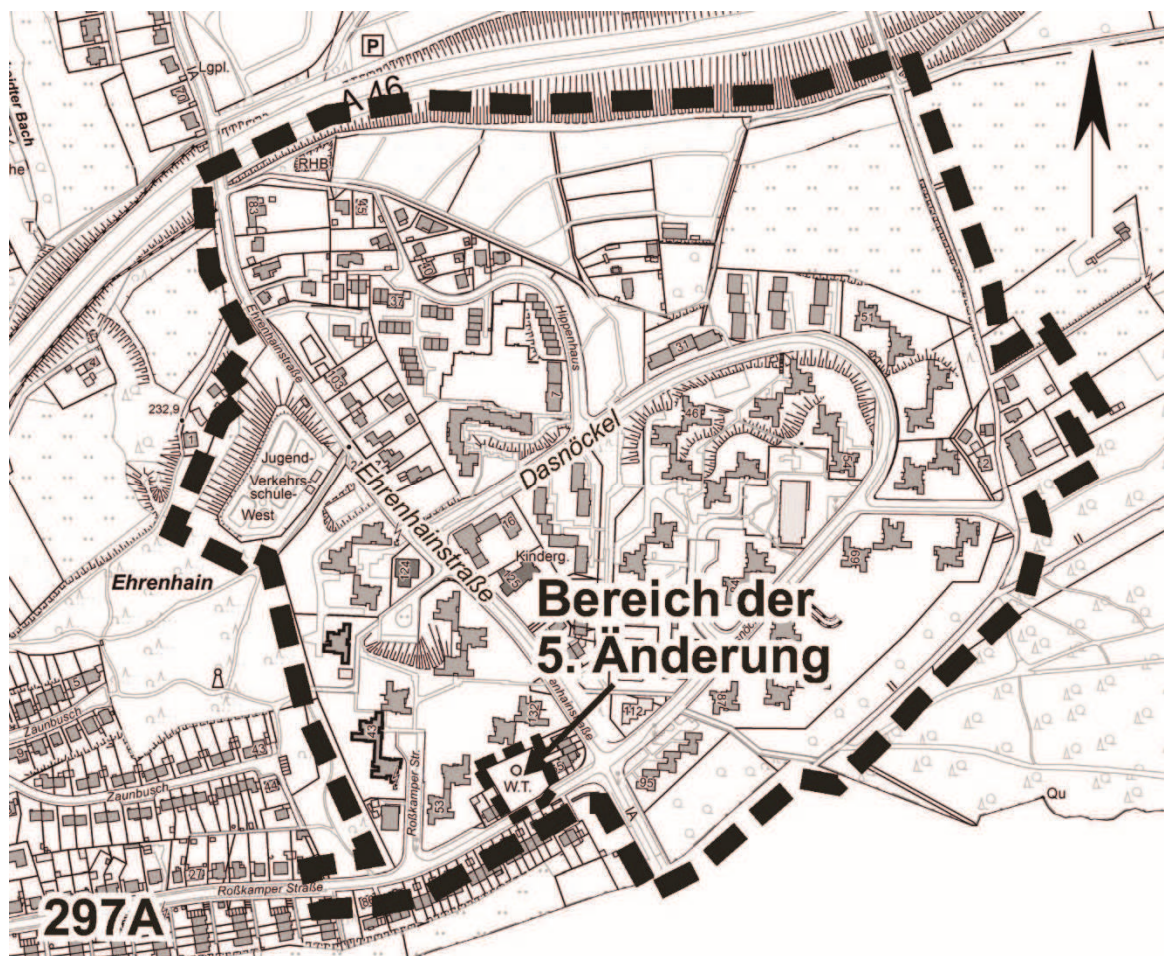


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 297A – Dasnöckel – 5. Änderung



Stand 03.2023

Offenlegungsbeschluss

IMPRESSUM

Bebauungsplan 297A – Dasnöckel - 5. Änderung
Stand: 03.2023, Begründung zur Offenlage
Anlage Nr. 4 zur VO/0144/23 (Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Caroline Kussauer

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 6672

<https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	2
2.1	Anlass der Planung.....	2
2.2	Entwicklungsziele.....	3
3	Formelles Planverfahren	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Bebauungspläne	5
4.5	Fachplanungen/ Informelle Konzepte	6
5	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation.....	6
5.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
5.3	Infrastruktur.....	7
5.3.1	Technische Infrastruktur.....	7
5.3.2	Soziale Infrastruktur dann halt weglassen	7
5.4	Verkehr	8
5.5	Geologie/ Boden/ Altlasten	11
5.6	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
5.7	Klima und Klimaanpassung.....	15
5.8	Hochwasserschutz	16
5.9	Immissionsschutz und Störfallschutz.....	16
5.10	Radonbelastung.....	17
6	Planinhalte	17
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
6.1.4	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.....	19

6.1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
6.2	Hinweise	20
7	Städtebaulicher Vertrag	21
8	Städtebauliche Kenndaten	22
9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	22
10	Kosten und Finanzierung	22
11	Gutachten und Normen.....	23

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – umfasst das Grundstück Roßkamper Straße 61, auf dem sich ein nicht mehr genutzter Wasserturm befindet. Das etwa 1.700 m² große Grundstück grenzt im Osten rückwärtig an die Grundstücke Roßkamper Straße 65 und 67 sowie an die Grundstücke Ehrenhainstraße 134 - 138. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich durch das Grundstück der Mehrfamilienhäuser Roßkamper Straße 51, 53 und 55 und Ehrenhainstraße 132 gesäumt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Roßkamper Straße begrenzt.

