Anlage 02 zur VO/1792/21

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1233

- Löhrerlen / Am Eckstein -

Begründung

Satzungsbeschluss

Dezember 2021

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 3

3. Planungsrechtliche Situation 7

3. 1 Landes- und Regionalplanung 7

3.2 Flächennutzungsplan 7

3.3 Landschaftsplan 7

3.4 Bebauungspläne 7

4. Bestandsbeschreibung 7

4.1 Städtebauliche Situation 7

4.2 Verkehr 8

4.3 Infrastruktur 8

4.4 Entwässerung 10

4.5 Klimaanpassung 11

4.6 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 11

4.7 Boden/ Altlasten 12

4.8 Immissionsschutz 13

5. Planinhalte 15

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 15

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) 18

5.3 Hinweise 19

5.4 Gutachten 20

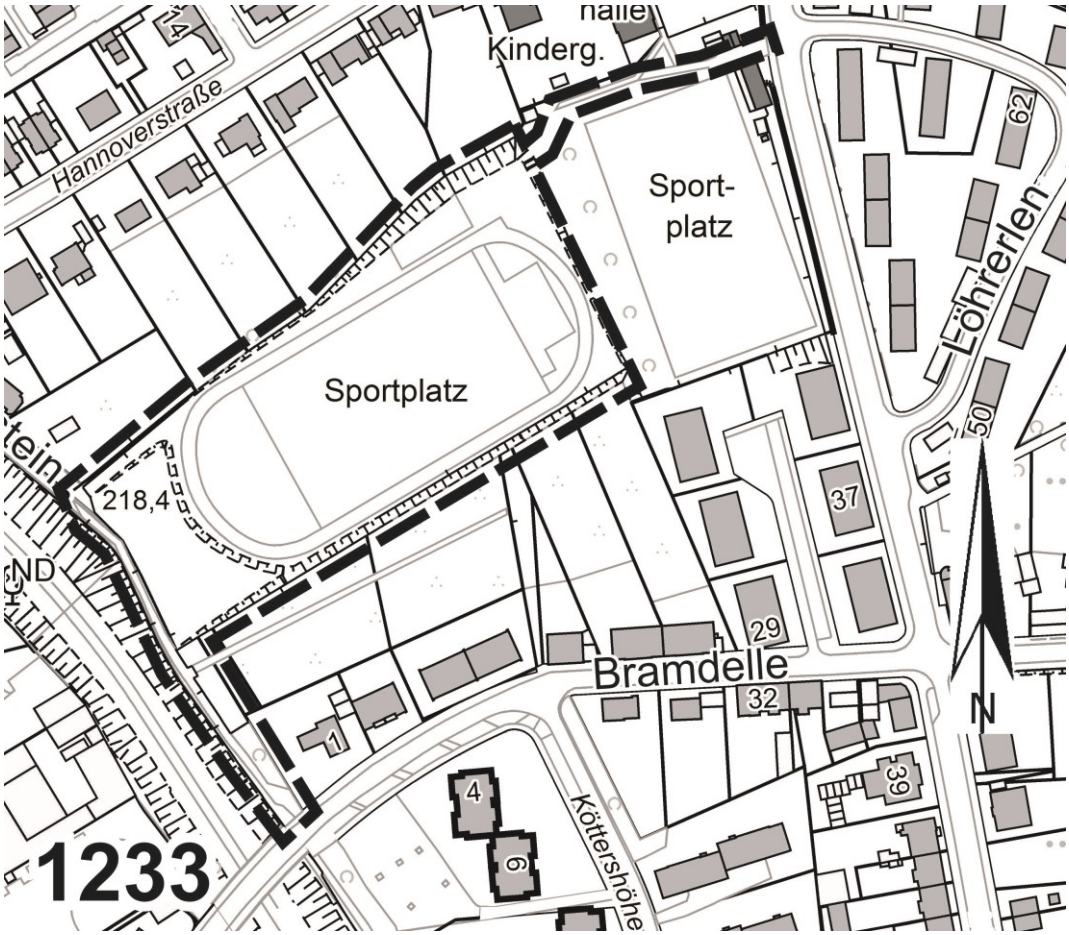
6. Städtebauliche Kenndaten 20

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 20

8. Kosten und Finanzierung 21

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1233 – Löhrerlen/ Am Eckstein – umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes Löhrerlen und den neu geplanten Fußweg bis zur Straße Löhrerlen sowie den südlichen Teil des Fußweges Am Eckstein bis zur Straße Bramdelle (s. Abbildung).



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der vorhandene Tennenplatz des Fußballvereins TSV Fortuna Wuppertal soll künftig für ein Fußballkleinspielfeld und für Wohnbebauung genutzt werden. Die noch zum Aufstellungsbeschluss angedachte Tageseinrichtung für Kinder (TfK) soll gem. § 34 BauGB auf dem Grundstück Hannoverstraße Ecke Löhrerlen realisiert werden. Hierfür liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Der TfK-bau und spätere Betrieb wird als Investorenmodell durch das Gebäudemanagement ausgeschrieben. Der dort noch bis Ende 2019 ansässige Tennisverein hat die Fläche aufgrund stark sinkender Mitgliederzahlen freigegeben.

