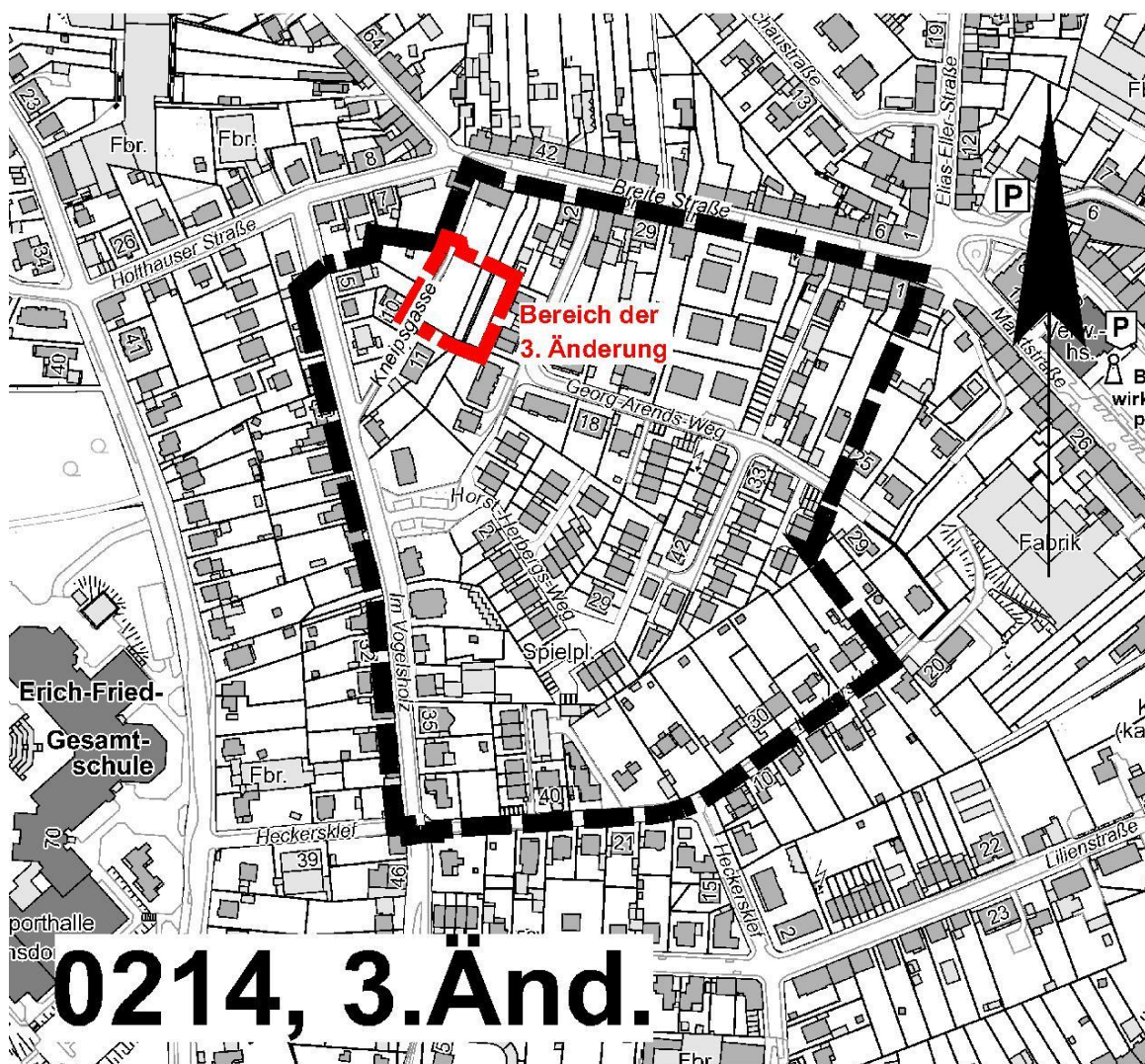


BEGRÜNDUNG

3. Änderung des Bebauungsplanes 214 - Georg-Arends-Weg -



Stand Februar 2024

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

IMPRESSUM

3. Änderung des Bebauungsplanes 214 - Georg-Arends-Weg -
Stand: Februar 2024, Begründung zum Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
Anlage Nr. 03 zur VO/0007/24

Sachbearbeitung:
Anna-Maleen Knürenhaus

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 4208
<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.....	2
3	Formelles Planverfahren	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungsplan 214 – Georg-Arends-Weg –	5
5	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation.....	6
5.2	Infrastruktur.....	7
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	11
5.4	Klima und Klimaanpassung.....	11
5.5	Immissionsschutz.....	12
5.6	Radonbelastung	12
5.7	Störfallschutz	14
6	Planinhalte	14
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2	Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW	18
6.3	Hinweis	19
7	Kosten und Finanzierung.....	19
8	Städtebauliche Verträge	19

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arendts-Weg – ist Teil der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48 und umfasst die Flurstücke 358 und 361 sowie den westlich angrenzenden Teil der Kneipsgasse (Flurstück 44) und den südlich angrenzenden Teil des Flurstücks 51.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den rückwärtigen Bereich des Grundstücks der Breite Straße 45-49 (Flurstück 359) und im Süden durch das Grundstück Kneipsgasse 11 (Flurstück 46) gesäumt (s. Abbildung 1). Westlich grenzt das Gebiet an die Flurstücke 38, 39 und 41 des Flurs 48 der Gemarkung Ronsdorf an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hausnummern 6, 8, 10 und 12 des Georg-Arendts-Wegs. Ein Teil der rd. 1.600 m² großen zu überplanende Fläche wurde als Garagenhof genutzt, welcher bereits abgerissen ist.

