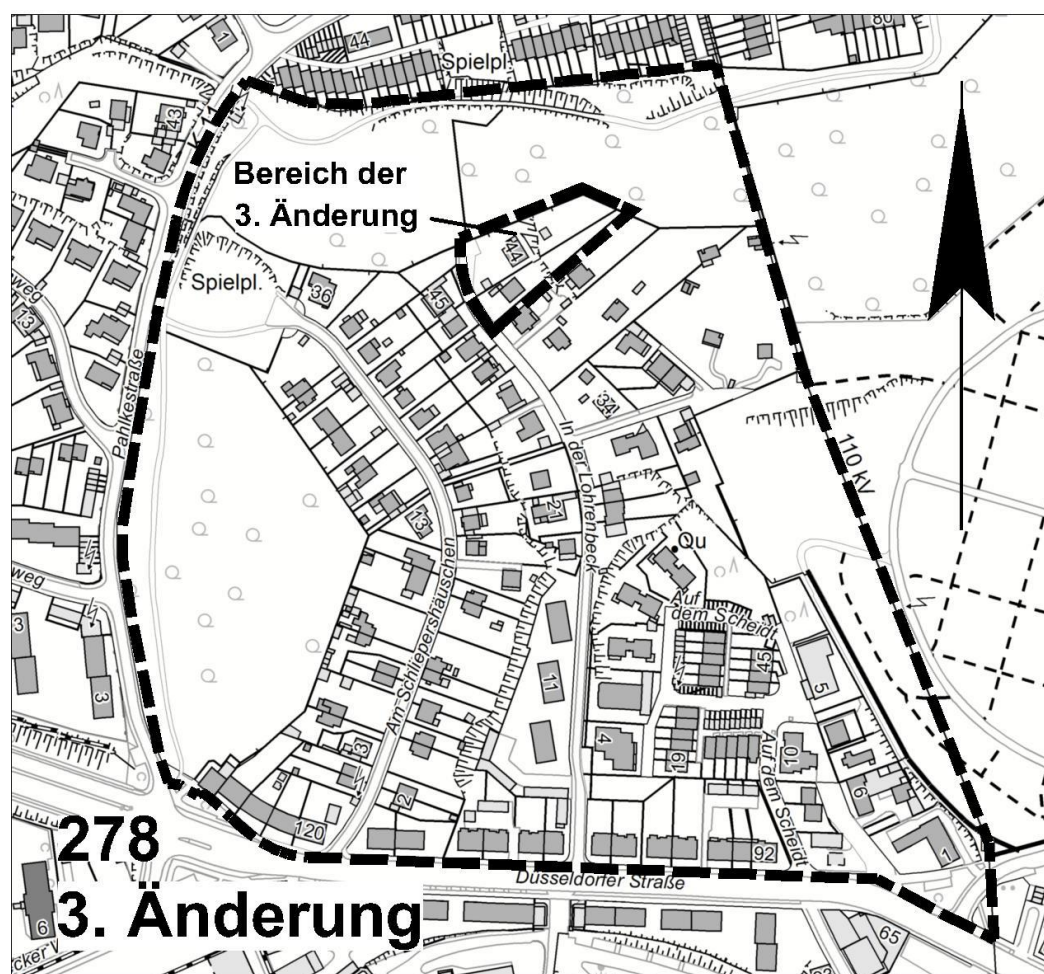


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 278 – In der Lohrenbeck – 3. Änderung



Stand 06.2024

Satzungsbeschluss

Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

IMPRESSUM

Bebauungsplan 278 - In der Lohrenbeck - 3. Änderung
Stand: 06.24, Begründung zum Satzungsbeschluss
Anlage 04 zur VO/0821/24 (Satzungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Christina Ketteler

