BEGRÜNDUNG

(Vorläufig)

Bebauungsplan 1296

und

Flächennutzungsplanänderung 165

– Hatzfelder Büsche –

Stand 04.2024

Aufstellungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 1

2.1 Anlass der Planung 1

2.2 Entwicklungsziele 1

3 Formelles Planverfahren 1

4 Planungsrechtliche Situation 2

4.1 Landes- und Regionalplanung 2

4.2 Flächennutzungsplan 2

4.3 Landschaftsplan 2

4.4 Bebauungspläne 2

5 Bestandsbeschreibung 2

5.1 Städtebauliche Situation 2

5.2 Infrastruktur 3

5.2.1 Technische Infrastruktur 3

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten 3

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 4

5.5 Klima und Klimaanpassung, Energie- und Wärmeversorgung 4

5.6 Immissionsschutz 5

6 Umweltbericht 5

7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

8 Kosten und Finanzierung 6

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 28.000 m² große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtbezirks Barmen, direkt an der Grenze zum Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Der Standort befindet sich in 1,7 km Entfernung zum Zentrum Barmens (Werth) mit einem breiten Versorgungsangebot. Südlich, direkt am Plangebiet, verläuft die Autobahn A46, welche das Plangebiet von den städtischen, dichten Strukturen der Barmer Innenstadt trennt. Westlich und südlich befinden sich Kleingarten- und Tennisanlagen. Im Norden bzw. Nordwesten schließt unmittelbar ein wohnbauliches Quartier an.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Verwaltung am 13.06.2023 mit der VO/0534/23 beauftragt, für drei Wohnbaupotentialflächen von erheblichem Umfang die Vorbereitung für Aufstellungsbeschlüsse bis zum Ende des dritten Quartals 2023 abzuschließen und im Ausschuss über diese Vorbereitung zu berichten. Laut dem Ratsauftrag sind für diese drei Wohnbaupotenzialflächen im ersten Quartal 2024 Aufstellungsbeschlüsse in die Gremien einzubringen.

In einem mehrstufigen Prozess wurden aus 31 Flächen, die das Größenkriterium als Potentialfläche für mehr als 50 Wohneinheiten erfüllen, letztlich mehrere Potentialflächen favorisiert, die in die weitere Planung eingesteuert werden sollen.

Mit diesem Planverfahren 1296 – Hatzfelder Büsche – und der parallel einzuleitenden 165. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Potentialfläche Hatzfelder Straße erfasst.

2.2 Entwicklungsziele

Dem Plangebiet kommt, auf Grund seiner Nähe zum Zentrum Barmens, der Lage im vorhandenen Siedlungsgefüge (Innenentwicklung) und der guten Anbindung eine besondere Bedeutung zu. Mit der Realisierung des Plangebietes kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll vorzugsweise im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Lediglich am nordöstlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist eine kleinteiligere Bebauung, in Form von individuellem Wohnungsbau vorstellbar.

3 Formelles Planverfahren

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zu den beiden Planverfahren ist zur Klärung weitere rechtlicher oder fachlichen Rahmenbedingungen die frühzeitige Beteiligung der Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die nachstehende Kurzbegründung differenziert noch nicht bezüglich der unterschiedlichen Planungsebenen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen und somit grundsätzlich wohnbaulich entwicklungsfähig.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet im Osten zur Hälfte als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für Sport und Spielanlagen und als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung entgegen, deswegen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im parallelen Änderungsverfahren 165 erfolgen soll.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht durch die Regelungen eines Landschaftsplanes erfasst; es besteht auch kein Landschaftsschutz nach Verordnung.

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen keine verbindlichen Regelungen durch einen Bebauungsplan. Die Straßenfläche der Hatzfelder Straße wird durch den Fluchtlinienplan 140 förmlich festgestellt am 01.10.1900 und teilweise am 28.06.1929 erfasst. Die festgesetzten Straßen- bzw. Baufluchtlinien sind im Verfahren anhand des tatsächlichen Straßenausbaus zu überprüfen.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 2,8 ha stellt sich als landwirtschaftliche Grünlandfläche in einer Größe von ca. 1.2 ha und im restlichen Bereich als Lagerfläche, Wohnbebauung, Entsorgungsfläche des Eigenbetriebs Wasser und Abwasser Wuppertal WAW sowie Brach- / Grünfläche dar. Der Nutzungsgrad ist eher gering. Entlang der westlichen und nördlichen Seite verläuft die Hatzfelder Straße. Im Süden verläuft die A46. An das Plangebiet grenzen unmittelbar Sportanlagen (Tennisfelder und –hallen) sowie

mehrere Kleingartenanlagen an. Zusätzliche Restriktionen ergeben sich durch weitere Fußballfelder im östlichen Anschluss.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

Für die elektrische Versorgung des Gebietes sind abhängig von der benötigten elektrischen Energie umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung von Trafostationen erforderlich.

5.2.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Hatzfelder Straße erschlossen. Im weiteren Verfahren wird aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der damit verbundenen Verkehrserzeugung die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich um mögliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz bewerten zu können.

5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen in das Plangebiet, in Abhängigkeit zur städtebaulichen Planung, zu führen.

