garagen und Carports)	ca. 4.100 qm
Besucherstellplätze	20

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der künftigen Nutzungen berichtigt (Flächennutzungsplanberichtigung 121B) und als Wohnbaufläche und Mischgebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

10.Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

11. Gutachten, Konzepte und DIN-Normen

- Umweltbüro Essen, Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatschG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), Dezember 2020
- Gbk Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, Baugrunderkundung BV Neubebauung Grundstück Oberheidter Straße 67 in Wuppertal-Cronenberg, März 2020
- Gbk Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, Boden- und Bodenluftuntersuchung BV Oberheidter Straße 67 in Wuppertal-Cronenberg, März 2020
- Büro stadtVerkehr, Verkehrsgutachten für das Bauvorhaben „Wohnbebauung Oberheidter Straße (B-Plan 815A 1. Änderung)“ in Wuppertal, April 2020
- Stadt Wuppertal, Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption, November 2006
- Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI) im Auftrag der WQG, Wohnungsmarkt Monitoring Wuppertal, November 2017
- Stadt Wuppertal, Handlungsprogramm Wohnen, Mai 2009
- Czock INGENIEURE, Erschließungsplanung Oberheidter Straße, Entwurfsplanung und Erläuterungsbericht zur Starkregenprävention, November 2021
- DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“