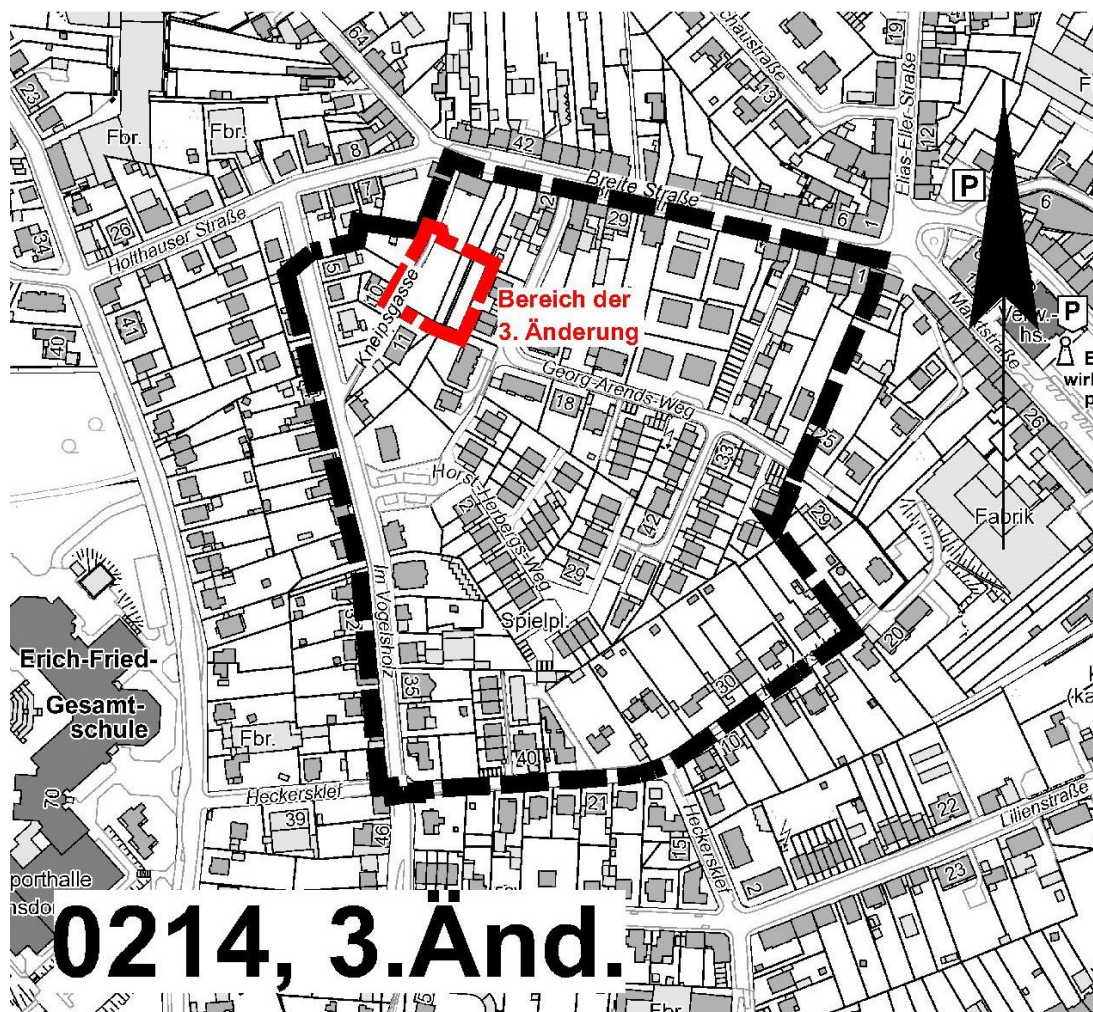


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 - Georg-Arendts-Weg -

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Anlass des Verfahrens ist die bauliche Entwicklung der Flurstücke 359 und 360, die im zugewandten Bereich der Breite Straße den Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes sowie den Anbau eines weiteren Gebäudeteils vorsieht. Dem Mischgebiet (MI) entsprechend ist eine Nutzung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte und ein Büro für einen Pflegedienst realisiert. Die Projektgesellschaft plant eine weitere Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich (Flurstücke 358 und 361). Ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 214 ging am 14.09.2021 bei der Stadt Wuppertal ein.