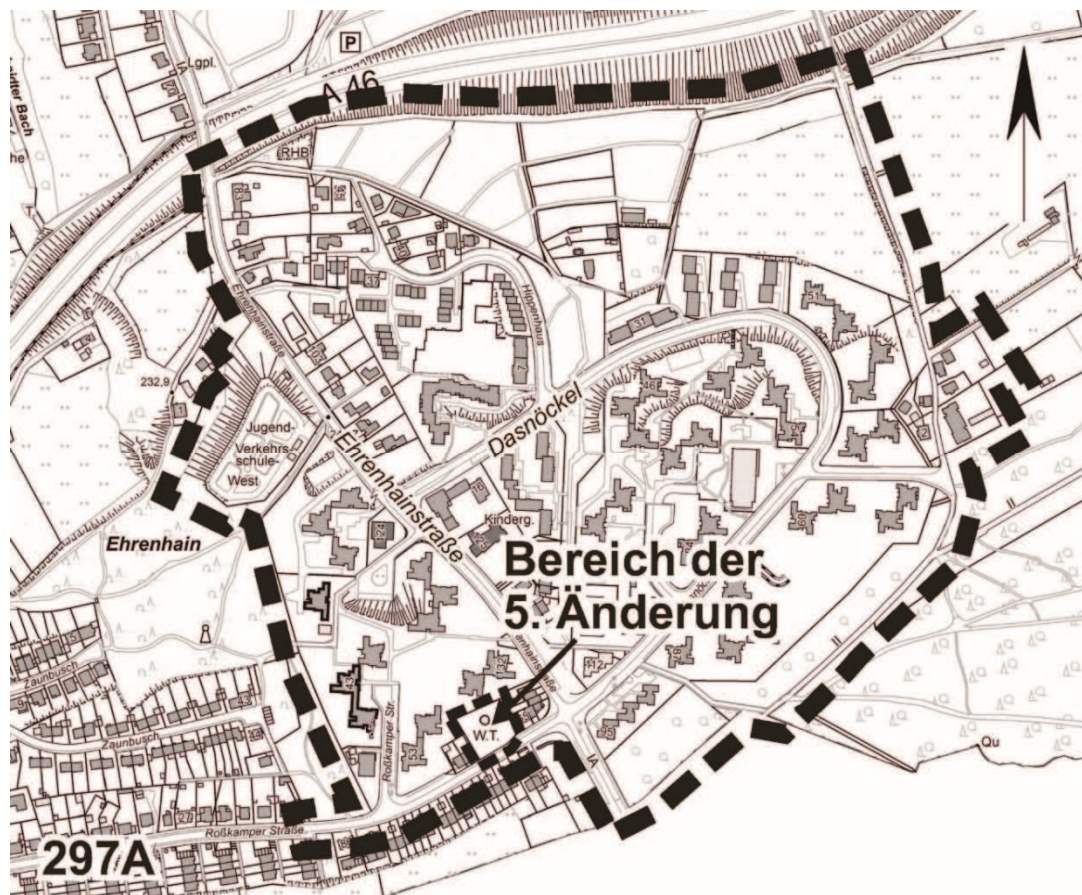


Abb. 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A - Dasnöckel -

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Vohwinkel, Flur 43 und umschließt die Flurstücke 12 sowie 66 und 64.

2.2 Entwicklungsziele

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – ist es, die Nutzung durch eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zu ermöglichen. Derzeitig setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Grundstück eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserturm“ fest. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden. Auch im Flächennutzungsplan soll die Fläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Städtebaulich soll der Wasserturm gesichert und der Anbau weiterer Baukörper ermöglicht werden.

3 Formelles Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans sowie die zugehörige Anpassung des Flächennutzungsplans sollen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche. Das Grundstück ist derzeit nicht genutzt und nur in geringem Maße versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird die Nachnutzung sowie die Nachverdichtung ermöglicht.
- Die zulässig festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000m²
- Vorhaben, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b (Natura 2000-Gebiete) sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 BImSchG vor.

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans 297A – Dasnöckel – mit Flächennutzungsplanberichtigung 146B ist am 24.03.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.06.2022 zwischen 16:00 und 18:30 Uhr in Form eines Informationsstandes in der Roßkamper Straße sowie durch den Aushang eines Plakates im Zeitraum vom 20.06.2022 - 01.07.2022 im Foyer des Barmer Rathauses und im Bürgerbüro Vohwinkel. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.05.2022 bis 15.06.2022 statt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Zur ergänzenden Absicherung der städtebaulichen Ziele soll ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen werden.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wuppertal wird im Landesentwicklungsplan NRW als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 1. Auflage Juli 2018

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – wird im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

4.2 Flächennutzungsplan

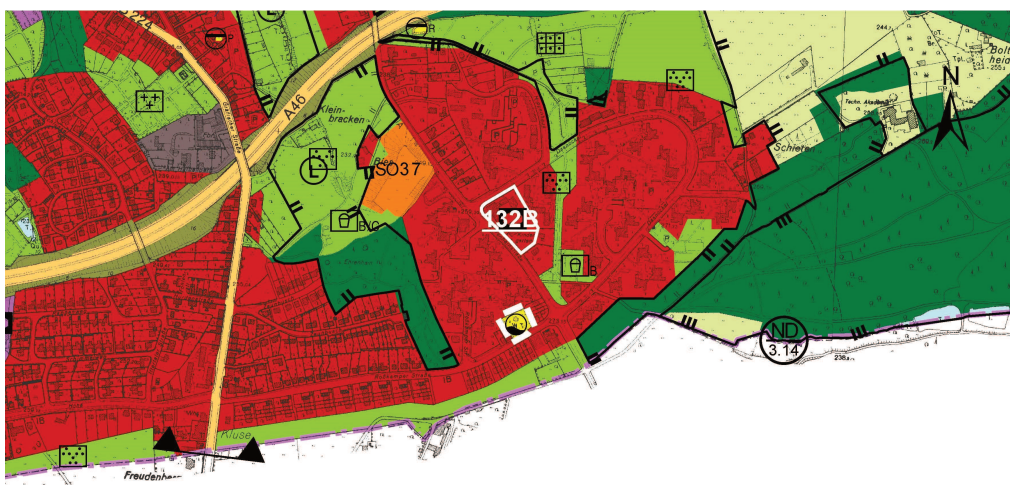


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird der Geltungsbereich als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt. Um die Fläche künftig für eine Kindertagesstätte nutzen zu können, ist es nötig den Flächennutzungsplan im Zuge der Flächennutzungsplanberichtigung 146B anzupassen. Der Geltungsbereich soll als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

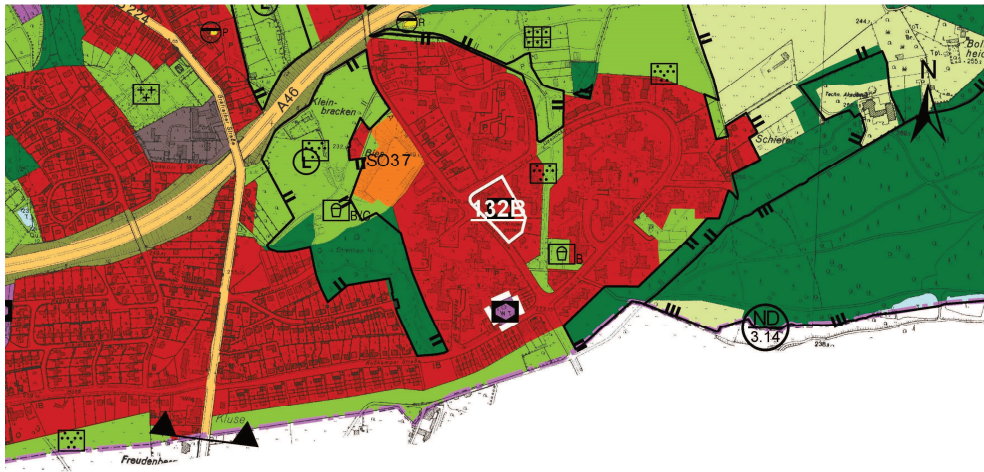


Abb. 5: Geplante Berichtigung des Flächennutzungsplans

4.3 Landschaftsplan

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 297A – Dasnöckel – liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Er ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten und enthält keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile.

