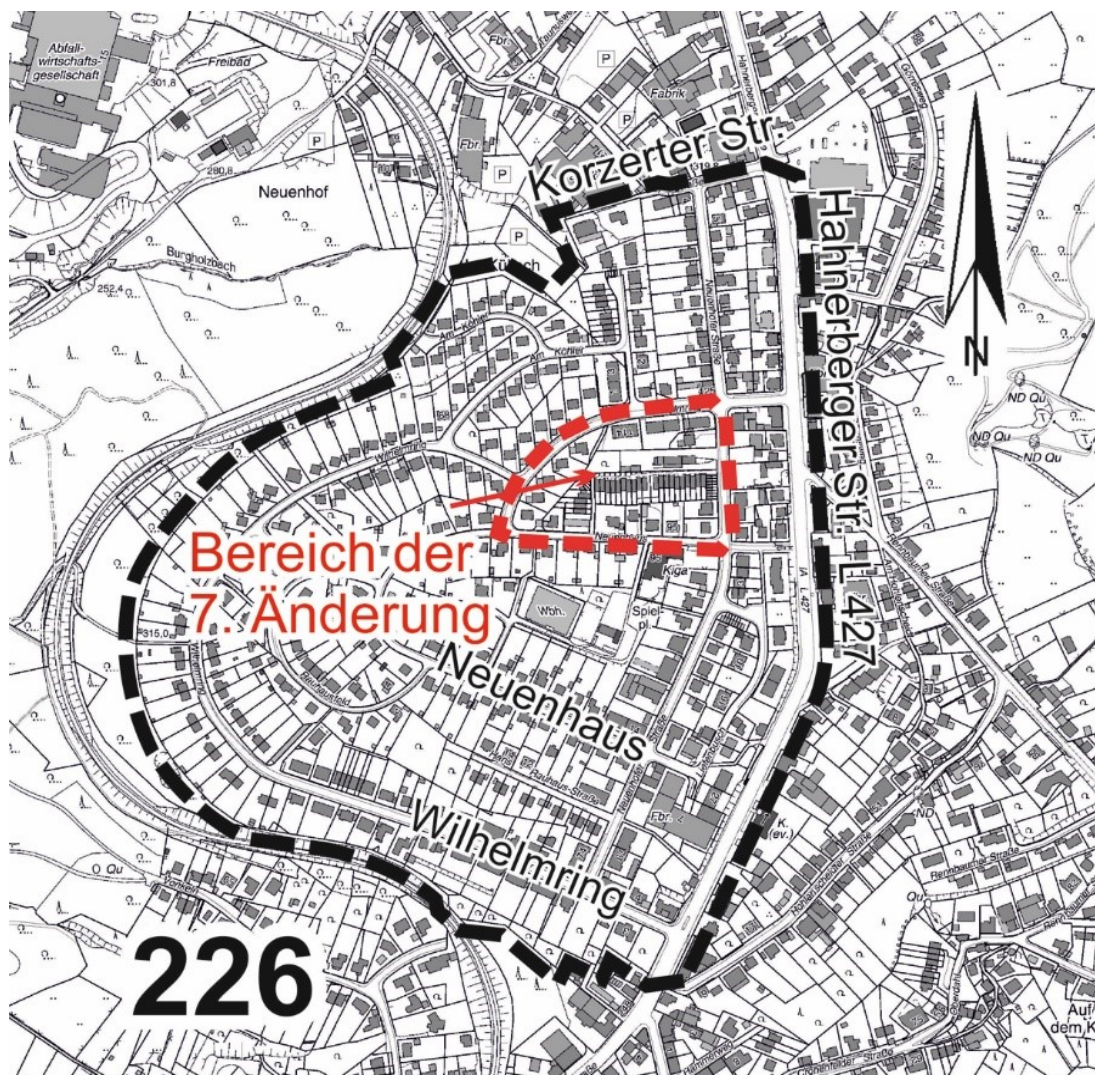


BEGRÜNDUNG

7. Änderung des Bebauungsplanes 226 - Wilhelmring -



Stand März 2025

Veröffentlichungsbeschluss

IMPRESSUM

0226 - Wilhelmring - 7. Änderung, Neuenhofer Straße / Neuenhaus
Stand: 02.2025, Begründung zur Veröffentlichung