2.2 Entwicklungsziele

In Anbetracht der wohnräumlichen Entwicklung in der Stadt Wuppertal ist auch hier der Anreiz gegeben, neuen Wohnraum zu schaffen, da das Angebot an Wohnbaufläche im gesamten Stadtgebiet knapp ist. Hauptziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 ist somit die Ergänzung des Wohnangebotes im Stadtteil Ronsdorf in Form von Doppelhäusern.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, eine Nachverdichtung auf den Flurstücken 358 und 361 zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Nun sollen mit der 3. Änderung u. a. Festsetzungen zur Dachform und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt werden, um notwendigen Wohnraum in Ronsdorf zu schaffen. Zudem werden ökologische Aspekte, wie Dachbegrünung, der Ausschluss von Schottergärten und begrünte Vorgartenbereiche berücksichtigt.

Die Änderung entspricht der Art der baulichen Nutzung der umliegenden, bereits bebauten Flächen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird sich am Maß der baulichen Nutzung der Doppelhaushälften des Georg-Arends-Weg 6, 8, 10 und 12 orientieren und sich daher in das vorhandene Ortsbild einfügen.

3 Formelles Planverfahren

Der Bauungsplan 214 – Georg-Arends-Weg – wird im Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Für diese 3. Änderung sind die Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da bereits ein WA festgesetzt ist und nun die Dachform sowie die überbaubare Grundstücksfläche ergänzt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).
- Es wird keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte darüber, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Begründung. Das Planverfahren wird die öffentlichen und privaten Belange untereinander abwägen und die Planungsabsichten der betroffenen Eigentümer mit in den Abwägungsprozess einbeziehen. Es wird jedoch gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem ist kein Umweltbericht nach § 13 Abs. 3 BauGB notwendig.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW legt als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan des Landes die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Nordrhein-Westfalen fest. Dabei wird durch planerische Vorgaben der Raum gesichert, geordnet und entwickelt. Die Stadt Wuppertal wird hier landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar.

Der RPD im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: Rechtskraft der 11. Änderung durch Bekanntmachung am 05.07.2023) weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus (s. Abbildung 2). Die Bebauungsplanung ist somit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

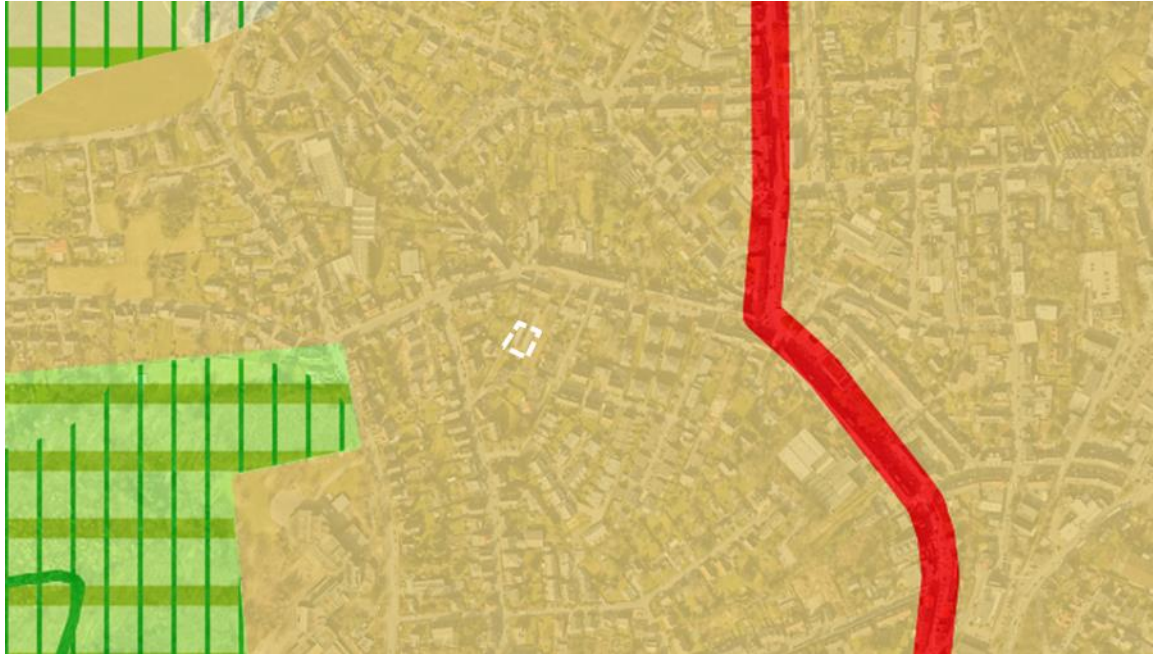


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (Stand: 2023), Lage des Plangebietes markiert

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Er entfaltet in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung nach außen, sondern enthält behördenintern bindende Vorgaben. Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bereich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 war bereits im FNP vom 30.06.1967 als Mischgebiet dargestellt. Diese Darstellung wurde auch in die aktuell wirksame Fassung des FNP vom 17.01.2005 übernommen (s. Abbildung 3).