Durch die Verlagerung der Tageseinrichtung für Kinder kann das geplante Kleinspielfeld jetzt in einer Größe von 35 x 55 m (vormals 35 x 40 m) entstehen. Zudem sollen zusätzlich auf der Fläche kleinere Anlagen für Leichtathletik realisiert werden, die insbesondere von den näher gelegenen Schulen als auch von der Öffentlichkeit mitgenutzt werden können.

Das neue Kleinspielfeld wird über den bestehenden Sportplatz an der Straße Löhrerlen nur fußläufig erreichbar sein. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist über die Zufahrt von der Straße Bramdelle (Fußweg Am Eckstein) westlich der Kleingärten geplant.

Nach dem Aufstellungsbeschluss bekam die Verwaltung den politischen Auftrag zu prüfen, ob die nördlich an den Planbereich grenzenden großen Grundstücke an der Hannoverstraße ein zusätzliches Baurecht im südlichen Bereich ihrer Grundstücke erhalten könnten. Aus stadtplanerischer Sicht sprach nichts gegen dieses Baurecht. Daraufhin fand eine Veranstaltung mit den besagten Eigentümern statt, die bis auf einen Eigentümer kein Interesse an einem Baurecht zeigten. Das Lärmgutachten kam aber zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen auf diesem einen Grundstück nicht möglich sei.

Das Erschließungskonzept wurde daraufhin so überarbeitet, dass die Anwohner an der Hannoverstraße nicht direkt tangiert werden.



Abb. 2 Ursprünglicher städtebaulicher Entwurf mit Einzelhäusern

Während des Bebauungsplanverfahrens sind Hinweise durch die Untere Bodenschutzbehörde, den Geologischen Dienst und die Öffentlichkeit zum Baugrund und der Ascheschicht des Sportplatzes eingegangen.

Daraufhin wurde ein Geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen und möglichen Bodenverunreinigungen auf dem Sportplatzgelände in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Sportplatzgelände im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks liegt. In den bis zu 25 m hohen Einschnittböschungen an der Nordbahntrasse – südwestlich des Baugrundstückes – steht der Fels überwiegend bankig an. Daneben sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im

Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbruchtrichter bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche trichterförmig durcharbeiten können.

Aufgrund des Bauuntergrundes (Dolinen, s.o.) ergeben sich erhöhte Kosten bei der Verlegung der künftigen Kanäle. Zudem müssen beim Bau der Wohnhäuser entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude getroffen werden. Durch die Wohnbebauung kann es zu einer konzentrierten Regenwasserversickerung in dem Kalksteinuntergrund kommen. Das konzentrierte Regenwasser könnte die mit Lehm gefüllten Felsspalten auswaschen und so auch Dolinen ausspülen. Im Untergrund kann es dadurch zu einer fortschreitenden Erosion kommen, die an der Geländeoberfläche zu Senkungen bis hin zu Erdeinbrüchen (mit mehreren Metern Durchmesser) führen können. Die verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen stellen sich darüber hinaus ebenfalls als sehr aufwändig dar.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine wirtschaftliche Realisierung des vorgesehenen städtebaulichen Entwurfs im Rahmen einer bislang geplanten Einzelvermarktung nicht möglich. Auch ist das Risiko einer unsachgemäßen Bebauung durch private Bauherren zwingend zu vermeiden.

Damit das Projekt wirtschaftlich überhaupt tragbar wurde musste der ursprüngliche städtebauliche Entwurf mit der Einzelhausbebauung modifiziert werden, d.h. eine verdichtete Bebauung muss durch den Bebauungsplan zulässig sein. Der neue städtebauliche Entwurf sah hauptsächlich Doppel- und Reihenhäuser vor, so dass ca. bis zu 37 Wohneinheiten entstehen könnten. Einzelhäuser schloss der Bebauungsplan nicht aus. Die ursprüngliche Erschließung über die Bramdelle sollte beibehalten werden.



Abb. 3 Alter verdichteter städtebaulicher Entwurf

Dieser Entwurf wies nach Beratungen mit der Politik eine zu hohe städtebauliche bauliche Dichte auf, wodurch der städtebauliche Entwurf nochmal überarbeitet wurde. Zusätzlich zu den Reihen- und Doppelhäusern sind in einem Bereich nördlich der Haupterschließung jetzt nur Einzelhäuser zulässig.

Die gesamten Gebäude nördlich der Haupterschließung orientieren sich jetzt unmittelbar an der Erschließungsstraße, wodurch bei diesen Gebäuden nach Nordwesten ausgerichtete Gärten entstehen. Damit nicht eine Reihenhausbebauung über die gesamte Länge des Baufeldes entsteht, wurde das Baufeld durch eine ausgewiesene Stellplatzfläche unterbrochen. Zusätzlich wurde die Grundstücksbreite in diesem Bereich auf mindestens 5,5 m festgelegt, um maximal eine 4er Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Die ansonsten notwendigen Garagen und Stellplätze der Reihenhäuser sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-/St-Flächen u.a. westlich der Schallschutzwand untergebracht werden, wodurch ein kleiner Teil des Fußweges zur öffentlichen Straße wird. Aus diesen städtebaulichen Vorgaben ergeben sich begrünte Vorgärten, wo Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen sind. Die ursprüngliche Erschließung über die Bramdelle und das Erschließungsgerüst soll beibehalten werden. Insgesamt können jetzt maximal 34 Wohngebäude entstehen.