4.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel –.

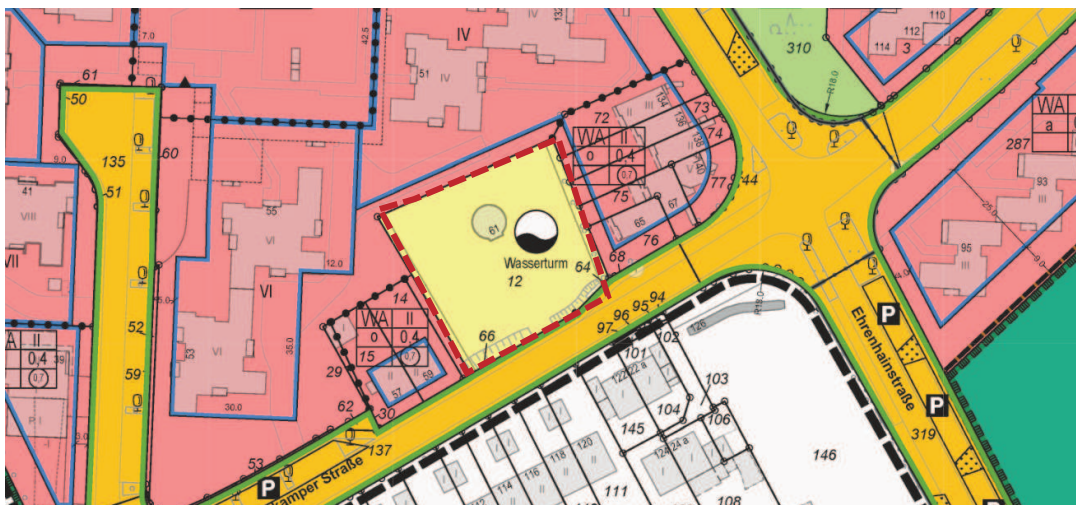


Abb. 6: Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 297A - Dasnöckel -

Für den Bereich der 5. Änderung setzt der Bebauungsplan derzeit „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Wasser ‚Wasserturm‘ “ fest. Die Errichtung einer Kindertagesstätte auf der Fläche ist demnach aktuell planungsrechtlich unzulässig.

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Für den Geltungsbereich bestehen keine planungsrelevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB noch sonstige informelle Konzepte.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Grundstück des Wasserturms befindet sich am Siedlungsrand von Wuppertal-Vohwinkel und ist durch aufgelockerte wohnbauliche Strukturen im Umfeld geprägt. Der Wasserturm selbst hat eine Höhe von rund 33 m und steht von der Straße zurück versetzt auf dem Grundstück. Neben dem Turm gibt es vier freistehende Linden mit ausgeprägten Kronen, die den Turm gemeinsam mit den übrigen Baumbeständen am Grundstücksrand einfassen. Der Turm ist aufgrund seiner besonderen Form identitätsstiftend für sein Umfeld.

Nördlich des Wasserturmes befindet sich eine Wohnsiedlung mit bis zu achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern aus den 1970er Jahren. Überwiegend handelt es sich um einzelne freistehende oder gekoppelte Baukörper mit 4 bis 6 Geschossen, die von offenen Grünflächen umgeben sind. Östlich des Grundstücks, an der Straßenkreuzung Roßkamper Straße / Ehrenhainstraße wurden in den frühen 1980er Jahren sechs Reihenhäuser mit Satteldach errichtet. Südwestlich des Wasserturms auf dem Nachbargrundstück liegt darüber hinaus ein einzelnes Doppelhaus mit Walmdach, vermutlich aus den 1930er Jahren. Südlich des Wasserturmes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Roßkamper Straße wurden in den 1980er Jahren zweigeschossige Reihenhäuser mit Flachdach sowie in den 1990er Jahren zwei Doppelhäuser mit Satteldach und Zwerggiebel errichtet. Auf dem gegenüberliegenden Eckgrundstück Roßkamper Straße Ehrenhainstraße befindet sich der betreute Kinderspielplatz Sternpunkt, dessen Grundstück neben einem eingeschossigen Spielplatzhaus insbesondere durch eine ausrangierte Schwebebahn geprägt ist.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die sich im Geltungsbereich befindenden Flurstücke Nr. 64 und Nr. 66 sind herrenlos und führen rein formal betrachtet dazu, dass das Grundstück Roßkamper Straße 61

nicht erschlossen ist, da es durch die herrenlosen Flurstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt ist. Selbiges gilt für die westlich angrenzenden Grundstücke Roßkamper Straße 57 und 59. Die beiden herrenlosen Flurstücke entstanden nach Fertigstellung der umliegenden Siedlung, als die Grenzen der Grundstücke gegen die Straßen neu vermessen und neue Flurstücke als Vorbereitung für eine Auflassung im Grundbuch zerlegt wurden. Durch die Zerlegung entstanden Flurstücke 64 und 66; sie wurden jedoch nie auf die Eigentümer der Grundstücke umgeschrieben. Die beiden Flurstücke wurden herrenlos, nachdem die Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft das Eigentum an den Flurstücken aufgegeben hat, einen rechtlichen Nachfolger gibt es nicht.