Die Festsetzung des hier behandelten Änderungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgte im Rahmen der seit dem 01.07.1999 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 214. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung durch die 3. Änderung nicht verändert wird und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt, ist eine erneute Feststellung über die Einhaltung des Entwicklungsgebots nicht erforderlich.



Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal (Stand: 2005); Lage des Plangebietes markiert

4.3 Bebauungsplan 214 – Georg-Arendts-Weg –

Der im Jahr 1966 erstmalig rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 214 – Georg-Arendts-Weg – ist ein großräumig gefasster Plan (s. Abbildung 4), welcher sowohl Mischgebiete (MI) als auch Allgemeine Wohngebiete (WA, WA1, WA2, WA3) festsetzt.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arendts-Weg – aus dem Jahr 1999 wurde für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Zuge der 3. Änderung beibehalten. Um eine Wohnbebauung auch auf dem Grundstück an der Kneipsgasse zu ermöglichen, wird an dieser Stelle ein weiteres Baufenster ergänzt.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 214 (Stand Januar 2024); Lage des Plangebiets markiert

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich westlich des Ortskerns des Stadtteils Ronsdorf. Genauer liegt der Planbereich an der Kneipsgasse, welche die Breite Straße und Im Vogelsholz als Anliegerstraße miteinander verbindet. Die nördlich liegende Breite Straße verläuft gradlinig in Richtung Marktstraße, die der Anfang des Ortskerns Ronsdorf ist.

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereichs ist wohnbaulich geprägt. Im Änderungsbereich befand sich ein Garagenhof mit rd. 25 Garagen, welche im Laufe des Jahres 2023 bereits abgerissen wurden (s. Abbildung 5). Das nähere Umfeld ist primär durch Mehrfamilienhäuser geprägt. In den letzten Jahren sind jedoch auch Doppelhaushälften errichtet worden, wodurch sich das Vorhaben städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt. Die vorhandenen Gebäude sind in der Regel zwei- bis dreigeschossig und verfügen über ein Satteldach.

Der der Planung zugrundeliegende Entwurf sieht zwei Doppelhäuser mit insgesamt 4 Garagen und Stellplätzen vor, dies orientiert sich an den Häusern des Georg-Arends-Wegs 6, 8, 10 und 12.



Abbildung 5: Luftbild 3. Änderungsbereich (Stand: 2022); Lage des Plangebiets markiert

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Kneipsgasse erschlossen, welche im Zuge des Verfahrens im Bereich des Geltungsbereichs auf 3 Meter ausgebaut werden muss. Dazu wird zusätzlich östlich der Breite Straße 47 (Flurstück 360) eine private Zuwegung realisiert, mithilfe derer auch die Anforderungen der Feuerwehr für die geplante Bebauung gewahrt bleiben. Durch die zusätzliche Zuwegung wird eine alte Kastanie geschützt, die sich nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches an der Kneipsgasse befindet.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über die nächstgelegenen Bushaltestellen in der angrenzenden Breite Straße (Haltestelle Kneipsgasse) mit der Buslinie 630 (Taktung alle 20 Minuten) und über die Marktstraße (Haltestelle Ronsdorf Markt), welche vom Plangebiet rd. 5 Gehminuten entfernt ist. Zudem sichert die Buslinie NE6 (Nachtexpress) die Erreichbarkeit auch in den nächtlichen Stunden am Wochenende.

Die Stadtteile Elberfeld und Barmen sind jeweils innerhalb von rd. 15 Fahrminuten zu erreichen. Zudem befindet sich die Autobahn A 1 in rd. 5 Kilometer Entfernung. Auch ein Anschluss an die Autobahn A 46 über die Landesstraße L 418 ist in rd. 15 Kilometern gegeben.

5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich sind die grundsätzlichen Versorgungsnetze für die Energie- und Wasserversorgung bereits vorhanden.

Abhängig von der benötigten Leistung sind umfangreiche Kabelverlegungen sowie ggf. die Errichtung von Trafostationen erforderlich. Für die Leitungsverlegung sind freie Trassen außerhalb des Kronenbereichs (Abstand von 1,5 Metern zur Kronentraufe) von bestehenden Bäumen bzw. min. 2,5 Meter von geplanten Baumstandorten erforderlich. Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und falls notwendig im Zuge der Baumaßnahmen umgesetzt.

5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

In der Kneipsgasse ist ein Mischwasserkanal mit dem Nennwert DN 300 STZ (Steinzeugrohr) vorhanden, an den angeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich, vor Ort versickert und nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da das Entwässerungssystem in Ronsdorf hydraulisch überlastet ist.

Nur das anfallende häusliche Schmutzwasser sollte in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Sollte eine Versickerung vor Ort nicht möglich sein, so muss der derzeitige maximale Anschlusswert eingehalten werden.

5.2.1.4 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts des steigenden Hochwasserrisikos den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. das -risiko minimieren.