Abb. 4: Neuer städtebaulicher Entwurf - Grundlage für den Bebauungsplan

Die Stadt Wuppertal hat aufgrund des derzeitigen Bevölkerungswachstums und gesellschaftlicher Entwicklungen einen erhöhten quantitativen Bedarf an Wohneinheiten. Eine Erhöhung möglicher Wohneinheiten auf einer Entwicklungsfläche fügt sich daher grundsätzlich in die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung ein. Qualitativ herrscht dabei auch insbesondere im Segment neu gebauter, selbstgenutzter Wohnhäuser für Familien ein Mangel auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt. Das betrifft gleichermaßen Reihen- und Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften. Mit Angeboten in diesem Segment kann

auch die Abwanderung ins Umland verhindert werden (vgl. Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal).

3. Planungsrechtliche Situation

3. 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der gesamte Sportplatzbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1233 der künftigen Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche angepasst. Der Bereich des Kleinspielfeldes bleibt unverändert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.3 Landschaftsplan

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

3.4 Bebauungspläne

Für den Bereich der Erschließungsstraße zwischen Bramdelle und den Kleingärten gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 215 - Bramdelle -. Dieser setzt den südlichen Bereich der Erschließung als Fußweg mit Straßenbegleitgrün fest. Für den übrigen Geltungsbereich existiert kein Bebauungsplan.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bezirk Oberbarmen. Die geplante Verkehrserschließung über die Straße Bramdelle liegt im Bezirk Langerfeld-Beyenburg.

Die Lage um das gesamte Sportplatzgelände ist sehr heterogen. Nördlich an den Planbereich grenzen Einfamilienhäuser mit sehr großen Gärten an, südlich eine private Kleingartenanlage. Östlich schließt sich unmittelbar der bestehende Kunstrasenplatz an. Akti-

ve Schallschutzmaßnahmen sollen die neue Wohnbebauung vor dem Sportlärm schützen.

Die Wohnungsbestände entlang der Straßen Löhrerlen und Bramdelle sind durch Geschosswohnungsbau geprägt. Weiter westlich auf ähnlicher Höhe wie das Plangebiet liegt ein Industriegebiet an der Windhukstraße (Bebauungsplan 215). Die künftige Wohnbebauung und das Industriegebiet liegen ca. 60 m auseinander und werden durch die über 10 m tiefer liegende Nordbahntrasse räumlich getrennt.

4.2 Verkehr

Der Bereich des zu überplanenden Tennenplatzes liegt nicht unmittelbar an einer Straße. Westlich führt ein Fußweg (Am Eckstein) am Planbereich vorbei. Dieser Weg soll künftig für die Erschließung des Planbereichs genutzt und entsprechend zu einer öffentlichen Straße verbreitert werden. Die Straße soll dann für den motorisierten Verkehr bis zur Abbiegung in das neue Wohnbaugebiet geöffnet werden. Eine Anbindung bis zur Hannover Straße wird auch weiterhin nur fußläufig möglich sein.

Der Hauptstich bis zur geplanten Wohnbebauung wird als öffentliche Separationsstraße (mit separaten Fußweg) und der Teil östlich in das Plangebiet hinein als öffentliche Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) klassifiziert, die daran südlich anschließenden drei Stiche sollen private Straße werden.

Im Einfahrtsbereich von der Bramdelle in die neu geplante Erschließung steht ein Ahornbaum, der beim Bau der Straße nicht erhalten werden kann. Dieser Baum muss gemäß Baumschutzsatzung 1:2 ausgeglichen werden. Als Ersatz sind neue Straßenbäume in der geplanten Erschließung angedacht.

Eine Erschließung über den Stich von der nördlich gelegenen Hannoverstraße kommt aufgrund der geringen Straßenbreite nicht in Frage.

Die Nordbahntrasse liegt direkt neben diesem Fußweg in über 10 m Tiefe und ist über einen süd-östlich gelegenen Einstieg in ca. 300 m Entfernung zu erreichen.

Das Kleinspielfeld wird, wie auch der noch vorhandene Tennenplatz, nur fußläufig zugänglich sein.

Zwischen der neuen Wohnbebauung und der Straße Löhrerlen soll eine öffentliche Fußwegeverbindung (im nördlichen Bereich) über das Sportplatzgelände geschaffen werden.

In der geplanten öffentlichen Straße sind 11 öffentliche Stellplätze geplant.

ÖPNV

In der Nähe des Plangebietes liegen die zwei Bushaltestellen Hannoverstraße und Bramdelle, die von drei Buslinien regelmäßig frequentiert werden. Die Buslinien dienen den Bahnhof Oberbarmen, den Alten Markt sowie den Bahnhof Langerfeld an. Das Plangebiet ist somit gut durch den öffentlichen Personennahverkehr an das örtliche und überörtliche Netz angebunden.

4.3 Infrastruktur

Tageseinrichtungen für Kinder

In dem Tagesstätteneinzugsbereich 73- Oberbarmen- Nächstebreck/Ost, zu dem das betroffene Teilgrundstück des Sportplatzgeländes Löhrerlen/Am Eckstein zählt, sind die Bedarfsquoten unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen, der Prognose sowie der bereits geplanten Neubauten nicht erfüllt. In diesem Bereich fehlen 5-8 Gruppen im Ü3 Bereich und 3-4 Gruppen im U3 Bereich. Die zu dem Tagesstätteneinzugsbereich zählenden Tageseinrichtungen (siehe Auflistung unten) können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze auch zukünftig nicht anbieten. Der Neubau einer Tageseinrichtung ist damit geboten.