Die Flurstücke sind nicht frei verfügbar, sondern es besteht ein Aneignungsrecht des Landesfiskus, in Nordrhein-Westfalen des Bau- und Liegenschaftsbetriebes (BLB). Derzeit wird durch die Stadt Wuppertal geklärt, wie verfahren werden kann, damit die herrenlosen Flurstücke an die angrenzenden privaten Eigentümer übertragen werden. Dabei soll das Flurstück 66 jedoch noch mal geteilt werden und die benachbarten Grundstückseigentümer der Grundstücke 57 und 59 Gelegenheit erhalten, die an ihr Grundstück angrenzenden Teile des Flurstücks 66 zu erwerben. Andernfalls würde die Herstellung der Erschließung verbaut oder zumindest erschwert.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in einer ausreichenden Dimensionierung vorhanden. Die Wasserleitungen, die zum ehemaligen Pumpwerk im Wasserturm führen, müssen noch endgültig abgetrennt werden. Die sich im Wasserturm sowie auf dem Grundstück befindenden nachrichtentechnischen Anlagen der WSW sind noch in Betrieb und sollen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Eine entsprechende Regelung soll in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Die verkehrliche Erschließung durch Straßen und Gehwege ist gut; die Bushaltestelle Roßkamper Höhe befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

5.3.2 Soziale Infrastruktur

Das Angebot an Kita-Plätzen im Ortsteil soll sowohl im Plangebiet als auch auf dem Grundstück Dasnöckel 14, 16/ Ehrenhainstraße 119, 121 ausgebaut werden. In direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Roßkamper Straße 126, befindet sich der sogenannte Sternpunkt, ein betreuter Spielplatz- des Vereins Kinder-Tisch Vohwinkel e.V. Weiter östlich entlang der Straße Dasnöckel befinden sich mehrere kleine gastronomische Angebote sowie ein Supermarkt mit einer Bäckerei. Im Übrigen ist der Ortsteil überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Das Zentrum von Vohwinkel (zentraler Versorgungsbereich) ist etwa 2 km entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Gütern des täglichen

Bedarfs sowie verschiedenen öffentlichen Einrichtungen.

5.4 Verkehr

Der Geltungsbereich befindet sich an der Roßkamper Straße, die als HAUPTerschließungsstraße gemeinsam mit der Straße Dasnöckel und der Ehrenhainstraße das Wohngebiet erschließt. Die nächstgelegenen Knotenpunkte sind die Kreuzung Roßkamper Str./Ehrenhainstraße/Dasnöckel in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs sowie der Knoten Roßkamper Straße / Gräfrather Straße westlich des Geltungsbereichs. Direkt am Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Roßkamper Höhe“. Für diese sind die Voraussetzungen für einen barrierefreien Haltestellenausbau erfüllt.

In einer Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgruppe IVV aus November 2022 wurde die zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehrsmenge bestimmt und auf das öffentliche Straßennetz umgelegt sowie die Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte bewertet. Außerdem wurden die Abwicklungsmöglichkeiten der zusätzlichen Verkehre auf den bestehenden Straßen beurteilt.

Gemäß dem Gutachten ist für den Knotenpunkt Gräfrather Straße / Roßkamper Straße / Höhe (LZA 797) bereits im derzeitigen Zustand eine Verlängerung der Grünzeit der Zufahrt Roßkamper Straße um zwei Sekunden für eine Einstufung in die Qualitätsstufe D erforderlich. Bei einer Einstufung in die Qualitätsstufe D entstehen zwar erhebliche Wartezeiten, es ist jedoch weiterhin von einem stabilen Verkehrsfluss auszugehen. Für die Spitzenstunde am Morgen (07:15-08:15 Uhr) ist dabei von einer maximalen Rückstaulänge von 55 m und für die Spitzenstunde am Nachmittag (15:30-16:30 Uhr) von einer maximalen Rückstaulänge von 58 m auszugehen. Eine geringfügige Verlängerung der Grünzeit hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Verkehrsflüsse. Der Knotenpunkt Roßkamper Straße / Ehrenhainstraße / Dasnöckel weist mit einer mittleren Wartezeit von weniger als zehn Sekunden hingegen eine gute Leistungsfähigkeit mit einer Einstufung in die Qualitätsstufe A / B auf.

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach Umsetzung der Planung wurde zum einen die zu erwartende allgemeine Verkehrsentwicklung sowie die durch die Planung zusätzlich entstehenden Verkehre berücksichtigt. Auf Basis der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung der Stadt Wuppertal wurde eine allgemeine Verkehrszunahme von +5 % kalkuliert. Die von der Planung ausgehenden zusätzlichen Verkehre wurden anhand der geplanten Anzahl an Betreuungsplätzen, Kenndaten für Kindergärten sowie der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) ermittelt. In dem Gutachten wurde auf Basis dessen ein durch die Planung entstehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen von 116 Kfz/Tag berechnet. Davon fallen jeweils 58 Kfz auf den Ziel- und auf den

Quellverkehr. Die Ermittlung der Anteile dieses Verkehrsaufkommens auf die Spitzenstunden ergab, dass in der Spitzenstunde am Morgen (07:15 bis 08:15 Uhr) mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von zwölf Kfz-Fahrten/h im Zielverkehr und sieben Kfz-Fahrten/h im Quellverkehr und in der Spitzenstunde am Nachmittag (15:30-16:30 Uhr) von zusätzlich 13 Kfz-Fahrten/h im Zielverkehr und 15 Kfz-Fahrten/h im Quellverkehr auszugehen ist.

Die prognostizierte Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nach Umsetzung der Planung, ergeben keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Istzustand. Der Knotenpunkt Gräfrather Straße / Roßkamper Straße / Höhe (LZA 797) kann nach einer Verlängerung der Grünzeit der Zufahrt Roßkamper Straße um zwei Sekunden sowohl für die Spitzenstunde am Vormittag, als auch am Nachmittag in die Qualitätsstufe D eingeordnet werden. Am Vormittag ist hier von einer maximalen Rückstaulänge von 58 m und am Nachmittag von maximal 61 m auszugehen. Der Knotenpunkt Roßkamper Straße / Ehrenhainstraße / Dasnöckel ist mit einer erwarteten mittleren Wartezeit von unter zehn Sekunden weiterhin in die Qualitätsstufe A / B einzuordnen.

Der in dem Gutachten berechnete Stellplatzbedarf ergab, dass für Beschäftigte maximal bis zu sieben Stellplätze benötigt werden. Auf Basis der Tagesganglinien wurde für den Hol- und Bringverkehr errechnet, dass zwischen 08:00 und 9:00 Uhr maximal 18 Parkvorgänge und zwischen 16:00 und 17:00 Uhr maximal 12 Parkvorgänge durch den Hol- und Bringverkehr verursacht werden. Unter dem Ansatz einer durchschnittlichen Parkdauer von zehn Minuten wurde mithilfe einer Poisson-Verteilung die Wahrscheinlichkeit der gleichzeitig innerhalb von zehn Minuten ankommenden Kfz berechnet. Dies ergab, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% maximal sechs Kfz am Vormittag und fünf Kfz am Nachmittag gleichzeitig ankommen werden. Folglich sollten bis zu sechs Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr bereitgestellt werden. Aus der Summe der Stellplatzbedarfe für Beschäftigte sowie für den Hol- und Bringverkehr ergibt sich folglich ein Gesamtstellplatzbedarf von bis zu 13 Stellplätzen.