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563-6723

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	1
3	Formelles Planverfahren	2
4	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Landschaftsplan	4
4.4	Bebauungspläne	4
4.5	Fachplanungen/ Informelle Konzepte	5
5	Bestandsbeschreibung	5
5.1	Städtebauliche Situation.....	5
5.2	Infrastruktur.....	6
5.2.1	Technische Infrastruktur.....	6
5.2.2	Verkehr	6
5.2.3	Hochwasserschutz	6
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	7
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
5.5	Klima und Klimaanpassung	8
5.6	Immissionsschutz.....	8
5.7	Störfallschutz	9
5.8	Radonbelastung	9
6	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen.....	12
6.1.5	Verkehrsfläche	12
6.1.6	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.....	12
6.2	Hinweise	13
7	Städtebauliche Kenndaten	14

8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
9	Städtebaulicher Vertrag	14
10	Kosten und Finanzierung	14

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – umfasst das Grundstück In der Lohrenbeck 44 mit der Gemarkung Elberfeld, Flur 441, Flurstück 87/21 sowie das Grundstück In der Lohrenbeck 42 mit der Gemarkung Elberfeld, Flur 441, Flurstück 88/21 einschließlich der auf den Grundstücken befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche. Insgesamt hat der Änderungsbereich eine Größe von etwa 2.900 m².

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an einen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Wald. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke In der Lohrenbeck 40 und 40a und im Westen durch die Straße In der Lohrenbeck begrenzt.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Anlass für die dritte Änderung des Bebauungsplans 278 ist die wiederholte Anfrage der Eigentümerin des Grundstücks In der Lohrenbeck 44 auf das Erteilen von Baurecht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des zuletzt seit dem 03.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – (zweite Änderung). Im Zuge des zweiten Änderungsverfahrens wurden unter anderem überbaubare Grundstücksflächen neu gegliedert. Auf Grundlage des Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus dem Jahr 1975, welcher einen Waldabstand von mindestens 35 m vorschrieb, wurde dem genannten Grundstück mit dem Bestandshaus aus den 1970er-Jahren das Baurecht komplett entzogen. Der Runderlass wurde durch Erlassbereinigung im Jahr 2003 aufgehoben, eine klassische Waldabstandsregelung besteht seitdem nicht mehr. Dies führt dazu, dass die planungsrechtliche Situation nun neu bewertet werden kann.

Das rechtmäßig errichtete Wohngebäude auf dem Grundstück in der Lohrenbeck 44 weist einen Waldabstand von etwa zehn Metern auf. Während zahlreiche weitere Gebäude im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans den damals vorgeschriebenen Waldabstand von 35 m ebenfalls deutlich unterschreiten, stellt das Grundstück in der Lohrenbeck 44 das einzige dar, auf welchem die überbaubaren Grundstücksflächen als Folge gänzlich entfernt wurden. Das vorhandene Wohngebäude ist folglich auf den Bestand reduziert. Um dem Grundsatz der Gleichbehandlung gerecht zu werden, soll das Grundstück In der Lohrenbeck 44 im Zuge des dritten Änderungsverfahrens Baurecht erhalten.

Bei den übrigen Grundstücken wurden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich im Sinne einer Straßenrandbebauung angepasst. Dies führte dazu, dass das Wohngebäude auf dem benachbarten Grundstück In der Lohrenbeck 42 nur noch teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Um im Zuge des dritten Änderungsverfahrens keine Ungleichbehandlung auszulösen sowie um den begrünten Vorgartenbereich des Grundstücks zu schützen und eine Abstufung zwischen den Grundstücken In der Lohrenbeck 44 und 40a zu schaffen, sollen die Baugrenzen so angepasst werden, dass das bestehende Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

3 Formelles Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt. Die ursprüngliche Planintention war die Schaffung eines Wohngebietes mit aufgelockerten Einfamilienhausstrukturen. Die vorhandenen Strukturen bleiben durch die Planung unberührt und sollen durch das dritte Änderungsverfahren lediglich für den Bestand gesichert werden.

*Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für die dritte Änderung des Bebauungsplans gefasst. Da sich das Änderungsverfahren nur unwesentlich auf die Örtlichkeit und die Nachbargebiete auswirkt, wurde von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verzichten Gebrauch gemacht. Die betroffenen Eigentümer*innen wurden über das Änderungsverfahren informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.09.2023 bis 04.10.2023 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung gingen acht Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise ein. Die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 13.05.2024 bis einschließlich zum 14.06.2024 statt. Im Zuge der Beteiligungen sind keine Stellungnahmen eingegangen.*

Durch die Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a und b BauGB genannten Schutzgüter. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß Ratsbeschluss zur Drucksache VO/0222/10 für Planungsleistungen zugunsten Dritter wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten

mit der Eigentümerin des Grundstücks In der Lohrenbeck 44 abgeschlossen (s. Kap. 9).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

Im Regionalplan Düsseldorf wird der Geltungsbereich der 3. Änderung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 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.

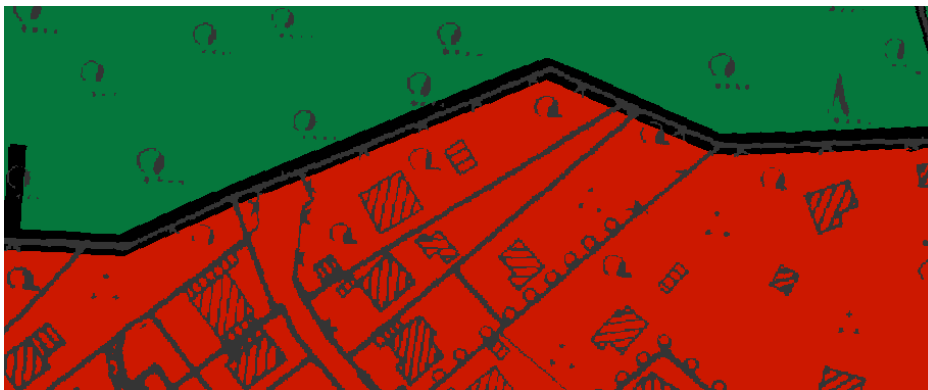


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist folglich nicht notwendig.

4.3 Landschaftsplan

Landschaftspläne werden auf kommunaler Ebene als Satzung beschlossen und bilden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet ab. Sie konkretisieren die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsrahmenplanes, der in NRW in den Regionalplänen integriert ist.

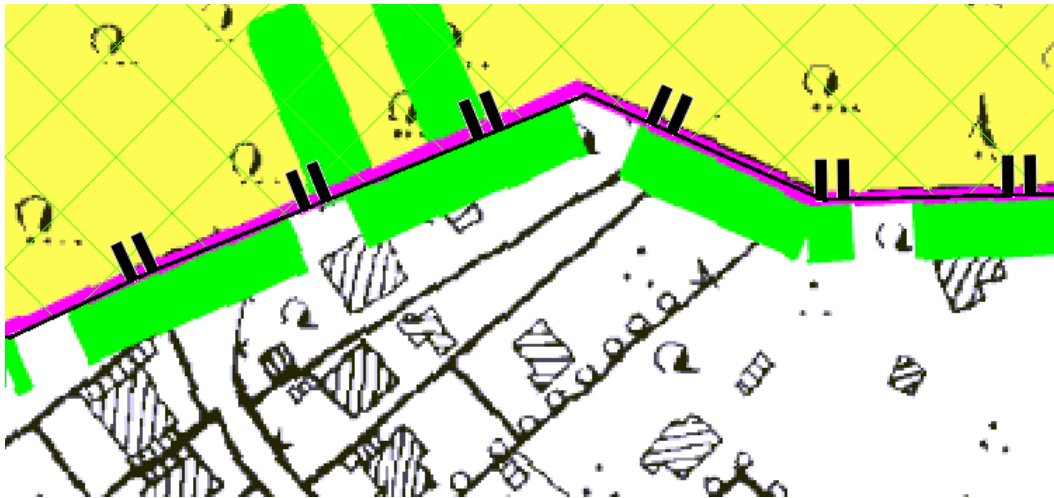


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Wuppertal-Nord

Der Geltungsbereich der dritten Änderung grenzt im Norden und im Osten an den Landschaftsplan Wuppertal-Nord, welcher die angrenzende Waldfläche als Landschaftsschutzgebiet darstellt. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