Im Bereich des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebiets gem. § 3 Nr. 13 WHG, in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 1 WHG oder in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Es gelten daher nur die allgemeinen Ziele (Z) der BRPHV, nach denen die Risiken von Hochwasser zu prüfen und die Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der Raumnutzungen und Raumfunktionen einzubeziehen sind (Z I.1.1). Zudem sollen auch nach dem Grundsatz (G I.1.2) Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gemäß Ziel Z I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels zu prüfen (z.B. Starkregenereignisse) und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist der Grundsatz G I.2.2 zu beachten, Planungen und

Maßnahmen zum Hochwasserschutz hinsichtlich der Auswirkungen auf den Klimawandel zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arendts-Weg – ist durch Hochwasser nicht gefährdet. Eine empfindliche Nutzung liegt derzeit nicht vor. Eine Schutzwürdigkeit im Sinne des BRPHV ist daher gegenwärtig nicht gegeben.

Bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 (SRI10: 90 l/m² in 1h) können sich gemäß der Starkregengefahrenkarte Wassertiefen von bis zu 20 cm ausbilden, welche sich jedoch nur in einer Mulde in dem damals bestehenden Garagenhof auftritt (s. Abbildung 6). Zwar zeigt die Starkregengefahrenkarte Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s und teilweise von bis zu 2 m/s, allerdings sind diese als rein theoretische Rechenergebnisse aufgrund der vorliegenden Geländeneigung einzuordnen. Tatsächlich sind weder signifikante Zuflüsse aus umliegenden Bereichen noch nennenswerte Oberflächenabflüsse zu verzeichnen, sodass im vorliegenden Fall kein konkretes Planerfordernis ausgelöst wird.

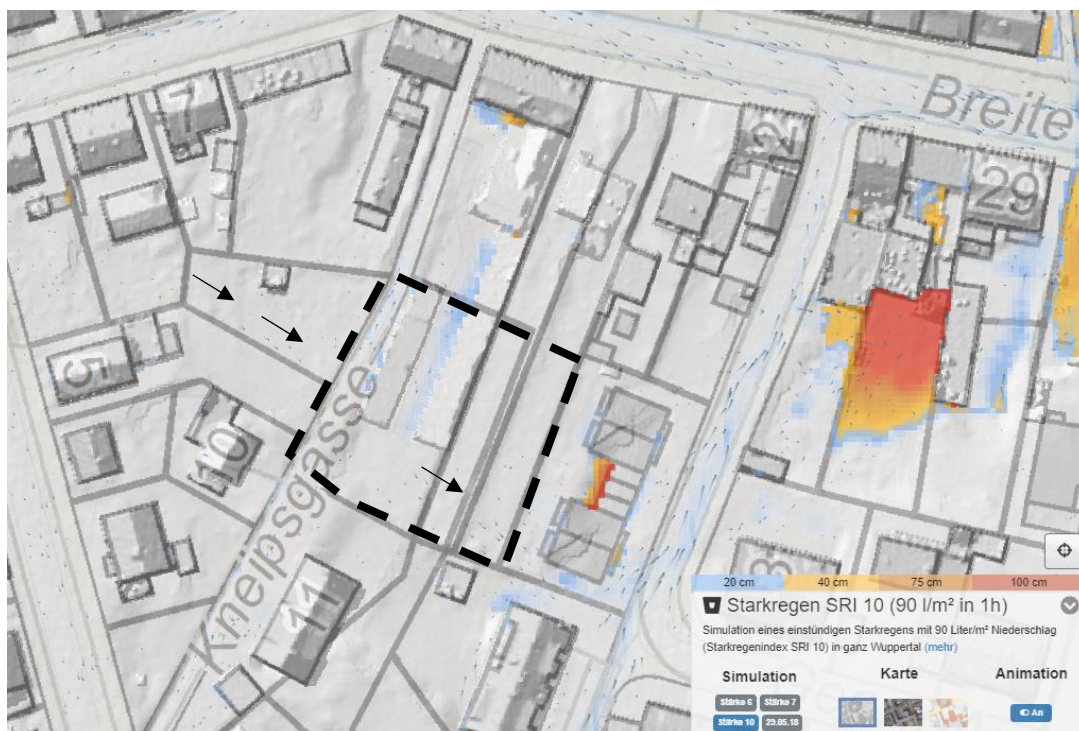


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte SRI 10 - Wassertiefen; Lage des Plangebiets und Fließrichtung des Niederschlags markiert

Da die zukünftige Nutzung in Form von Wohnen als schutzbedürftig beurteilt wird, wird im städtebaulichen Vertrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vereinbart. Zusätzlich werden im städtebaulichen Vertrag Straßeneinläufe und Aufkantungungen in der Kneipsgasse als vom Projektträger zu erbringender Maßnahme geregelt. Diese Maßnahmen sind daher im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsfläche durch den Projektträger zu erbringen.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Plangebietes sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Durch die Planungen wird kein darüberhinausgehender zusätzlicher Bedarf generiert.