Allein aufgrund der steigenden Kinderzahlen (d.h. ohne Berücksichtigung der steigenden Bedarfsquote) fehlen bis zum Jahr 2025 ca. 1.000 Kita-Plätze in Wuppertal. In dieser Bedarfsfeststellung sind bereits alle Ausbauplanungen berücksichtigt, für die ein Durchführungsbeschluss (bei städtischen Einrichtungen) vorliegt bzw. eine Betriebserlaubnis (bei Trägern der freien Jugendhilfe) seitens des Landesjugendamtes in Aussicht gestellt worden ist („sichere Planungen“).

Zusätzlich zur steigenden Bedarfsquote wird sich ein weiterer Neubaubedarf perspektivisch auch daraus ergeben, dass viele Kindertagesstätten in älteren Gebäuden untergebracht sind, die aufgrund ihres Raumprogramms, der Bausubstanz oder des energetischen Zustands entsprechende Erneuerungserfordernisse aufweisen.

Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 73 – Oberbarmen – Nächstebreck/Ost

Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Hannoverstr. 38
Katholische Tageseinrichtung für Kinder St. Mariä Himmelfahrt	Im Kämpchen 9
Katholische Tageseinrichtung für Kinder St. Johann Baptist	Normannenstr. 74
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Normannenstr. 57
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Olgastr. 8
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Peter-Beier-Str. 2
Step Kids Kitas gGmbH.	Samoastr. 26
Kita Concept Trägerschaften gGmbH	Schwarzbach 135
Inklusiv – Kinder miteinander e.V.	Dr. Kurt-Herbert-Str. (vorher am Diek)
Step Kids Kitas gGmbH	Wittener Str. 324
Diakonie Wuppertal – Kinder-Jugend-Familie GmbH	Sternstr. 42
Noch nicht eröffnet	
Step Kids Kitas gGmbH	Gildenstr. 42
Step Kids Kitas gGmbH	Langobardenstr.
CVJM Oberbarmen	Max-Planck-Str. 19

Sportplatzflächen

Der Stadtbetrieb Sport und Bäder hat folgende alternativen Sportflächen als Ersatz für die aufgegebene Fläche Löhrerlen aufgezeigt (die aufgezählten Sportflächen befinden sich im gesamten Stadtgebiet):

Als erste Alternative für die entfallene 400 m-Rundlaufbahnen kann die neu sanierte Sportanlage Grundstraße genannt werden, darüber hinaus gibt es die Bezirkssportanlagen Oberbergische Str. und Am Freudenberg (Kunststoffbelag) sowie die Sportplätze Am gelben Sprung, Waldkampfbahn/Vohwinkel und Kaiserhöhe (Aschebelag). Der Vollständigkeit halber sind alle im Stadtgebiet vorhandenen Anlagen aufgenommen worden, wenn dafür auch weitere Wege in Kauf genommen werden müssten.

Nach der Satzung über die Benutzung städtischer Sportanlagen werden die städtischen Einrichtungen auch für die Nutzung durch „Jedermann“ zur Verfügung gestellt, sofern keine vorrangige Nutzung durch Schulen oder Vereine dem entgegensteht.

Die Kunstrasenplätze sind in aller Regel durch Vereine hoch ausgelastet. Nachfolgend aufgelistet sind die Anlagen (Aschenplätze) in Wuppertal, wo zurzeit noch freie Kapazitäten vorhanden sind (jeweils graduell unterschiedlich).

- Sportplatz Grundstr.
- Sportplatz Kaiserhöhe
- Sportplatz Eschenbeek
- Sportplatz Opphof
- Sportplatz Schönebeck
- Sportplatz Waldkampfbahn, Vohwinkel
- Mallack I und II

Hinzu kommen die Kleinspielfelder Scheidtstr. in Ronsdorf und Am Hedtberg in Langerfeld (jeweils in Vereinsregie).

Neben diesen Sportplätzen gibt es zahlreiche Bolzplätze und Spielplatze, auf denen Kinder und Jugendliche spielen können.

Spielplatzflächen

In der Nähe zum Planbereich befinden sich mehrere Spielplätze. Ein Spielplatz der Kategorie B liegt an der Ecke Rheinische Straße/ Celler Straße in ca. 350 m Entfernung. In jeweils ca. 650 m Entfernung befindet sich ein Spielplatz an der Windhukstraße (Kategorie B/C) und an der Samoastraße (Kategorie B).

4.4 Entwässerung

Das Plangebiet soll in die Straße Bramdelle, südlich des Planbereichs entwässern. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind ausreichend groß, müssen aber bis in das Erschließungsgebiet verlängert werden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal endet an dem Grundstück Bramdelle 19.

Die Regenentwässerung muss in einen neu verlegten Kanal abgeleitet werden. Dieser mündet in einen neu zu errichtenden Stauraumkanal. Die Drosselwassermenge von ca. 10 l/s wird in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Bramdelle eingeleitet.