4.4 Bebauungspläne

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 278 – In der Lohrenbeck – setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie maximal zwei Vollgeschosse fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990. Die im Norden und Osten angrenzende Waldfläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Forstwirtschaft sowie dem Landschaftsschutz unterliegende Fläche dargestellt.

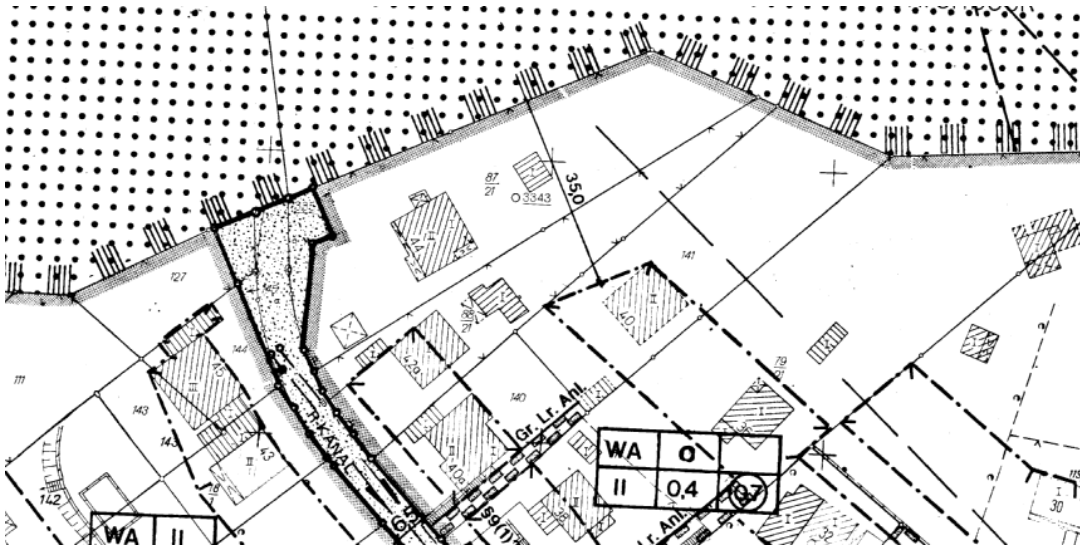


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 278 - In der Lohrenbeck –

In dem erstmals am 08.04.1982 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 278 – In der Lohrenbeck – sowie im Anschluss an die erste Änderung (Rechtskraft am 11.12.1987) waren auf dem Grundstück In der Lohrenbeck 44 überbaubare Grundstücksflächen vorhanden. Diese reduzierten sich dabei auf den Bestand. Im übrigen Geltungsbereich deckten die überbaubaren Grundstücksflächen ganze Grundstücke ab. Im Zuge der derzeit rechtskräftigen zweiten Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig seit dem 03.07.1997, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung einer Straßenrandbebauung reduziert sowie auf dem Grundstück In der Lohrenbeck 44 gänzlich entfernt.

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

Der Änderungsbereich befindet sich am Ende der Straße In der Lohrenbeck und grenzt direkt an den dort vorhandenen Wendehammer. Die zwischen den 1950er- und 1970er Jahren entstandene Siedlung wird vornehmlich durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügig geschnitten Grundstücken und großen Garten- und Vorgartenbereichen geprägt. Weiter südlich, in Richtung der Düsseldorfer Straße, sind zudem Mehrfamilienhausstrukturen vorhanden, welche ebenfalls durch großzügige Grünbereiche aufgelockert werden.