5.2.2.1 Kindertagesstätten

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

Elias-Eller-Straße 5A	in rd. 0,4 Kilometer Entfernung
An der Blutfinke 4	in rd. 0,6 Kilometer Entfernung
Remscheider Straße 8	in rd. 0,6 Kilometer Entfernung
Bandwinkerstraße 9	in rd. 0,7 Kilometer Entfernung
Staubenthaler Straße 39	in rd. 0,8 Kilometer Entfernung
Engelbert-Wüster-Weg 29	in rd. 1,2 Kilometer Entfernung
Haledonstraße 3	in rd. 1,8 Kilometer Entfernung
Ferdinand-Lassalle-Straße 38	in rd. 2,1 Kilometer Entfernung

5.2.2.2 Kinderspielplätze/Bolzplätze

In der Umgebung sind an folgenden Standorten Kinderspielplätze vorhanden:

Horst-Herbergs-Weg (Kinderspielplatz)	in rd. 0,3 Kilometer Entfernung
Freymannstraße (Kinderspielplatz)	in rd. 0,5 Kilometer Entfernung
Ascheweg (Kinderspielplatz)	in rd. 0,8 Kilometer Entfernung
Am Stadtbahnhof; Stadtgarten (Kinderspielplatz)	in rd. 0,9 Kilometer Entfernung
Scheidtstraße (Kinderspielplatz)	in rd. 0,9 Kilometer Entfernung
Am Stall (Kinderspielplatz)	in rd. 1,1 Kilometer Entfernung
Haledonstraße (Bolzplatz)	in rd. 1,2 Kilometer Entfernung
Schenkstraße (Kinderspielplatz und Bolzplatz)	in rd. 1,2 Kilometer Entfernung
Boxberg/Anemonenstraße (Kinderspielplatz)	in rd. 1,7 Kilometer Entfernung
Ferdinand-Lassalle-Straße (Kinderspielplatz)	in rd. 1,7 Kilometer Entfernung

5.2.2.3 Schulen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen. In den angrenzenden Gebieten sind jedoch Schulen vorhanden. Die nächstgelegenen Schulstandorte:

Gesamtschule An der Blutfinke 70	in rd. 0,5 Kilometer Entfernung
Grundschule Engelbert-Wüster-Weg 29	in rd. 1,2 Kilometer Entfernung
Grundschule Echoer Straße 46	in rd. 1,3 Kilometer Entfernung
Grundschule Kratzkopfstraße 23	in rd. 1,3 Kilometer Entfernung
Ganztagsgrundschule Ferdinand-Lassalle-Straße 28	in rd. 1,8 Kilometer Entfernung

5.2.2.4 Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen

In 0,5 Kilometer Entfernung befinden sich Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf im Stadtteilzentrum Ronsdorf. Es sind diverse kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen vorhanden.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Die Prüfung dieser Fläche hat ergeben, dass im Fachinformationssystem der Unteren Bodenbehörde (UBB) kein Anhaltspunkt für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

5.4 Klima und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 wird in der Planhinweiskarte Klima als bebautes Gebiet mit mittlerer klimarelevanter Funktion/ geringer bis mittlerer thermischer Belastung angezeigt. Die Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal zeigt detailliert, an welcher Stelle der Stadt welche bioklimatische Situation vorherrscht.

Gegenwärtige klimatische Verhältnisse

Die Planfläche weist bereits gegenwärtig die Charakteristika eines Stadtklimatops auf. Infolge des hohen Versiegelungsgrades sind bereits gegenwärtig erhöhte Lufttemperaturen nachweisbar. Dies wird sich zukünftig generell weiter verschärfen.

Hitzebetroffenheit

Durch den Ratsbeschluss zum Antrag „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung – jetzt! Klimaneutral bis 2035!“ wurde die Stadtverwaltung dazu beauftragt, durch

klimafreundliche Maßnahmen Bauvorhaben zukunftssicher zu gestalten (vgl. VO/1242/21/Neuf.). Die Planfläche und deren unmittelbare Umgebung ist bereits heute von einer Überwärmung betroffen. Laut der Karte zur „Hitzebetroffenheit Zukunftsszenario 2050“ wird sich die Hitzebelastung generell deutlich verschärfen (s. Abbildung 7).