Für den Bebauungsplan wurde ein Geotechnischer Bericht in Auftrag gegeben. Aufgrund der Untergrundverhältnisse (s. Kap. 4.7) ist dringend von einer Versickerung von Oberflächenwasser abzuraten. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer konzentrierten Regenwasserversickerung in den Kalksteinuntergrund, um solch künstlich erzeugten Wassereinleitungsstellen herum, Erdfalltrichter bis zur Geländeoberfläche nicht auszuschließen sind. Das Oberflächenwasser könnte Dolinen ausspülen, so dass es im Untergrund zu einer fortschreitenden Erosion kommen könnte, die schließlich an der Geländeoberfläche zu Senkungen bis hin zu regelrechten Erdbrüchen mit mehreren Metern großen Durchmessern führen könnte. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Klimaanpassung

Das Handlungsbuch 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) gibt Handlungsempfehlungen für Festsetzungen im zur Verbesserung des Klimas. Eine Empfehlung soll im Bereich der Niederschlagsentwässerung Anwendung finden, 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.

Zusätzlich sind neue Straßenbäume geplant. Die genaue Lage wird während der Ausführungsplanung bestimmt.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet.

Zusätzlich wurden die Erschließung und entsprechend auch die Baufenster im Planbereich so angelegt, dass die Dächer der künftigen Gebäude immer nach Süden bzw. Süd-Westen ausgerichtet werden können, um erneuerbare Energien nutzen.

4.6 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet wird weitestgehend als Sportanlage genutzt und befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich ohne Verbindung zum Außenbereich. Es befindet sich in der Nachbarschaft eines weiteren Sportplatzes (Kunstrasen) sowie von Gärten, Kleingärten und einer von Parkgehölzen gesäumten Fußwegeverbindung oberhalb der Nordbahntrasse. Das Gebiet ist vorrangig geprägt durch den Sportplatz einschließlich Laufbahn mit Tennenbelag. Die Sportanlage ist umgeben von intensiv gepflegten Rasenflächen mit randlicher, vorrangig krautiger, Ruderalvegetation. Im Nordosten grenzt eine Baumhecke (Fichten und Ahorne u.a.) das Plangebiet zu dem benachbarten Sportplatz ab.
Das Planvorhaben fügt sich in den vorhandenen Siedlungsbereich ein – artenschutzrechtliche Bedenken bestehen gem. der nachfolgenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme nicht – weitere Belange der Unteren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen, daher bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme (ASP I)

Im Fundortkataster für Tiere und Pflanzen (“LINFOS“) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sind keine Fundmeldungen planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet enthalten.

Das Messtischblatt 4709/2 des LANUV gibt für den Bereich Wuppertal – Barmen folgende planungsrelevante Arten für die Lebensraumtypen Vegetationsarme oder – freie Biotope, Gärten und Parkanlagen an (Stand 2016):
Brutvögel: Accipiter gentilis (Habicht), Accipiter nisus (Sperber), Alcedo atthis (Eisvogel), Asio otus (Waldohreule), *Ciconia nigra (Schwarzstorch),* Delichion urbica (Mehlschwalbe), Dryobates minor (Kleinspecht), Falco peregrinus (Wanderfalke), Falco tinnunculus (Turmfalke), Hirundo rustica (Rauchschwalbe), Passer montanus (Feldsperling), Strix aluco (Waldkauz), Tyto alba (Schleiereule)
Amphibien: Bufo calamita (Kreuzkröte), Triturus cristatus (Kammmolch)
Reptilien: Coronella austriaca (Schlingnatter)

Negative Auswirkungen auf die genannten Vogelarten, Amphibien und Reptilien sind nicht zu erwarten, da Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten in dem Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Artenschutzrechtliche Hinweise:
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.

4.7 Boden/ Altlasten

Insgesamt handelt es sich bei dem gesamten Sportplatzgelände im Zentralbereich um eine Geländekuppe. Sicherlich ist zur Erstellung der großen Sportflächen ein Geländeab- und –auftrag erfolgt, der höchstwahrscheinlich im direkten örtlichen Zusammenhang durchgeführt wurde (siehe auch Geländeunterschied an der südöstlichen Grundstücksgrenze zur Straße Löhrerlen und der Geländeversprung vom Tennensportplatz zur Straße Am Eckstein). Zwischen den beiden Plätzen befindet sich ein Wall. Auf dem Orthofoto von 1928 ist ersichtlich, dass der Bereich des Kunstrasenplatzes bereits eine sportähnliche Nutzung innehatte. Der westliche Sportplatz war damals etwa zur Hälfte Kleingarten (Süd) und Grünbrache (Nord).

Aufgrund von Hinweisen auf die Untergrundverhältnisse und mögliche Altlasten von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde, des Geologischen Dienstes und auch aus der Bevölkerung wurde ein geotechnischer Bericht in Auftrag gegeben, der sich mit den Untergrundverhältnissen auf dem alten Sportplatzgelände Löhrerlen befasst.

<u>Baugrund</u>

Der Geotechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass das Sportplatzgelände im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks liegt. In den bis zu 25 m hohen Einschnittböschungen an der Nordbahntrasse – südwestlich des Baugrundstückes – steht der Fels überwiegend bankig an. Daneben sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbruchtrichter bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche trichterförmig durcharbeiten können. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Hinweis vom Bauleiter des bestehenden Kunstrasenplatzes dazu liegt vor: im nordwestlichen Abtragungsbereich des Kunstrasenplatzes steht der Fels hoch an, also mindestens teilweise ist nicht viel Bodenauflage im Gesamtplanbereich zu erwarten.