Die im Norden und Osten an das Grundstück angrenzende Waldfläche weist ein starkes topographisches Gefälle in Richtung der Wohnbebauung In der Lohrenbeck sowie am Schliepershäuschen auf. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Waldes sowie der Wohnbebauung In der Lohrenbeck 44 beträgt etwa 25 m.

Da das dritte Änderungsverfahren lediglich auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes abzielt, bleibt die vorhandene städtebauliche Situation unverändert.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

In dem Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in einer ausreichenden Dimensionierung vorhanden.

5.2.2 Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die von der Düsseldorfer Straße abgehende Straße In der Lohrenbeck gesichert. Da sich der westliche Rand des an den Änderungsbereich angrenzenden Wendehammers auf einem Privatgrundstück befindet, konnte der Ausbau der Wendeanlage noch nicht gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien erfolgen. Der östliche Rand des Wendehammers sowie der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich zum Teil auf Privatgrundstücken. Die Straßenbegrenzungslinie soll hier dem tatsächlichen Straßenausbau angepasst werden.

5.2.3 Hochwasserschutz

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.

Der Änderungsbereich ist von Starkregen nur wenig betroffen. Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal ist zu entnehmen, dass selbst bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 (90l/m² in 1h, statistische Wiederkehrzeit > 100 Jahre) kaum Grundstücksbereiche Wasserstände von bis zu 20 cm aufweisen. Der Niederschlag fließt dabei aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einer Fließgeschwindigkeit von max. 4 m/s in südliche Richtung über die Straße In der Lohrenbeck ab. Der Änderungsbereich ist durch Starkregenereignissen folglich nicht gefährdet, da sich hier weder hohe Fließgeschwindigkeiten abfließenden Wassers ergeben, noch Niederschlag staut. Das Änderungsverfahren dient zudem der Bestandssicherung, daher ist nicht zu erwarten, dass durch das Planverfahren eine höhere Betroffenheit ausgelöst wird. Maßnahmen die dennoch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers beitragen sollen, sind Festsetzungen zu Dachbegrünung, begrünten Vorgärten sowie die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen.



Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal, Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 10

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich keine Gewässer, Überschwemmungs- oder Hochwassergebiete.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – befinden sich zahlreiche altlastenverdächtige Flächen, bzw. Flächen mit bekannten Bodenbelastungen aus Untersuchungen aus den 1990er-Jahren. Diese Verdachtsflächen sind vornehmlich auf eine verfüllte ehemalige Ziegeleigrube zurückzuführen.

Die 3. Änderung erstreckt sich über die aktuellen Flurstücke 87/21 und 88/21 (Gemarkung Elberfeld, Flur 441). Aus dem Informationssystem schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (ISBA) ist bekannt, dass sich ein Teil des Flurstücks 87/21 (Teilbereich Straßenfläche und Wendehammer) im Einflussbereich der ehemaligen verfüllten Ziegeleigrube befindet. Die Gesamtfläche der ehemaligen verfüllten Ziegeleigrube, die sich weiter in südliche Richtung bis zur Düsseldorfer Str. erstreckt, ist auf Grundlage alter Karten festgelegt worden. Eine systematische Bodenuntersuchung inkl. Klärung der Verfüllungsabgrenzung liegt nicht vor. In einigen Bereichen der Gesamtverfüllung haben in der Vergangenheit Bodenuntersuchungen altlastenrelevante Bodenbelastungen ergeben. Wie sich die Belastungssituation unter der Straßenfläche und des Wendehammers darstellt, ist nicht bekannt. Von der möglicherweise vorliegenden Bodenbelastung können aufgrund der Asphaltversiegelung keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze-Mensch ausgelöst werden. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist für