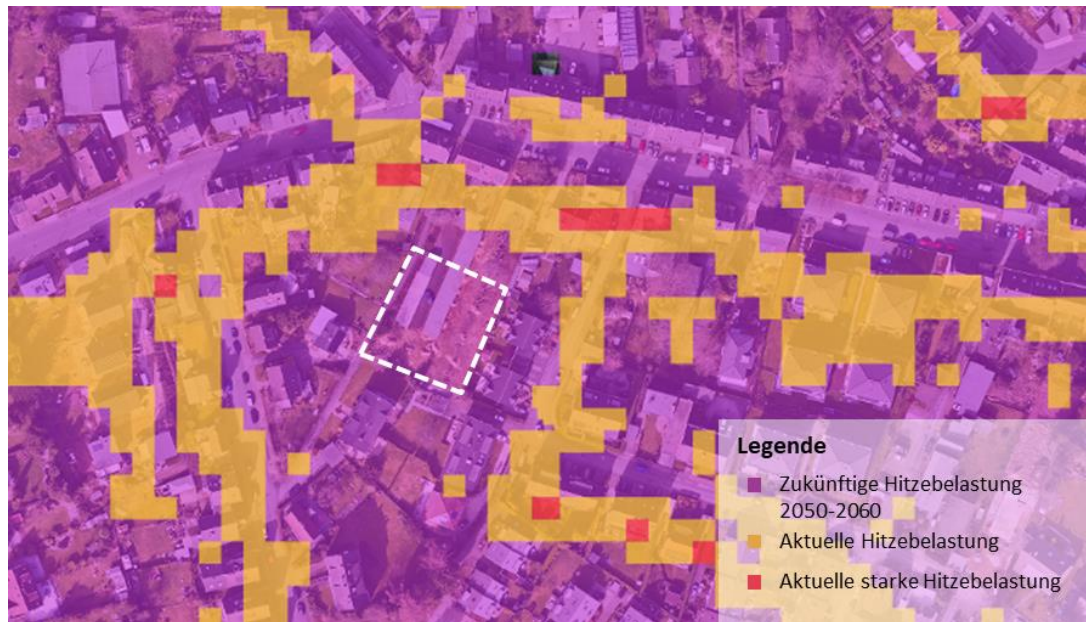


Abbildung 7: Aktuelle Hitzebelastung und Zukunftsszenario; Lage des Plangebiets markiert

Um den Ansprüchen einer möglichen Überwärmung gerecht zu werden, werden sowohl Dachbegrünungen auf Flächdächern festgesetzt als auch ein begrünter Vorgarten. Zusätzlich wird die GRZ auf 0,4 begrenzt.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten. Im Umfeld der geplanten Wohnbebauung befinden sich zurzeit keine emittierenden Gewerbebetriebe. Somit gibt es weder ein Problem mit an Gewerbe heranrückender Wohnbebauung noch mit gewerblichen Immissionen, die das Wohnen beeinträchtigen könnten.

5.6 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. Die zuständige Behörde hat gemäß § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG i.V.m. § 153 StrlSchV folgende Radonvorsorgegebiete festgelegt ($\text{Bq}/\text{m}^3 = \text{Becquerel pro Kubikmeter}$):

- Radonvorsorgegebiet I: 20 bis 40 kBq/m^3
- Radonvorsorgegebiet II: 40 bis 100 kBq/m^3
- Radonvorsorgegebiet III: über 100 kBq/m^3

Wer im Rahmen der baulichen Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll gemäß § 123 StrlSchG die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Für einen vorsorgenden Radonschutz bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind meist einfache Maßnahmen ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und in der Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind.

Das Plangebiet befindet sich im Radonvorsorgegebiet II, weshalb folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- 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 radondichten Materialien
- 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 Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist folgendermaßen definiert: 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.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst. Zur Erzielung einer Anstoßwirkung wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Radonbelastung und die Notwendigkeit von zu ergreifenden Maßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen aufgenommen.

Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet zudem Informationen und Beratung rund um das Thema Radon auf der Webseite www.radon.nrw.de an.

5.7 Störfallschutz

Der für eine Bebauung vorgesehene Planungsbereich liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Zudem kann auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch innerhalb des Plangebietes kein Störfallbetrieb entstehen.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan 214 – Georg-Arends-Weg – setzt bereits im Geltungsbereich der 3. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7 fest.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO können im Bebauungsplan Baugebiete festgesetzt werden, welche die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich festlegen.

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – soll durch eine angemessene Bebauung nachverdichtet werden, die das bereits bestehende WA gem. § 4 BauNVO ergänzt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als WA festgesetzt. Zwecks Abgrenzung von den übrigen WA-Flächen wird im Plangebiet ein WA4 festgesetzt. Die vorherrschende offene Bauweise soll beibehalten werden. Eine Einschränkung der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des WAs ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da durch die getroffenen Festsetzungen sowie der Lage des

Plangebietes eine Ansiedlung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unwahrscheinlich ist und die generell zulässigen Nutzungen gewollt bzw. städtebaulich verträglich sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO kann der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u. a. durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmen.

6.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen. Die Festlegung der GRZ liegt weiterhin darin begründet, dass aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Steuerung bzw. Begrenzung der Bebauungsdichte erfolgen muss. Die Werte zielen darauf ab, eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung sowie der Größe der Grundstücksflächen angemessene Ausnutzung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Breite Straße zu ermöglichen. Das ausgewogene Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche zu Freifläche im Bestand ist hierfür maßgebend und zielt auf eine Minimierung der Flächenversiegelung ab. Um eine adäquate Platzierung der Nebenanlagen zu generieren und die negativen Auswirkungen von Flächenversiegelung zu minimieren, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um lediglich bis zu 25 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO), sodass eine maximale GRZ von 0,5 zulässig ist.