Entsprechend der Musterstellplatzverordnung NRW sind derzeit insgesamt sechs Stellplätze auf dem Grundstück der Kindertagesstätte vorgesehen. Laut Gutachten ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze vorrangig durch die Beschäftigten genutzt werden. Zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs schlägt das Gutachten daher die Errichtung einer Anfahrtszone, mit den Einschränkungen „Parkscheibe 30 Min.“ (VZ 1040-32) und „Zeitliche Beschränkung (Mo-Fr; 7-17h)“ (VZ 1042-33), für bis zu 6 Pkw vor der Kindertagesstätte vor. Um die Durchfahrt auf der Roßkamper Straße weiterhin zu gewährleisten, ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Errichtung eines absoluten Halteverbots, mit dem Zusatzzeichen „Zeitliche Beschränkung (Mo-Fr; 7-17h)“ (VZ 1042-33), erforderlich.



Abb. 7: Vorgeschlagene Anfahrtszone gem. Gutachten

Auf Basis der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06 und anhand der erhobenen Kfz-Knotenpunktbelastungen sowie der querenden Fußgängerströme wurde ermittelt, dass sowohl im gegenwärtigen Zustand als auch nach Realisierung der Planung keine Maßnahme in Form einer Überquerungshilfe erforderlich ist. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Kinder des benachbarten betreuten Spielplatzes „Sternpunkt“ sowie der geplanten Kindertagesstätte, wird in dem Gutachten jedoch die Empfehlung zur Errichtung einer Fußgängerquerungsanlage ausgesprochen.

Im städtebaulichen Vertrag wird die optionale Finanzierung einer Anfahrtszone durch die Projektträger geregelt. Es soll jedoch erst zu einer Einrichtung der Anfahrtszone kommen, wenn sich nach bis zu einem Jahr des Kitabetriebes (bei voller Auslastung der Kita) herausstellt, dass durch den Hol- und Bringverkehr Verkehrsprobleme entstehen, bzw. die vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Umfeld der Kindertagesstätte nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf zu decken. Eine entsprechende Bürgschaft soll durch den Vorhabenträger hinterlegt werden.

Die empfohlene Querungshilfe wird aufgrund der bestehenden Fahrbahnbreite nicht hergestellt. Für eine Umsetzung wäre ein Umbau der Kreuzung und der Fahrbahnränder erforderlich.

Als Fazit aus dem Gutachten lässt sich insgesamt herausstellen, dass das Vorhaben aufgrund der Busverbindung und der guten fußläufigen Erreichbarkeit bei einer gleichzeitig hohen Wohnbaudichte verkehrstechnisch verträglich und darstellbar ist. Die vorhandenen Knotenpunkte können weiterhin in leistungsfähiger Form betrieben werden und der zusätzliche Stellplatzbedarf lässt sich durch Maßnahmen im Straßenraum abdecken.

5.5 Geologie/ Boden/ Altlasten

Für den Bereich des alten Wasserturms liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Höchstwahrscheinlich sind auf der Fläche im Zuge der baulichen Nutzung des Grundstücks Bodenumlagerungen zur Geländemodellierung erfolgt (siehe Terrassierung und Böschung zur Straße). Eine Untersuchungsnotwendigkeit löst dies nicht aus, da daraus kein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer nutzungsrelevanten Vorbelastung abzuleiten ist.

5.6 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Baumschutz

Insgesamt bestehen 37 Bäume auf dem Grundstück, die jedoch überwiegend auf der Grundstücksgrenze verortet sind, über einen geringen Stammumfang und Kronendurchmesser verfügen und so dicht beieinanderstehen, dass sie keine großen Baumkronen entwickeln konnten. Alle vorhandenen Bäume wurden in Hinblick auf Art, Stammumfang und Kronendurchmesser dokumentiert und ihr Schutzstatus sowie die Bedeutung des Erhalts durch die Untere Naturschutzbehörde bewertet.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde der Erhalt der das Grundstück prägenden vier Einzelbäume gefordert, da sie allesamt vital sind und keinerlei Schäden oder Trockenstress zeigen. Den Bäumen wird eine erhebliche Bedeutung für die künftige Nutzung zugesprochen, da durch die zusätzliche Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung in lokal- und mikroklimatischer Hinsicht zu erwarten ist. Die Kita würde von der Verschattungs- und Kühlungswirkung der Bäume profitieren und günstigere Voraussetzungen für Hitzeperioden vorfinden. In dem durch den Gestaltungsbeirat abschließend beratenen Entwurf, ist von den vier Bäumen lediglich ein Baum für den Erhalt vorgesehen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher nochmals alternativ geprüft, ob eine Veränderung des städtebaulichen Entwurfs zu einem Erhalt weiterer Einzelbäume führen kann. Im Zuge der Ausarbeitung der einzelnen Alternativen gab es keinen städtebaulich überzeugenden Entwurf, bei dem bei gleichem Raumprogramm der geplanten Kindertagesstätte weitere Bäume erhalten werden könnten. Ein Erhalt weiterer Bäume wäre lediglich durch eine Reduzierung der Einrichtungsgröße insgesamt herbeizuführen.

Von den auf dem Grundstück vorhandenen Bäumen fallen einige unter den Schutztatbestand der Baumschutzsatzung. Hierzu zählen insbesondere die vier freistehenden prägenden Linden. Die auf der südwestlichen Grundstücksecke gelegene, freistehende Linde wird für den Erhalt gem. § 9 Abs. 1 25a+b BauGB festgesetzt. Die übrigen drei freistehenden Linden werden durch das Baufenster überplant bzw. befinden sich so dicht am Baufenster, dass ihr Erhalt unrealistisch ist. Von den übrigen, nahe der Grundstücksgrenze gelegenen Bäumen fallen weitere 15 unter die Baumschutzsatzung; Voraussetzung ist, dass sie entweder einen Stammumfang von mindestens 1 m haben (betrifft acht Bäume) oder bei einem Stammumfang von mindestens 50 cm in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen eine gemeinsame Krone bilden (sogenannter Ensembleschutz). Von diesen übrigen unter die Baumschutzsatzung fallenden 15 Bäumen können acht erhalten bleiben (Baum 3, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24) sowie sechs weitere, nicht unter die Baumschutzsatzung, fallende Bäume (Baum 2, 4, 5, 6, 39, 40) sofern bei der Gestaltung der Außenanlagen und während der Bauarbeiten auf ihren Schutz geachtet wird. Ihre Festsetzung für den Erhalt gem. § 9 Abs. 1 25a+b BauGB ist rechtlich betrachtet problematisch, da sie aufgrund ihrer Lage auf oder an der Grundstücksgrenze nachbarrechtliche Relevanz entfalten können und ihre Festsetzung durch den Bebauungsplan im Konflikt zum Privatrecht stehen kann. Ihr Schutz während der Bauarbeiten soll daher im städtebaulichen Vertrag geregelt und die Gestaltung der Außenanlagen entsprechend an den Baumstandorten ausgerichtet werden.