die verfüllte Ziegeleigrube zwar relevant, im Bebauungsplanverfahren aufgrund einer reinen nutzungsbezogenen Belastungsbewertung jedoch nicht. Nur ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen dürfen durch Bebauungsplanfestsetzungen nicht behindert werden. Somit ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) im Änderungsverfahren keine Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsklä rung notwendig. Zudem kann aus bodenschutzfachlicher Sicht der Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht allein für den im Änderungsbereich befindlichen Teil der Ziegeleigrubenverfüllung (ca. 100 m², nur ca. 5 % der Änderungsfläche) erfolgen, sondern nur für die Gesamt-Altablagerungsfläche. Da diese Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, ist die Zugänglichkeit bei zukünftigen Bodenuntersuchungen gegeben.

Es soll für den Bereich ein Hinweis auf mögliche vorhandene Bodenbelastungen bei Bodeneingriffen aufgenommen werden.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

In den hinteren Grundstücksbereichen der vom Änderungsbereich betroffenen Flurstücke befindet sich eine Vielzahl an Bäumen, Sträuchern und Großgehölzen. Zum Schutz des vorhandenen Grünbestandes sowie im Sinne eines Waldsaumes wurden die Traufen der Baumkronen eingemessen und als Fläche für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Klima und Klimaanpassung

Laut Klimafunktionskarte befindet sich der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs in einem Freiland-Klimatop und der übrige Geltungsbereich in einem Gartenstadt-Klimatop. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen ist der Änderungsbereich von keiner Hitzebelastung betroffen. Auch die Karte zum Zukunftsszenario 2050 zeigt keine Hitzebetroffenheit.

Um die vorhandenen klimatischen Bedingungen mindestens zu erhalten, sowie im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sollen Festsetzungen zu Dachbegrünung sowie begrünten Vorgärten getroffen werden.

5.6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende einer Sackgasse sowie der wohnbaulichen Prägung des Gebiets bestehen keine Belastungen durch Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs oder Gewerbelärm.

5.7 Störfallschutz

Der Geltungsbereich der Änderung befand sich ehemals im Achtungsabstand II von Schaeffler Technologies AG & Co. KG. Der Betriebsstandort an der Mettmanner Straße wurde allerdings aufgegeben und es ist kein Betriebsbereich mehr vorhanden. Der Änderungsbereich liegt folglich außerhalb der Achtungsabstände zu Störfallbetrieben.

5.8 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.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – befindet sich innerhalb des Radon-Vorsorgegebiets I. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe I liegt eine Belastung mit 20 bis 40 kBq/m³ vor. Hierfür gelten folgende Empfehlungen:

- 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

Die Aufnahme als Hinweis im Bebauungsplan ist bei Radonvorsorgegebieten I nicht erforderlich, da der aktuelle Stand der Technik die Empfehlungen für radonsicheres Bauen der Vorsorgegebiete I bereits berücksichtigt.

¹ 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.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch den übrigen Wohngebieten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – sowie der Nutzung der Grundstücke durch Wohngebäude.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie der Anzahl an maximal zulässigen Vollgeschossen (§ 20 BauNVO) definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Grundstück In der Lohrenbeck 42 wird die GRZ auf 0,3 und bei dem Grundstück In der Lohrenbeck 44 (WA3) auf 0,2 begrenzt. Die Begrenzung der GRZ im Änderungsbereich ist notwendig, da beide Grundstücke mit mindestens einer Grundstücksgrenze direkt an den Wald angrenzen. Die geringe Bebauungsdichte auf den Grundstücken soll gewahrt bleiben um gestaffelt den naturräumlichen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Wald zu erhalten. Im Sinne eines Waldsaumes sollen die an den Wald angrenzenden Flächen soweit möglich durch Grünland geprägt sein. Darüber hinaus wären für die Errichtung weiterer baulicher aufgrund der Topographie des Grundstücks Geländemodellierungen notwendig. Diese stellen allerdings einen erheblichen Eingriff in das natürliche Bodengefüge dar und sollen daher beschränkt werden.

Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 muss nun auch die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Nach der Landesbauordnung 2018 sind Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Gestapelte Geschosse sind folglich schon dann keine Vollgeschosse mehr, solange sie drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dadurch können „Stapelhäuser“ entstehen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Um auch zukünftig eine einheitliche Höhenentwicklung im Änderungsbereich zu gewährleisten und den Möglichkeiten, die die BauO 2018 zulässt, Einhaltung zu gebieten, soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Das Gelände im Änderungsbereich ist

stark bewegt und steigt von Süden nach Norden sowie nach Osten stark an. Für das Grundstück in der Lohrenbeck 42 wird eine maximale Gebäudehöhe von 212,2 m über NHN (Normalhöhennull) und für das Grundstück in der Lohrenbeck 44 eine maximale Gebäudehöhe von 213,9 m über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt stellt dabei die Firstkante der Gebäude dar. Für beide Grundstücke ergibt sich daraus eine maximale Gebäudehöhe von etwa 10 m. Die Werte orientieren sich an den gemessenen Firsthöhen der Bestandsgebäude und sichern damit auch zukünftig eine Bebauung der Grundstücke durch kleinteilige Einfamilienhausstrukturen. Eine Überschreitung der angegebenen Gebäudehöhen durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 wird neben der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auch die Zahl an Vollgeschossen festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen durch gezielte Abgrabungen keine zusätzlichen Geschosse entstehen. Das Plangebiet wurde bereits vor Planaufstellung im Jahr 1982 durch kleinteilige Einfamilienhausstrukturen geprägt. Entsprechend dieser Prägung wurde die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, mit dem Ziel die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern. Auch heute noch ist die kleinteilige Einfamilienhausbebauung straßenbildprägend für die Siedlung in der Lohrenbeck. Um diese Strukturen auch in Zukunft zu sichern, wird weiterhin die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung. Da insbesondere das Gebäude auf dem Grundstück in der Lohrenbeck 44 nur einen sehr geringen Waldabstand aufweist wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den Bestand reduziert. Das bereits vorhandene Wohngebäude wird somit planungsrechtlich gesichert, ohne dass die Möglichkeit besteht durch einen Anbau näher an den Wald heranzurücken. Auf dem Grundstück in der Lohrenbeck 42 werden die Baugrenzen so gezogen, dass sowohl das Wohngebäude als auch die vorhandenen Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und folglich planungsrechtlich gesichert werden. Hieraus ergibt sich ein größeres Baufenster als bei den südlich angrenzenden Grundstücken. Angesichts der Größe des Grundstücks sowie des Vorhandenseins von lediglich einem Baufenster ist dies jedoch gerechtfertigt und lässt eine angemessenere Ausnutzung des Grundstückes sowie der zulässigen Grundflächenzahl zu.

Im WA3 ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m durch Terrassen und Balkone und durch Terrassenüberdachungen zulässig. Durch die Festsetzung soll trotz der eng gefassten Baugrenzen die Möglichkeit einer Terrasse gewährleistet

werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die nördliche, zum Wald ausgerichtete Baugrenze, um ein Heranrücken von baulichen Anlagen zum Wald zu vermeiden (s. Kap. 6.1.4).

Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie des städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenbereichen geprägt wird, wird eine offene Bauweise festgelegt.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Aufgrund des nur sehr geringen Waldabstandes des Wohngebäudes In der Lohrenbeck 44 wird am nördlichen Rand des Änderungsbereichs ein fünf Meter breiter Schutzstreifen festgesetzt, in welchem Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind. Die Festsetzung soll zum einen dem Schutz des Waldes vor dem Heranrücken baulicher Anlagen und zum anderen dem Schutz der Anwohnenden vor Baumbruchschäden dienen. Zudem schafft die Fläche einen Übergangsbereich im Sinne eines Waldsaumes zwischen der Bebauung und dem Wald.