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Vorschriften des § 22 zur Bauweise bestimmt, dass im Bebauungsplan eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise bestimmt werden kann. Eine Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 ist die Realisierung einer aufgelockerten Wohnbebauung, daher wird eine offene Bauweise weiterhin festgesetzt. Zusätzlich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da sich der Änderungsbereich an der Bebauung des Georg-Arends-Weg 6, 8, 10 und 12 orientiert und so ein städtebauliches Einfügen in die nähere Umgebung ermöglicht wird.

6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Um eine angemessene Platzierung zu generieren, wird eine überbaubare Fläche in Form eines Baufensters durch festgesetzte Baugrenzen definiert, innerhalb der gebaut werden muss. Das Baufenster greift die Bauflucht des bestehenden Gebäudes der Kneipsgasse 11 auf und orientiert sich an dessen Bautiefe sowie an der Bautiefe der gegenüberliegenden Doppelhaushälften des Georg-Arends-Weg 6, 8, 10 und 12.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um eine adäquate Gartennutzung unter Einhaltung einer möglichst geringen Versiegelung zu ermöglichen.

6.1.4 Natur und Landschaft

6.1.4.1 Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 20 Grad Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

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.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und wird im Sinne des Klimaschutzes befürwortet.

6.1.4.2 Vorgartenbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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. Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Sogenannte Schottervorgärten haben zahlreiche negative Auswirkungen wie u. a. den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, eine reduzierte Versickerungsfähigkeit sowie eine geringe Retention von Regenwasser. Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern wird festgesetzt, dass alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten, um die o. g. negativen Auswirkungen zu begrenzen.

Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig. Mit diesen Regelungen wird die Zielsetzung einer hochwertigen und aufgelockerten und durchgrünten Bebauung unterstützt. Darüber hinaus werden durch diese Gestaltung der Vorgärten positive mikroklimatische Effekte erzielt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und der Niederschlagswasserabfluss gedrosselt; insgesamt wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

6.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über eine private Zuwegung, die an die öffentliche Verkehrsfläche Breite Straße, südlich neben dem Gebäude Breite Straße 49, anbindet. Grund dafür ist, dass der nördliche Bereich der Kneipsgasse nicht die erforderliche Breite aufweist, um ausreichend als Erschließungsstraße sowie als Feuerwehruzufahrt genutzt zu werden. Daher wird zusätzlich die Straßenbreite der Kneipsgasse im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf 3 Meter erweitert. Außerdem wird durch eine neue Zuwegung eine alte Kastanie geschützt, welche sich im nördlichen Bereich der Kneipsgasse befindet.

6.2 Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

6.2.1 Dachform und Firstrichtung

Im WA4 der 3. Änderung sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Außerdem wird zeichnerisch die Firstrichtung parallel zur öffentlichen Erschließungsfläche festgelegt. Hierdurch soll die Entwicklung der Gebäudehöhen reguliert werden und eine Anpassung an die umgebenen Strukturen erfolgen.

6.2.2 Dacheindeckung

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

6.2.3 Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichen Materialien und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Dies trägt zu einem geordneten und ruhigen Siedlungsbild bei, welches sich in die Umgebung einfügt.

6.2.4 Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke dürfen nicht aus undurchlässigen Mauern oder Zäunen bestehen, um eine Durchlässigkeit des zukünftigen Wohngebietes für bodengebundene Tiergruppen (insbesondere Amphibien wie die Erdkröte) zu gewährleisten.

Erlaubt sind lebende Einfriedungen (Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß festgesetzter Pflanzliste, s. Anlage 04 Textliche Festsetzungen), durchlässige Zäune (grobmaschige Drahtzäune oder lückige Holzzäune wie Jägerzaun) oder geneigte Mauern aus Naturstein mit groben offenen Fugen (z. B. zum Abfangen von Gefälleunterschieden).

Dies greift die örtlichen Begebenheiten des Georg-Arends-Weg 6, 8, 10 und 12 auf, da für deren rückwärtigen Bereich eine Hecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt ist. Zudem wird durch diese Festsetzung die Durchgrünung der Siedlung gefördert und damit ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet.

6.3 Hinweis

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gemäß § 123 StrlSchG präventiv geeignete Maßnahmen zu treffen.

7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens (einschließlich Erschließung) werden durch den Projektträger getragen.

8 Städtebauliche Verträge

Am 12.12.2022 wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Wuppertal und dem Projektträger geschlossen. Dieser beinhaltet die Kostenbeteiligung des Projektträgers an der Planung.

In einem zweiten städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden mit dem Eigentümer des Plangebietes folgende Vereinbarungen getroffen:

- Ausbau der Kneipsgasse nach Vorgaben der Stadt Wuppertal mit zusätzlichen Straßeneinläufen und Aufkantungen
- Kosten und lastenfreie Grundstücksübertragung eines Teils der Kneipsgasse an die Stadt Wuppertal
- Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das jeweilige Baugrundstück