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	1
3	Formelles Planverfahren	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
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
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	10
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	12
5.5	Klima und Klimaanpassung, CO2 - Auswirkungen	13
5.6	Immissionsschutz.....	14
5.7	Störfallschutz	15
5.8	Radonbelastung	15
6	Planinhalte	15
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB).....	22
6.3	Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB).....	22
6.4	Hinweise	23
7	Städtebauliche Kenndaten	25
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	25
9	Städtebaulicher Vertrag.....	25
10	Kosten und Finanzierung.....	25
11	Gutachten und Normen	26

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 - Wilhelmring - wird von den Straßen Wilhelmring im Norden und Westen, von der Neuenhofer Straße im Osten und von der Straße Neuenhaus im Süden begrenzt.

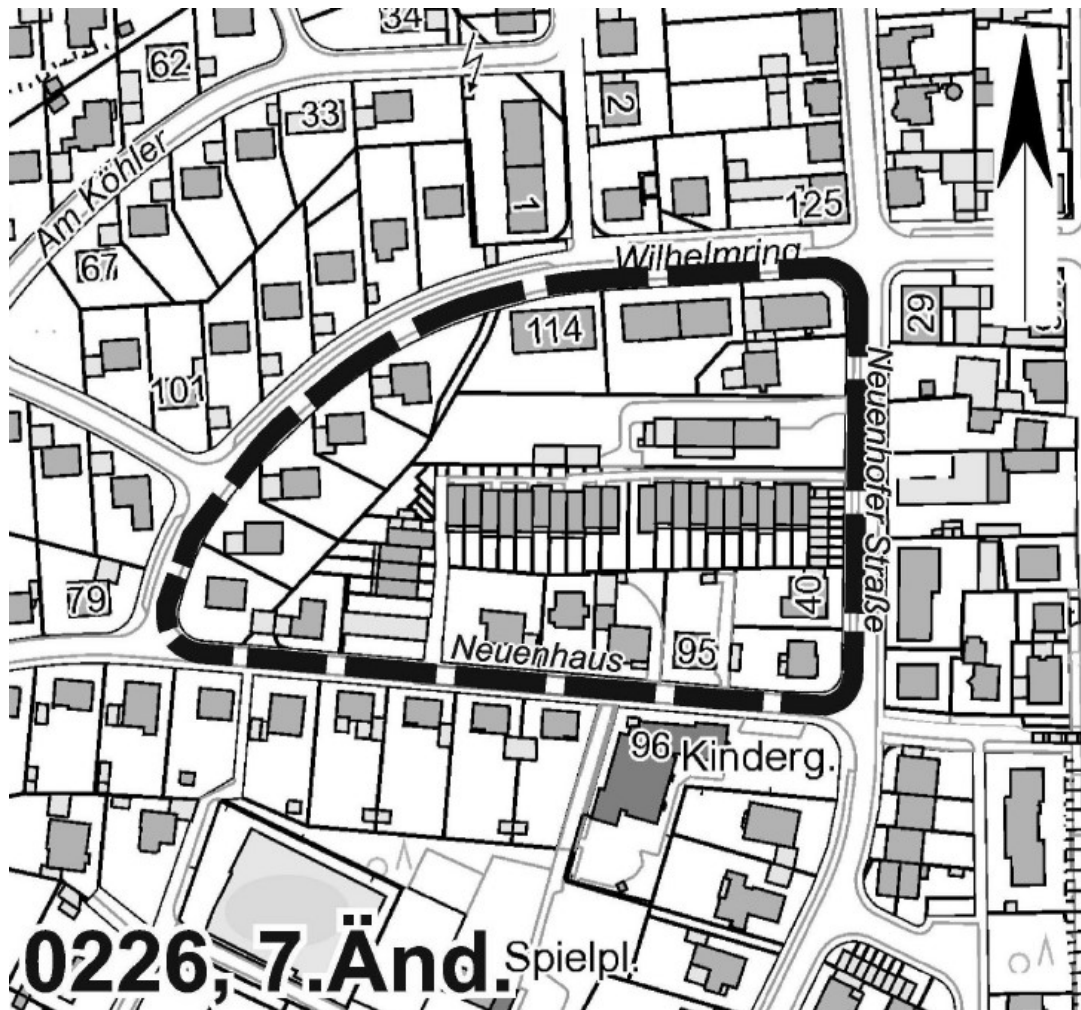


Abb. 1 Geltungsbereich

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der Eigentümer der Grundstücke Neuenhofer Str. 32a und 32b hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Das Grundstück des Antragsstellers befindet sich zentral im Änderungsbereich und ist als Mischgebiet festgesetzt. In einem Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander zulässig und müssen auch zu gleichen Anteilen vorhanden sein.

Das Grundstück des Eigentümers ist das weitestgehend letzte gewerbliche Grundstück in diesem Mischgebiet und liegt momentan brach. Mit dem geplanten Vorhaben zur Errichtung mehrerer Wohnhäuser wird die Festsetzung Mischgebiet entsprechend obsolet, sodass die Änderung des Planungsrechts von einem Mischgebiet (MI) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) notwendig wird. Die Stadt Wuppertal unterstützt diese Maßnahme zur Innenentwicklung, da der bestehende gewerbliche Betrieb keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszone bildet, was eine Umnutzung von Wohnen unproblematisch macht.

Zudem besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum für derzeit untergenutzte Flächen im Innenbereich, die eine behutsame Wohnbauentwicklung vorsehen.

Neben der Mischgebietsfläche sind im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 zwei allgemeine Wohngebiete sowie ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll zudem genutzt werden, dass im nördlichen Bereich festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet zu ändern, um der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Veränderung der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen. Kleinsiedlungsgebiete dienen gem. § 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Da die Gartennutzung heute vorwiegend der Erholung bzw. der Freizeitnutzung dient, ist eine Anpassung des Baugebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet sinnvoll.