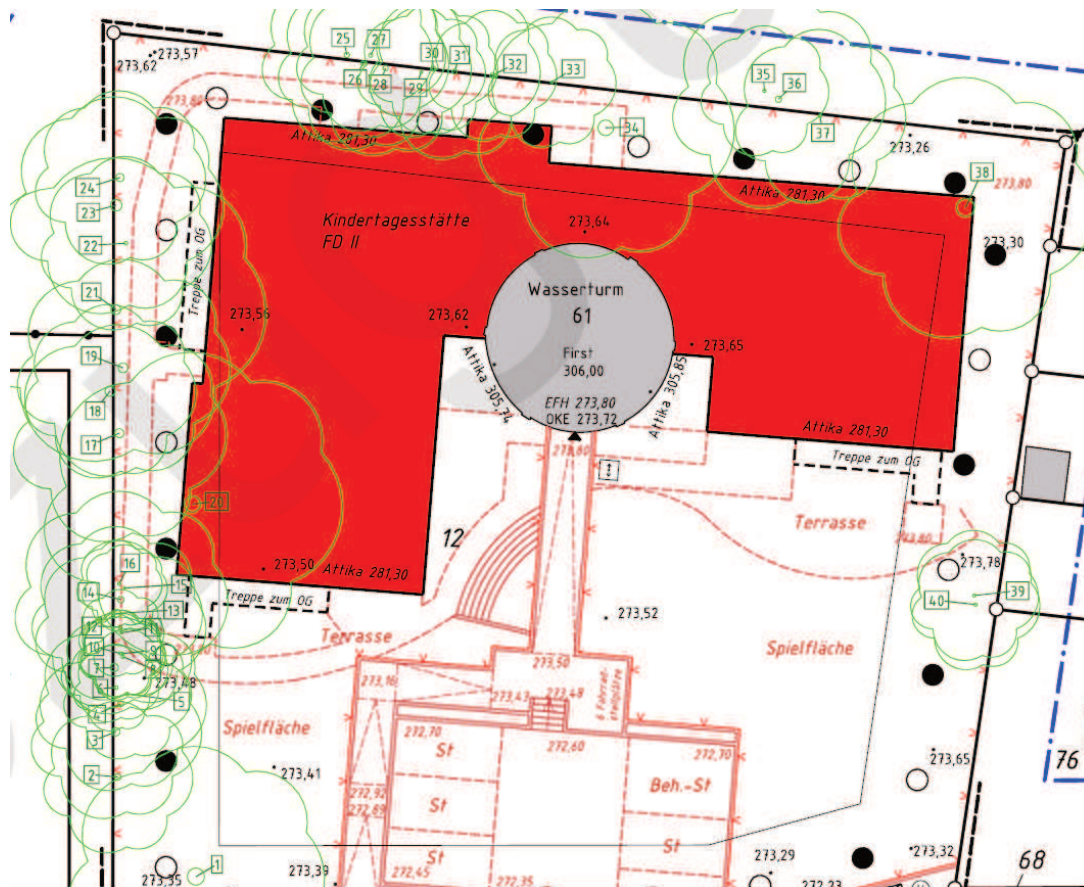


Abb. 8: Lageplan mit eingetragenen Baumstandorten, Stand: November 2022

Für die Entfernung der Bäume ist gemäß Baumschutzsatzung ein Antrag auf Ausnahme von dem Verbot der Beseitigung der Bäume zu stellen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird für die betroffenen Bäume eine Bilanzierung über die erforderlichen Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen erfolgen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Neupflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, so dass zumindest langfristig ein Ausgleich der entfallenden Baumstandorte stattfindet. Insgesamt wird die „grüne Einrahmung“ des Grundstücks und des Wasserturmes zwar reduziert, es bleiben jedoch weiterhin Grünstrukturen erhalten.

Artenschutz

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt, um vorab zu untersuchen, ob das Vorhaben die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote berührt. Vor diesem Hintergrund fand im Mai 2022 eine Begehung des Grundstücks und der näheren Umgebung statt. Dabei wurde sowohl der Wasserturm innen und außen auf Spuren planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten untersucht, als auch der Baumbestand des Grundstücks. Darüber hinaus wurden alle beobachteten und/oder verhörten Vogelarten protokolliert. Im Baumbestand des Grundstücks wurden keine

Baumhöhlen entdeckt (aufgrund der Belaubung war jedoch keine Untersuchung bis in den Kronenbereich möglich). Hinweise auf eine Besiedlung des Wasserturmes durch Fledermäuse liegen nicht vor. Aufgrund der Bauweise ist der Turm als Nistplatz ungeeignet.

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können im dritten Quadranten des Messtischblattes 4708 „Wuppertal-Elberfeld“ insgesamt 37 planungsrelevante Tierarten auftreten. Auf dem Grundstück Roßkamper Straße 61 konnten jedoch mit Ausnahme einer Kleinvogel-Rupfung, die auf die Aktivität eines Sperbers schließen lässt, keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter und/oder streng geschützter Tierarten gefunden werden. Jedoch können geschützte Vogelarten wie z.B. Amsel oder Ringeltauben in den Gehölzen des Grundstücks Nistplätze finden. Sofern sich in den Bäumen geeignete Bauhöhen befinden, ist auch eine Besiedlung durch Fledermäuse und planungsrelevante Höhlenbrüter wie dem Star nicht ausgeschlossen.

Zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte sind deshalb die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen:

- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal vom 07.10.2019 ist zu beachten.
- Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Vor der Fällung ist eine Kontrolle der Baumhöhlen (ggf. mittels Endoskop) erforderlich; grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
- Der Verlust von Nistplätzen planungsrelevanter Höhlenbrüter (z.B. Star) ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte

Anbringen geeigneter Höhlenbrüter-Nistkästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Das geplante Vorhaben ist artenschutzrechtlich unbedenklich, wenn die aufgeführten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit.

Detaillierte faunistische Untersuchungen zu einer Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) werden als nicht notwendig erachtet.

Das Vorkommen planungsrelevanter und/oder streng geschützter Pflanzenarten kann von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine Bewertung nach § 44 (bs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Die im Artenschutzbeitrag getroffenen Hinweise sind für die Ebene der Bauleitplanung nicht relevant, da sie allgemeine Vorgaben – z.B. zu Fällzeiten nach §39 BNatSchG oder Vorgaben des §44 BNatSchG – umfassen, die ohnehin eigenverantwortlich zu berücksichtigen sind und somit keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen. Weitere Konkretisierungen und Untersuchungen sind daher erst auf der Ebene der Baugenehmigung, parallel zu den Belangen der Baumschutzsatzung, erforderlich. Die Anbringung der empfohlenen Fledermausquartiere und Nistkästen soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

5.7 Klima und Klimaanpassung

Die Planung wird zu keiner Beeinträchtigung von Luftleitbahnen führen. Außerdem ist nicht von einer erhöhten Luftschadstoffexposition der Kinder auszugehen.