Altlasten

Der rote Tennenbelag ergab unauffällige Analysenergebnisse. Der Unterbau des asphaltieren Fußweges am Eckstein zeigte eine stark auffällige PAK-Belastung auf, vermutlich handelt es sich um mit teerangespritztes Material, welches ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sein wird. Der Tennenplatzunterbau zeigt bei den abfalltechnischen Analysen zwar einen mäßige Schadstoffbelastung mit Schwermetallen und PAK[1]´s, aber die Analysen nach Bodenschutzgesetz für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergaben nur Prüfwertunterschreitungen und der Benzo(a)pyren[2]-Gehalt liegt mit 1,6 mg/kg unter dem sensibelsten Prüfwert für den Direktkontakt (Prüfwert für Nutzungsszenario Kinderspielflächen ist 2 mg/kg). Somit kann das Material auf der Fläche verbleiben solange es nicht ausgehoben wird und die Verwertung/Entsorgung anschließend unter dem Regime des Kreislaufwirtschaftsgesetztes in Kombination mit dem Bodenschutzgesetz liegt. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass der anstehende Boden aufgrund einer möglichen geogenen Vorbelastung im Schwelmer Massenkalk sobald er als Aushub anfällt, abfalltechnisch zu bewerten und möglicherweise auf einer Deponie zu entsorgen ist.

Für den B-Plan sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass bei Bodeneingriffen im Bereich des Sportplatzunterbaues künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die abfallrechtlich relevant sind. Auch beim natürlich anstehenden Bodenmaterial der geologischen Formation des Schwelmer Massenkalkes ist mit geogenen Belastungen bei einigen Schwermetallen (insbesondere Zink) zu rechnen.
Bei den zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen unter dem Sportplatz und den natürlichen Böden – ist zu beachten, dass diese einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.

4.8 Immissionsschutz

Straßenlärm

Die Straßen Löhrerlen und Bramdelle sind mit 1000-2500 Kfz/ Tag gering belastet. Die Hannoverstraße sogar nur mit bis zu 1000 Kfz/ Tag. Durch die geplanten Nutzungen wird es zu keinem nennenswert erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, so dass es hier keinen gesonderten Untersuchungsbedarf in Form eines Gutachtens gibt.

Störfallbetrieb

Das Plangebiet nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Gewerbe- und Sportlärm

Hinsichtlich des Gewerbe- und Sportlärms wurde von dem Büro TAC Technische Akustik im März 2017 eine „Schalltechnische Untersuchung Sport- und Gewerbelärm zum Bebauungsplan 1233 – Löhrerlen/ Am Eckstein –“ erarbeitet.

[1] Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

[2] Benzo(a)pyren – Leitsubstanz für die Bewertung der Schadstoffgruppe PAK im Bodenschutzrecht

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsschutzwerte der TA Lärm durch die bestehenden Gewerbeflächen (Industriegebiet an der Windhukstraße) an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Bebauung (ungünstigste Wohnbebauung) tagsüber und nachts eingehalten werden. Die Ergebnisse zeigen weiter, dass die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Anforderungen der DIN 18005 für Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm sind somit erfüllt.

Das Gutachten wurde im Juli 2018 nochmal im Hinblick auf den neuen städtebaulichen Entwurf (Wohnbebauung direkt neben Kleinspielfeld) überarbeitet. Für den Sportlärm prognostiziert das Gutachten, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung an Werktagen mit Überschreitungen von 1 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten (abends) an schützenwerten Räumen im Sinne der DIN 4109 zu rechnen ist.

An Sonn- und Feiertagen ist an den Fassaden der geplanten Bebauung mit Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten an schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109 zu rechnen. Außerhalb der Ruhezeiten werden die Richtwerte unterschritten.

Um die Richtwerte an der Planbebauung an Werk-, Sonn- und Feiertagen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten einzuhalten, ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der östlich gelegenen Planbebauung erforderlich. Diese wird im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch werden die Richtwerte gemäß 18. BImSchV an allen Immissionsorten der Planbebauung eingehalten. Zusätzlich müssen noch die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes eingehalten werden, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wurde das Sport- und Bäderamt über die Betriebszeiten in Kenntnis gesetzt.

Werktags, an Sonn- und Feiertagen ist ein Spielbetrieb von 7 Stunden über den Tag verteilt zulässig. Davon ausgenommen ist die Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr an allen Tagen.

Der Schulsportlärm ist gem. 18.BImSchV als sozialadäquat hinzunehmen.

Bramdelle 31 (außerhalb des Planbereiches)

An Werktagen wird an der Wohnbebauung „Bramdelle 33“ der Richtwert innerhalb der Ruhezeiten bei Nichtberücksichtigung eines Altanlagenbonus um 6 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus wird eine Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert. Außerhalb der Ruhezeiten wird der Richtwert an der Wohnbebauung Bramdelle 33 eingehalten.