Die allgemeinen Wohngebiete, die im Geltungsbereich bereits festgesetzt sind, entsprechen in ihrer planerischen Zielausrichtung den allgemeinen städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des Stadtteils und dem tatsächlich vorhandenen Bestand. Die Art der baulichen Nutzung soll daher weiterhin gesichert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl soll an die aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen die städtebaulichen Parameter zur Ansiedlung der neu zu integrierenden Wohnnutzung geschaffen werden. Deshalb beinhaltet die Planänderung Festsetzungen unter anderem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu örtlichen Bauvorschriften wie z.B. der Dachform. Damit wird eine städtebaulich harmonische Integration der neuen Wohnbebauung in die Siedlung am Wilhelmring gewährleistet.

Ziel des Verfahrens ist u.a. die Sicherung der Bestandsbebauung, die an die aktuellen Vorgaben der Baunutzungsverordnung angepasst wird. Zukünftig wird die Versiegelung im Änderungsbereich aufgrund neuer Regelungen zur Grundflächenzahl nur in reduziertem Umfang zulässig sein.

Zur Förderung des Klimaschutzes wurden zusätzlich Maßnahmen wie eine begrünte Vorgartenzone, Dachbegrünungen auf Dächern von Gebäuden und Garagen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge integriert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die klimatischen Auswirkungen zu minimieren und den Bestand nachhaltig zu verbessern.



Abb. 2 städtebaulicher Entwurf für die geplante Bebauung

3 Formelles Planverfahren

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung wurde am 11.05.2020 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.06.2020 – 24.07.2020. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.08.2020 – 04.09.2020 statt. Aus der Öffentlichkeit sind Hinweise zum Erhalt der Grünstruktur, zur baulichen Dimensionierung und Einfügung des Bauvorhabens sowie zur Situation des ruhenden Verkehrs eingegangen (s. Anlage 04 Würdigung).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich Mischgebiet aus. Im Zuge einer Berichtigung soll im Flächennutzungsplan künftig der gesamte Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden (Flächennutzungsplanberichtigung 135B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bleibt damit gewahrt.