Laut der Klimafunktionskarte befindet sich die betreffende Fläche in einem Stadtrand-Klimatop. Prognoseberechnungen belegen, dass durch den Klimawandel die Temperaturen zukünftig weiter ansteigen und Hitzeperioden in ihrer Ausprägung und Häufigkeit zunehmen werden. Auch die Karte zum Zukunftsszenario 2050 zeigt eine deutliche Verschärfung der Hitzebelastung in der näheren Umgebung der geplanten Kita (siehe Endbericht Klimawandel-Betroffenheit der Stadt Wuppertal zum Themenfeld „Hitze in der Stadt“).



Abb. 9: Kartenausschnitt "Hitzeinseln (gelb), starke Hitzeinseln (rot) im IST-Zustand und Zukunftsszenario Hitzeinseln 2050 (violett)" (vgl.: WuNDA)

Da es vor diesem Hintergrund besonders wichtig ist, kleinräumiges Abkühlungspotential durch Begrünung zu schaffen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung, Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume) getroffen.

5.8 Hochwasserschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal ist zu entnehmen, dass keine Gefährdung durch Starkregen oder Hochwasser innerhalb des Geltungsbereichs besteht. Bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 sind auf dem Grundstück lediglich an der nördlichen Grenze maximale Wasserstände von 20 cm in kleinen Teilbereichen prognostiziert. Auf der Roßkamper Straße fließt das Wasser von West nach Ost. Dabei sind die Fließgeschwindigkeiten mit 0,5 m/s in Teilbereichen (ansonsten geringer) jedoch sehr moderat und auch hier bilden sich nur maximale Wasserstände von 20 cm. Das Hochwasserrisiko wird im Plangebiet nach Maßgabe der verfügbaren Daten als insgesamt relativ gering eingeschätzt, da das Grundstück in Hinblick auf eine Hochwassergefährdung nicht exponiert gelegen ist.

Durch die zusätzliche Versiegelung des Grundstücks wird zwar insgesamt der Wasserabfluss verringert, dies kann jedoch durch die Dachbegrünung sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Wegeflächen in Teilen kompensiert werden.

5.9 Immissionsschutz und Störfallschutz

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Sicherheitsabstandes eines

Störfallbetriebsbereiches im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Es wird ein angemessener Sicherheitsabstand zu Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a BImSchG eingehalten.

5.10 Radonbelastung

Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Vor diesem Hintergrund werden seitens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) u. a. präventive Maßnahmen zum radonsicheren Bauen empfohlen.

Für einen vorsorgenden Radonschutz bei der Neuerrichtung von Gebäude sind meist einfache Maßnahmen ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und i. d. Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind.

Das Plangebiet befindet sich im Radonvorsorgegebiet II.

- Radonvorsorgegebiet I: 20 bis 40 kBq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: 40 bis 100 kBq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100 kBq/m³

Als Empfehlung werden daher folgende Maßnahmen für das Radonvorsorgegebiet II empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten¹⁾ Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten¹⁾ Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- Einbringen einer radondichten¹⁾ Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Grundstück künftig der Deckung des Bedarfs an Kindertagesstätten dienen soll, wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich von Flächen für

Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Wasser, Wasserturm“ in eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geändert. Die Nutzung als Kindertagesstätte bzw. die Umsetzung der zugrundeliegenden Planung wird darüber hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Festsetzung der benachbarten Wohngebiete und ermöglicht eine Nachverdichtung auf dem Grundstück, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die rechtliche Möglichkeit, die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 Prozent zu überschreiten wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Bebauungsplanänderung auf eine Grundflächenzahl von 0,25 angehoben. Aufgrund der geplanten Gestaltung der Außenanlagen ist dies für die Anlage von Spielgeräten, Abgrabungen, Stellplätzen und befestigten Wegen erforderlich. Die Vorgaben des LVR in Hinblick auf die erforderlichen Außenspielflächen werden dadurch eingehalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 282,3 m über Normalhöhenull (NHN) bzw. mit zwingenden 306,4 m ü. NHN für den bereits bestehenden Turm auf dem Grundstück festgesetzt. Die Festsetzung von 306,4 m entspricht der derzeitigen Höhe des Turmes und soll sicherstellen, dass dieser nicht abgetragen wird bzw. als städtebauliche Dominante erhalten bleibt. Die Festsetzung von 282,3 m orientiert sich an dem bestehenden städtebaulichen Entwurf, der durch den Gestaltungsbeirat beraten wurde. Dieser sieht zwei Geschosse mit einer jeweiligen Höhe von 3,75 m vor. Die Attika im Entwurf ist für den Anbau mit einer Höhe von 281,3 m ü. NHN angegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnet damit einen Gestaltungsspielraum für weitere 1,0 m. Die Hauswand der angrenzenden Bebauung weist eine Höhe von ca. 281 m und 281,6 m sowie eine Firsthöhe von 284,3 und 285,7 m auf. Die Festsetzung hält damit den durch die umliegenden Gebäudehöhen vorgegebenen Rahmen ein.

Aufgrund der zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 306,4 m ü. NHN, ist eine ergänzende Regelung zu den Abstandsflächen erforderlich. Der bereits im Bestand vorhandene Wasserturm wirft Abstandsflächen ab, die auch auf die angrenzenden rückwärtig gelegenen Grundstücke fallen. Die erforderliche Abstandsfläche wird abweichend von den gem. § 6 BauO NRW erforderlichen 0,4 H auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,23 H reduziert. Hierdurch ist bei einer Turmhöhe von 32,9 m und einer Distanz von 7,8 m zwischen Grundstücksgrenze und Turm der Nachweis der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück möglich. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Turm dauerhaft erhalten und nutzen zu können

und ihn damit als ortsbildprägenden Baukörper für das Quartier erhalten zu können. Aufgrund des geringen Durchmessers des Turmes sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur im Umfeld sind keine Konflikte in Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu befürchten. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eine Bestandssituation planungsrechtlich abgesichert.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Außenwände des bestehenden Wasserturmes wird dieser in Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe und der zulässigen Abstandsfläche über den Bestandsschutz hinaus gesichert. Ohne Festsetzung einer Baulinie würden Abstandsflächen ausgelöst, die sich im Umfeld nicht abbilden ließen. Der Turm soll aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters dauerhaft erhalten bleiben können.