5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Die Regenwasserkanalisation ist im Plangebiet neu zu erstellen, der Anschluss an Bestandskanal DN 500 B ist nur mit max. 50 l/s möglich. Entsprechend ist für die Niederschlagsentwässerung ein Entwässerungskonzept einschl. Versickerungsgutachten zu erstellen. Aufgrund der Größe des Gebietes ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades und temporärer Rückhaltung von Niederschlagswässern im Erschließungsgebiet führen, wie z.B. offen-poriges/breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwassernutzung, Gründach, Baumrigole etc. sind zu prüfen.

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Erschließungsgebiet nach den WSW-Vorgaben neu zu erstellen, min. DN 250.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer großflächig verfüllten Talmulde bzw. Basisschüttung mit teilweise gewerblicher Folgenutzung. Aus dem Wasserrechtsverfahren zur Errichtung des im Plangebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken/Regenüberlaufbecken ist bekannt, dass dort die Auffüllung bis 10,5 m mächtig ist und die Analytik im Feststoff sowie Eluat erhebliche Bodenbelastungen aufgezeigt hat. Dies wird durch eine Untersuchung im Umfeld der Tennisanlage mit Auffüllungsmächtigkeiten von ca. 5 m und ähnlichen Belastungen bestätigt. Im Weiteren Verfahren ist eine Altlastenbegutachtung erforderlich.

Aufgrund der topographischen Randbedingungen (Nord-Süd-Gefälle von 15 m) sind voraussichtlich großflächige Bodenbewegungen zur Geländemodellierung notwendig.

Hierbei sollten bevorzugt die Böden aus dem Plangebiet, wenn von der Belastungsseite aus dafür geeignet, Verwendung finden. Eine Verwendung von RC-Material zur Geländemodellierung ist je nach Planung und Vorbelastung möglicherweise zulässig.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet wird derzeit zum größten Teil als Grünland im Osten und Lagerfläche im Westen genutzt. In den Böschungs- und Randbereichen haben sich ausgeprägte Gehölzstrukturen entwickelt. Diese erfüllen die Funktionen des Biotopverbundes und Erosionsschutz. Im Straßenrandbereich befinden sich stadtbildprägsame Bäume, die in der Planung berücksichtigt werden sollten.

Aufgrund der gegebenen planungsrechtlichen Außenbereichslage sind die üblichen Untersuchungen zum Artenschutz / Umweltverträglichkeit zu erstellen.

5.5 Klima und Klimaanpassung, Energie- und Wärmeversorgung

5.5.1 Klima und Klimaanpassung

Das Plangebiet grenzt an ein aufgeheiztes Stadtklimatop an welche sich gemäß Hitzebelastungskarte zukünftig weiter verschärfen wird. Auf der derzeitigen Grünlandfläche wird Kaltluft gebildet, die aufgrund ihrer Abflussrichtung jedoch nicht stadtklimarelevant ist. Aufgrund der thermischen Überwärmung und der Tatsache des zusätzlichen Vegetationsverlustes durch das Bauvorhaben, sind Minderungsmaßnahmen, wie Fassaden und Dachbegrünung zu prüfen. Zudem sollten für die Fassadengestaltung helle Materialien verwendet werden, um ein zusätzliches Aufheizen zu minimieren („Albedo-Effekt“). Der Versiegelungsgrad im Plangebiet soll minimiert werden und eine Grünvernetzung im Plangebiet berücksichtigt werden.

Bei der Straßen- und Freiflächenplanung sind die Themen Hitze, temporärer Wassermangel und Starkregenereignisse in die Planungsüberlegungen mit einzustellen.

Hierbei sollen die drei Ziele verfolgt werden:

1. Straßenräume wassersensibel zu gestalten
2. Aufenthaltsqualität in Straßenraum zu schaffen
3. Hitzevorsorge durch Verdunstung und Verschattung zu unterstützen

5.5.2 Energie- und Wärmeversorgung

Die Stadt Wuppertal hat mit Beschluss zur Drucksache VO/1802/21 den Klimanotstand ausgerufen, sowie sich zu einer klimagerechten Bauweise gemäß Drucksache VO/1242/21/Neuf. verpflichtet. Hieraus ergeben sich planerische Anforderungen an die Gebäude, die frühzeitig bedacht und in das Verfahren eingesteuert werden müssen. Prinzipiell ist

- Eine hohe Gebäudeenergieeffizienz bei Neubauten anstreben.
- Um eine zukunftsweisende Energie- und Wärmeversorgung in diesem Neubaugebiet sicherzustellen, ist die Erstellung eines Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes sinnvoll.
- U.a.

Die konkreten Anforderungen an die Gebäude sind im Verfahren zu klären.

5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu mindestens vier umliegenden Sportanlagen (Tennisplätze-/-hallen, Fußballplätze) sowie der Lärmbelastung seitens der südlich verlaufenden A46 und der Hatzfelder Straße ist ein Immissionsgutachten erforderlich.

6 Umweltbericht

Ist im Verfahren zu erstellen

7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Entsprechend müssen die gegenstehenden Darstellungen im Rahmen der 165 Flächennutzungsplanänderung angepasst werden. Dieses erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1296 – Hatzfelder Büsche -.



8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung, sowie deren Umsetzung sollen durch einen privaten Investor getragen werden.