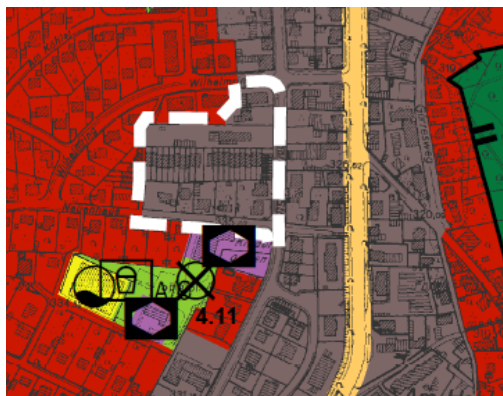


Abb. 3 Rechtswirksame Fassung (FNP 2005)



Abb. 4 Geplante Fassung

4.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4.4 Bebauungspläne

Der Planbereich der 7. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplans 226 – Wilhelmring -. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung eines vorwiegend durch Einzelhäuser geprägten Siedlungsbereichs. Im Bereich der Neuenhofer Straße konzentrieren sich neben der durch allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete gesicherten Wohnfunktion auch Mischgebiete. Die Mischgebiete erstrecken sich entlang der

gesamten Straßen Neuenhaus und Hahnerberger Straße und dienen der Unterbringung unterschiedlicher kleiner Gewerbebetriebe. Jenseits dieser beiden Straßenzüge setzt der gesamte Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete fest.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung befindet sich im Übergang der ehemals mischgenutzten Fläche zum wohnbaulich genutzten Bereich. Entlang der Neuenhofer Straße ist ein Mischgebiet festgesetzt. Außerdem sind im Änderungsbereich zwei allgemeine Wohngebiete sowie ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Die widerstreitenden Ansprüche zwischen Wohnnutzung und der Sicherung von Gewerbeflächen werden in dem „Stadtteilbezogenen Gemengelagenkonzept – Pilotuntersuchung Cronenberg“ (VO/1113/08) thematisiert. Im Teilplan 2 – Hahnerberg wird dabei auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – untersucht. Das Konzept kommt zu der Aussage, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe „keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszone bilden“ und daher eine Umnutzung unbedenklich ist. Auch in den Prüfungen durch die Fachdienststellen der Stadt Wuppertal wurden keine Belange ermittelt, die einer Wohnbauentwicklung entgegenstehen.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 7. Planänderung befindet sich im Bereich einer weitläufigen Einfamilienhaussiedlung aus der Nachkriegszeit, die städtebaulich durch die erste Aufstellung des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring - im Jahr 1971 geordnet wurde. Die gesamte Siedlung ist größtenteils durch ein einheitliches Siedlungsbild mit großen Gärten und Vorgartenzonen gekennzeichnet. Die städtebauliche Dichte nimmt von Osten nach Westen ab. Während entlang der Neuenhofer Straße und an der Hahnerberger Straße noch eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern zu verzeichnen ist, überwiegen im östlichen Bereich freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Diese städtebauliche und funktionale Gliederung ist in der Entstehungsgeschichte der Siedlung begründet. Zunächst konzentrierte sich die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Hahnerberger Straße. Erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts folgte die Siedlungsaktivität zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit. In

dieser Zeit formte sich eine einheitliche Siedlung, die sich heute einer hohen Identifikation ihrer Bewohner mit dem Quartier erfreut.

Auch die Intensität der gewerblichen Nutzung nimmt von Ost nach West ab. Entlang der Neuenhofer Straße und der Hahnberger Straße befinden sich in räumlicher Distanz zum Änderungsbereich kleinere Gewerbebetriebe wie etwa ein Autohändler, ein Fahrradgeschäft einschließlich Werkstatt sowie eine Schreinerei. Im restlichen Siedlungsbereich sind ausschließlich kleine Gewerbeeinrichtungen vorhanden, die verträglich in einem allgemeinen Wohngebiet integrierbar sind.