An Sonn- und Feiertagen wird an der Wohnbebauung Bramdelle 33 der Richtwert innerhalb der Ruhezeiten bei Nichtberücksichtigung eines Altanlagenbonus um 6 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus wird eine Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert. Außerhalb der Ruhezeiten wird der Richtwert an der Wohnbebauung Bramdelle 33 um 4 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus wird der Richtwert eingehalten.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bei alleinigem Betrieb des bestehenden Kunstrasenplatzes an der Wohnbebauung Bramdelle 33 überschritten werden. Durch das geplante Kleinspielfeld kommt es zu kei-

ner Erhöhung der Richtwerte in diesem Bereich. Da der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wurden die Ergebnisse an das Sportamt übermittelt.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1233 auf dem Tennenplatz Planungsrecht für Wohnbebauung und für sportliche Anlagen vorbereitet.

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 Fläche für das Kleinspielfeld wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der städtebaulichen Zielsetzung Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu realisieren ausdrücklich Rechnung getragen werden, so dass im WA1 und WA3 nur maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Im WA2, wo neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig sind ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur und die Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einzel- oder Doppelaus zu integrieren, nur in einem sehr untergeordneten Anteil vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Frequentierungen der angrenzenden Straßen hinnehmbar sind.

5.1.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und zulässige Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt.

Wuppertal hat aufgrund des derzeitigen Bevölkerungswachstums und gesellschaftlicher Entwicklungen einen erhöhten quantitativen Bedarf an Wohneinheiten. Eine Erhöhung möglicher Wohneinheiten auf einer Entwicklungsfläche fügt sich daher grundsätzlich in die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung ein. Qualitativ herrscht dabei auch insbesondere im Segment neu gebauter, selbstgenutzter Wohnhäuser für Familien ein Mangel auf

dem Wuppertaler Wohnungsmarkt. Das betrifft gleichermaßen Reihen- und Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften. Mit Angeboten in diesem Segment kann auch die Abwanderung ins Umland verhindert werden.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl im WA1 und WA2 auf 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 soll für das verdichtete städtebauliche Konzept herangezogen werden, da nach eingehender Prüfung der Grundstücksgrößen sonst eine Realisierung von Doppel- und Reihenhäusern nicht möglich ist und zu Überschreitungen der GRZ führen würden.

Im WA3, wo nur Einzelhäuser festgesetzt sind, ist die Umsetzung einer GRZ von 0,3 unproblematisch und unterstützt das aufgelockerte städtebauliche Konzept in diesem Bereich.

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

5.1.4 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 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 maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen. In Bezug auf das vorhandene Gelände können so Gebäude von maximal 9 m Höhe entstehen.

5.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 soll zusätzlich die Zahl an Vollgeschossen festgesetzt werden, damit keine dreigeschossigen Gebäude mit Flachdach entstehen können.

Um ein angemessenes Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baukörper zu erhalten wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

5.1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan, weshalb die Baugrenzen nicht zu eng gefasst werden sollen. Entsprechend der eingangs erläuterten städtebaulichen Zielsetzung soll der Bebauungsplan eine Bebauung hauptsächlich mit Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen, Einzelhäuser sind auch zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer offenen Bauweise zulässig, im WA2 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und im WA3 nur Einzelhäuser. Die Reihenhäuser beschränken sich auf das WA2, weil in den anderen Bereichen des Bebauungsplanes die Grundstücksgrößen für eine Reihenhausbebauung nicht die notwendige Tiefe besitzen

bzw. die privaten Stichstraßen nur für eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten ausgelegt sind.

5.1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass erneuerbare Energien genutzt werden können, die Ausrichtung der Gebäude ist immer nach Süden bzw. Süd-Westen möglich.

5.1.8 Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um dem aufgelockerten Reihenhauskonzept im WA2 zu entsprechen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baugrundstück und Gebäude zu erzielen, soll die Mindestbreite der Grundstücke auf 5,5 m festgelegt werden. Ohne diese Festsetzungen könnten noch schmalere und zudem zahlenmäßig mehr Reihenhäuser entstehen.

5.1.9 Stellplätze und Garagen/ Carports (§12 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-/St-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5.1.10 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.

5.1.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das neue Wohngebiet wird über eine öffentliche Straße an das übrige Straßennetz angeschlossen. Die neue öffentliche Verkehrsfläche verläuft von der Straße Bramdelle (ehemals Fußweg Am Eckstein) östlich in das neue Wohngebiet und wird mit Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan festgesetzt. Die öffentliche Straße wird bis zur neuen Bebauung als Separationsstraße (mit separaten Fußweg) und erst auf dem ehemaligen Sportplatzgelände als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgeführt.

Zwischen der neuen Wohnbebauung und der Straße Löhrerlen wird eine öffentliche Fußwegeverbindung über das Sportplatzgelände geschaffen.

Die von der neuen öffentlichen Straße südlich abgehenden drei Erschließungsstiche werden als private Straßen festgesetzt, um die Andienung der Grundstücke sicherzustellen. Aufgrund der geringen Anzahl an angeschlossenen Grundstücken ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle nicht erforderlich.

5.1.12 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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).
Zur Begrünung des Straßenraumes ist die Pflanzung einer Hainbuchenhecke an der südlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließung geplant. Gleichzeitig können so die öffentlichen Stellplätze von den privaten Gärten getrennt werden.

Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, südlich der öffentlichen Erschließung, ist eine Hainbuchen- oder Ligusterhecke entsprechend der nachfolgenden Vorgaben anzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 – 100 cm, 2 – 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m.

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

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m entlang der östlichen Planbebauung zwingend zu errichten. Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss DLR > 24 dB (Gruppe B3) gemäß DIN EN 1793-2 erfüllen.

Die Lärmschutzwand muss von beiden Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.1.14 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bevor das Kleinspielfeld genutzt werden darf, muss die festgesetzte Lärmschutzwand realisiert werden, wenn nur in einem der geplanten Wohngebäude gewohnt wird.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW)

5.2.1 Dacheindeckung

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten sind für Dacheindeckung von geneigten Dächern ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

5.2.2 Doppel- und Reihenhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses und jeder Reihenhauszeile sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Dop-

pelhäuser und jeder Reihenhauszeile sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten.

5.2.3 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten müssen so weit wie möglich 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 Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 25 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Auflockerung und Durchgrünung des Wohngebietes. Darüber hinaus werden durch die Gestaltung der Vorgärten positive mikroklimatische Effekte erzielt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

5.3 Hinweise

5.3.1 Baugrund/ Entwässerung

Das Sportplatzgelände liegt im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks. In den bis zu 25 m hohen Einschnittböschungen an der Nordbahntrasse – südwestlich des Baugrundstückes – steht der Fels überwiegend bankig an. Daneben sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbruchtrichter bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche trichterförmig durcharbeiten können. Es wird daher dringend von einer Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Untergrundverhältnisse abgeraten.

Ein Hinweis vom Bauleiter des bestehenden Kunstrasenplatzes dazu liegt vor: im nordwestlichen Abtragungsbereich des Kunstrasenplatzes steht der Fels hoch an, also mindestens teilweise ist nicht viel Bodenauflage im Gesamtplanbereich zu erwarten.

5.3.2 Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Bei Bodeneingriffen im Bereich des Sportplatzunterbaues können künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die abfallrechtlich relevant sind. Auch beim natürlich anstehenden Bodenmaterial der geologischen Formation des Schwelmer Massenkalkes ist mit geogenen Belastungen bei einigen Schwermetallen (insbesondere Zink) zu rechnen.
Bei den zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen unter dem Sportplatz und den natürlichen Boden – ist zu beachten, dass diese einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.

5.3.3 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.

5.3.4 Betriebszeiten Kleinspielfeld

Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes einzuschränken, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5.3.5 Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5.4 Gutachten

TAC Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung Sport- und Gewerbelärm zum Bebauungsplan 1233 – Löhrerlen/ Am Eckstein – der Stadt Wuppertal, März 2017 – ergänzt Juli 2018

IGW –Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen auf dem alten Sportplatzgelände Löhrerlen in Wuppertal-Nächstebreck, März 2019

6. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 20.000	qm
Gesamtfläche der Allgemeinen Wohngebiete	ca. 9.600	qm
Öffentl. Erschließung, inkl. Fußweg	ca. 3000	qm
Privatstraßen	ca. 660	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	ca. 6500	qm
Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz	ca. 5500	qm
Öffentliche Stellplätze	Ca. 200	qm

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der künftigen Nutzungen berichtigt und im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

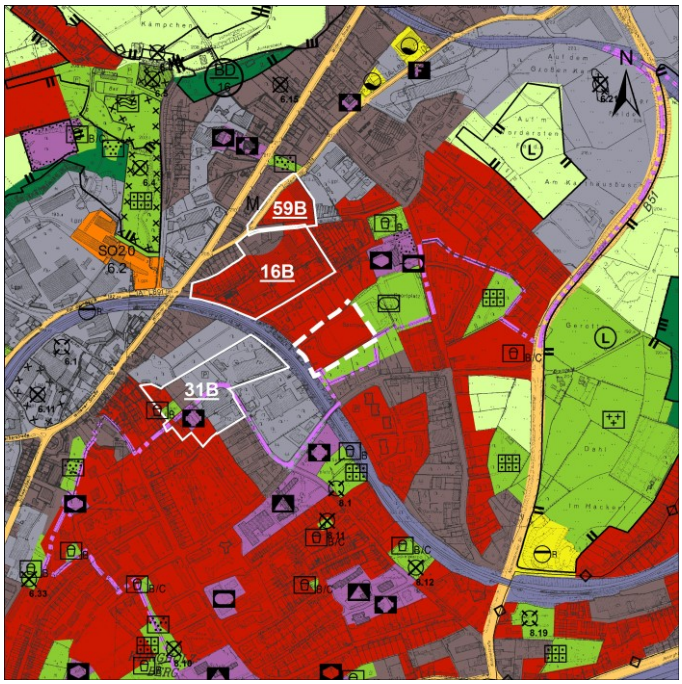


Abb. 4 Flächennutzungsplanberichtigung

8. Kosten und Finanzierung

Das gesamte städtische Grundstück wird zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Baurecht an einen privaten Bauträger veräußert. Der private Bauherr übernimmt die Kosten für die gesamten Erschließungsanlagen und die Lärmschutzwand.

Es entstehen Kosten für die Errichtung des Kleinspielfeldes, die aus dem Haushalt von 209 (Sport- und Bäderamt) und aus dem Verkaufserlös des Grundstückes finanziert werden.