Sowohl das Gebäude In der Lohrenbeck 44 als auch das Gebäude In der Lohrenbeck 42 verfügen im Bestand bereits über je eine Garage mit der zugehörigen Zufahrt. Die im Bestand vorhandenen Garagen und Zufahrten werden über eine Fläche für Stellplätze und Garagen planungsrechtlich gesichert. Um zu verhindern, dass durch die zulässige GRZ-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO übermäßig viele Flächen außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Vorgartenzone versiegelt werden sowie um die genaue Lage der Stellplätze zu steuern, sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.1.5 Verkehrsfläche

Die Straßenbegrenzungslinie vor, bzw. auf den Grundstücken In der Lohrenbeck 42 und 44 sollen entsprechend dem tatsächlichen Straßenausbau angepasst werden. Teile der privaten Grundstücksflächen der Eigentümer*innen sind bereits seit einigen Jahren als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut. Durch die Anpassung verbreitert sich die Straßenbegrenzungslinie nach Osten, am Wendehammer springt sie leicht nach Westen zurück.

6.1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Bepflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz des mit Großgehölzen und Sträuchern bewachsenen hinteren Grundstücksbereichs, soll die Fläche mit der Bindung für das Bepflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Die Fläche erfüllt die Funktion eines natürlichen Waldsaumes und schafft damit den naturräumlichen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und den angrenzenden Wald. Die Fläche wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima aus, da die Bäume eine schattenspendende Wirkung entfalten und

durch die Verdunstung von Wasser über die Blätter (Transpiration) zusätzlich kühlende Wirkung erzeugt wird. Außerdem schafft sie Lebensraum für verschiedene Tierarten. Ziel der Erhaltungsbindung ist es daher den Charakter der Fläche als mit Großgehölzen, Bäumen und Sträuchern bewachsenen natürlichen Waldsaum dauerhaft zu sichern. Die Festsetzung impliziert dabei auch Ersatzpflanzungen bei Verlust des Grünbestandes. Zur Ermittlung der Größe und Abgrenzung der Fläche wurden die Traufkanten der Baumkronen eingemessen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Flachdächer und flach geneigten Dächer sowie Garagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad 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 einem Schichtaufbau von mindestens 12 cm und einem Substrataufbau von mindestens 8 cm ausgeführt werden muss. Hierdurch soll das Rückhaltevolumen für Niederschlag ausreichend groß bemessen sein. Um auch auf Flachdächern die Anbringung von Solaranlagen zu ermöglichen, sind Solarkollektoren zulässig, wenn diese einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind zudem technische Aufbauten zulässig.

Begrünte Vorgärten

Ebenso im Sinne des Klimawandels und der Klimaanpassung sind Vorgärten dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. 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. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind unzulässig, da diese zahlreiche negative Auswirkungen, wie den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie eine reduzierte Versickerungsfähigkeit des Regenwassers zur Folge haben. Von dieser Regelung ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs. Der befestigte Flächenanteil darf dabei 50 % nicht überschreiten.

6.2 Hinweise

Boden

Ein Teilbereich (Straßenfläche und Wendehammer) des derzeitigen Grundstücks Gemarkung Elberfeld, Flur 441, Flurstück 87/21 (In der Lohrenbeck 44) befindet sich im Einzugsbereich einer ehemaligen Ziegeleigrube. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich muss mit belasteten künstlichen Aufschüttungen gerechnet werden, die mög-

licherweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - beachtet und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Verfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	2893 m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	2767 m ²
Öffentl. Erschließung	126 m ²
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	352 m ²

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in dem seit 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge des dritten Änderungsverfahrens wird die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem gemeindlichen Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird folglich entsprochen und eine Änderung ist nicht erforderlich.

9 Städtebaulicher Vertrag

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Eigentümerin des Grundstücks In der Lohrenbeck 44 abgeschlossen, welcher die anteilmäßige Übernahme der Planungskosten regelt.

10 Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.