Im Bereich der 7. Änderung befand sich auf den Grundstücken Neuenhofer Straße 32a und 32b ein Betrieb der Metallverarbeitung mit kleinen Hallen und Werkräumen. Die Gesamtflächen dieser Grundstücke beträgt ca. 2.300 m². Der hintere Teil dieses Grundstückes wurde von Bebauung freigehalten, dort befindet sich eine Baumgruppe aus Kirschen sowie ein Hausgarten.

Südlich grenzt an das Grundstück des Gewerbebetriebs eine Reihenhausbauung, die in der Vergangenheit in einem ersten Schritt die Entwicklung des Blockinnenbereichs eingeleitet hat und heute über einen ca. 100 m langen Fußweg aus zwei Richtungen erschlossen ist. Typisch für die Siedlung am Wilhelmring sind die freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Straßen Wilhelmring und Neuenhaus, die den Übergang zur lockereren Bebauung im westlichen Bereich einleiten.

Auf der Ecke Wilhelmring/Neuenhofer Straße, die den Eingang zur gesamten Siedlung von der Hahnerberger Straße markiert, befinden sich drei Mehrfamilienhäuser; diese bilden städtebaulich den Bereich mit der größten Verdichtung. Im Erdgeschoss des Eckgrundstücks ist ein Fahrradgeschäft als einzige gewerbliche Nutzung im Plangebiet untergebracht.

5.2 Infrastruktur

5.2.1.1 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Gas und Telekommunikation ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Neuenhofer Str. sichergestellt. Es ist eine Verlängerung bzw. eine Neuverlegung innerhalb der Privatstraße nötig.

5.2.1.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Wilhelmring, Neuenhaus und Neuenhofer Straße erschlossen. Zur Realisierung der zusätzlichen Wohneinheiten ist eine private Stichstraße von der Neuenhofer Straße über die ehemalige Zufahrt

des Gewerbebetriebes an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Durch die geringe Anzahl an neuen Wohneinheiten wird sich der Verkehr auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32a und b in Bezug auf den vorher ansässigen Metallbetrieb nicht wesentlich erhöhen. Um die Erschließung der neuen Wohngebäude räumlich abzuschirmen ist - nördlich der geplanten Zufahrt an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Wilhelmring 114, 116, 118 sowie Neuenhofer Straße 30 - das Anpflanzen einer Hecke vorgesehen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle Neuenhaus gegeben. Der Radverkehr ist im gesamten Quartier auf verkehrsberuhigten Anwohnerstraßen problemlos möglich und profitiert von der direkten Anbindung an die Sambatrasse, die im Osten an das Plangebiet angrenzt und von mehreren Zufahrten erreichbar ist.

5.2.1.3 Entwässerung

Sowohl in der Neuenhofer Str. als auch im Wilhelmring sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Das Schmutzwasser kann daher in beide Richtungen in Abhängigkeit von den Höhenverhältnissen abgeleitet werden. Ein Hausanschluss für die Bestandsbebauung ist vorhanden und kann weiterhin genutzt werden. Für eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich ist aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes ein Anschluss über das Flurstück 100, welches ebenfalls dem Projektentwickler gehört, an den Schmutzwasserkanal in der Straße Wilhelmring vorzusehen.

Das Regenwasser ist aufgrund von hydraulischer Überlastung des Regenwasserkanals in der Neuenhofer Straße ebenfalls über die Straße Wilhelmring abzuleiten. Da auch hier das weitere Entwässerungsnetz in der Straße Am Köhler überlastet ist, kann nur gedrosselt eingeleitet werden.

Nach Fertigstellung der Planung wird die Drosselwassermenge anhand der neuen versiegelten Fläche ermittelt und mitgeteilt. Für die Rückhaltung ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzustellen und mit den WSW und den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

5.2.1.4 Hochwasserschutz

Aufgrund der topografisch erhöhten Lage liegt das Plangebiet in keinem Einflussbereich eines Oberflächengewässers. Entsprechend besteht keine Hochwassergefährdung.