Die festgesetzten Baugrenzen für den geplanten Anbau orientieren sich an dem bestehenden Turm sowie dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Zu den Grundstücksgrenzen halten sie einen Abstand von drei Metern. Die einander sowie dem Turm zugewandten Baugrenzen eröffnen keinen Spielraum und fassen den Wasserturm beidseitig symmetrisch ein. Insgesamt bieten die Baugrenzen die Möglichkeit, beidseitig des Wasserturmes einen Gebäudeflügel anzubauen.

6.1.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Festsetzung wird vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwetterereignissen getroffen. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit bei; bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung zusätzliches Speichervolumen geschaffen. Vorgegeben wird, dass die Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm ausgeführt werden muss. Hierdurch soll das Rückhaltevolumen für Niederschlag ausreichend groß bemessen sein. Von der Begrünung ausgenommen werden dürfen 20 % der Dachflächen, die für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Funktionalität der baulichen Anlage durch die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich und wird im Sinne des Klimaschutzes befürwortet.

Auf dem Grundstück sind vier Bäume neu anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden und je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m² erforderlich. Drei der vier anzupflanzenden Bäume dienen als Ausgleich für die drei entfallenden freistehenden Linden. Eine weitere Baumpflanzung wird für die Begrünung der

sechs Stellplätze angesetzt. Die Festsetzung dient der dauerhaften Eingrünung des Grundstücks. Die Baumpflanzungen sollen auch zu einer künftigen Verschattung der Kita bzw. ihrer Außenflächen beitragen.

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenbeleuchtung dienen dem Artenschutz bzw. dem allgemeinen Schutz von Insekten. So sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden und die Lampengehäuse sind vollständig abzuschließen und die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Die Abstrahlung ist ausschließlich nach unten mit einem Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen umzusetzen.

Offene Stellplätze und Wegeflächen müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus wasserdurchlässigem Material, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Festsetzung trägt dazu bei, trotz zunehmender Versiegelung die Grundwasserbestände zu schützen und die natürliche Funktion des Bodens aufrecht zu erhalten. Im Falle von Starkregenereignissen wird die natürlicher Funktion des Bodens Wasser aufzunehmen genutzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Gebäude mit einem Flachdach zu errichten ist. Durch das Flachdach soll sich der Anbau gestalterisch neben dem Turm zurücknehmen und nicht in Konkurrenz zum Turm treten. Die Wahl eines Flachdaches wurde durch den Gestaltungsbeirat empfohlen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass entlang der Roßkamper Straße eine Hainbuchen- oder Ligusterhecke anzupflanzen ist. Diese soll das Grundstück städtebaulich fassen. Begleitend zu diesen Hecken dürfen auch offene Zäune oder Geländer bis zu einer Höhe von 1,2 m an der, von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, zum angrenzenden Gartenbereich zeigend, errichtet werden. Alle Zäune müssen jedoch mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen Boden und unteren Ende des Zaunes aufweisen. Durch die Festsetzung soll ein möglicher Sichtschutz ansprechend gestaltet und im Form einer Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Vorgabe eines freien Abstandes von 10 cm zwischen Zaun und Boden dient dem Artenschutz; Tiere können die Grundstücksgrenzen so frei passieren.

6.2 Hinweise

Radonvorsorgegebiet II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Für einen vorsorgenden Radonschutz sind bei der

Neuerrichtung von Gebäuden meist einfache Maßnahmen ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und i. d. Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind.

Folgende Empfehlungen werden für das Radonvorsorgegebiet II ausgesprochen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien ¹
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien ¹
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

¹ Anmerkung: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95 % des Radons zurückhält und nur ca. 5 % des Radons hindurchdringen kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

7 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Projektträger soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der insbesondere Regelungen zu den folgenden Inhalten trifft:

Städtebau und Grundstücksnutzung:

- Umsetzung des durch den Gestaltungsbeirat beratenen städtebaulichen Entwurfs, auch in Hinblick auf die Farbgestaltung der Fassaden
- Erhalt und dauerhafte bauliche Unterhaltung des ehemaligen Wasserturmes
- Mindestdauer der Nutzung des Grundstücks zum Zwecke einer Kindertagesstätte
- Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die nachrichtentechnischen Anlagen auf dem Grundstück der WSW sowie für die vorhandenen außer Betrieb genommen Trinkwasserleitungen.

Grünordnung und Artenschutz:

- Schutz des Baumbestandes an der westlichen Grundstücksgrenze durch Anordnung des Fußweges entlang der Gebäudekante
- Ergreifung von Schutzmaßnahmen für Baumneupflanzungen sowie für Bestandsbäume während der Bauarbeiten
- Errichtung eines Stammschutzes für Bäume innerhalb der Spielfläche
- Erhalt der Bestandsbäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen

- Anpassung des vorliegenden Freiraumkonzeptes unter Einbeziehung der Stadt Wuppertal (Erhalt der Baumstandorte, Versiegelung, etc.)
- Anbringung von Fledermausquartieren und Nistkästen

Verkehr:

- Finanzierung und Hinterlegen einer Bürgschaft für die gegebenenfalls erforderliche Anfahrtszone

Energiekonzept

- Maximale Ausnutzung der vorhandenen Dachflächen durch Photovoltaikanlagen, soweit die Flächen nicht für technische Aufbauten, etc. erforderlich sind. Die Photovoltaikanlagen sind mit der Dachflächenbegrünung zu kombinieren.

8 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Geltungsbereich	ca.1715 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1715 m ²
Überbaubare Fläche – Baugrenzen	ca. 595 m ²
Überbaubare Fläche – Baulinien	ca. 62 m ²

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – wird im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt. Um die Fläche künftig für eine Kindertagesstätte nutzen zu können, ist es nötig den Flächennutzungsplan im Zuge der Flächennutzungsplanberichtigung 146B anzupassen. Der Geltungsbereich soll als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden (s. Abb. 3 + 4).

10 Kosten und Finanzierung

Auf eine Beteiligung des Projektträgers an den Planungskosten wird aufgrund des öffentlichen Interesses an der Umsetzung der Planung verzichtet.

11 Gutachten und Normen

„Verkehrsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes NR. 297A der Stadt Wuppertal, Bauvorhaben Kita Roßkamper Straße 61“, Datum: November 2022, Büro: Ingenieurgruppe IVV

„Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zur Änderung des Bebauungsplanes B297A – „Dasnöckel“ und zum Beubauvorhaben einer Kindertagesstätte, Roßkamper Straße 61 in Wuppertal“, Stand: Juni 2022, Auftragnehmer: Brigitte Blenk & Inge Püschel – Sachverständige für ökologische Zusammenhänge