Das Risiko vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz benennt als eines der Ziele der Raumordnung (I.2.1), dass die Auswirkungen des Klimawandels auch durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind. Daher sind nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu prüfen, sondern auch potenzielle Extremereignisse. Die Simulationsdaten der Wuppertaler Starkregengefahrenkarte und der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Falls ein durchschnittlich alle 100 Jahre auftretendes Ereignis mit Starkregenindex Stufe 7 eintritt, wird eine mögliche Anstauung von Niederschlagswasser bis zu 40 cm auf der Straße Wilhelmring, nördlich des Gebäudes 114, im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Neuenhofer Straße 28, 30 und 40 sowie im rückwärtigen Bereich der Reihenhausbauung 36 bis 36 g verzeichnet. Bis zu 20 cm staut sich das Wasser im rückwärtigen Bereich der Reihenhausbauung 34 bis 34h sowie auf der versiegelten Fläche des Gebäudes Neuenhaus 93 an.

Bei einem Starkregenindex Stufe 10, welche bisher deutlich seltener als alle 100 Jahre aufgetreten ist, erhöhen sich die jeweiligen Anstauungen teilweise auf bis zu einem Meter im rückwärtigen Bereich der Reihenhäuser 36 bis 36 g. Hier liegen die Terrassenbereiche der Reihenhäuser tiefer als der daran schließende Garten.

Der Teil des Änderungsbereiches, der neu bebaut werden soll, ist nicht vom Starkregen betroffen. Damit das auch künftig so bleibt und sich die Situation auch in der Umgebung nicht verschlechtert muss dem Entwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 beigelegt werden, der von den Wuppertaler Stadtwerken geprüft wird und Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist.

Die Anstauung von Regenwasser tritt im Änderungsbereich im Bestand und dort vor allem bei den stark versiegelten Grundstücken auf. Dies ist der zur Aufstellung gültigen BauNVO geschuldet, wo insbesondere Nebenanlagen nicht auf die GRZ mit anzurechnen waren. Um den gegenwärtigen Anstauungen von Niederschlagswasser im Rahmen der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes im Bestand entgegenzuwirken wurde die Grundflächenzahl im gesamten Bereich auf 0,3, mit Ausnahme der Reihenhausbauung und dem geplanten Mehrfamilienhaus an der Neuenhofer Straße auf 0,4, festgelegt. Zudem werden im Bebauungsplan die Grundstücke gekennzeichnet, die von Starkregen betroffen sind.

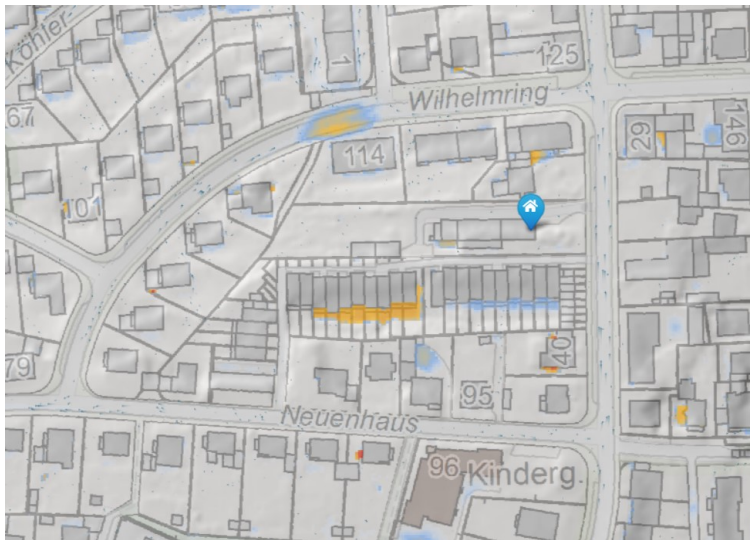


Abb. 5 Starkregen SRI 7

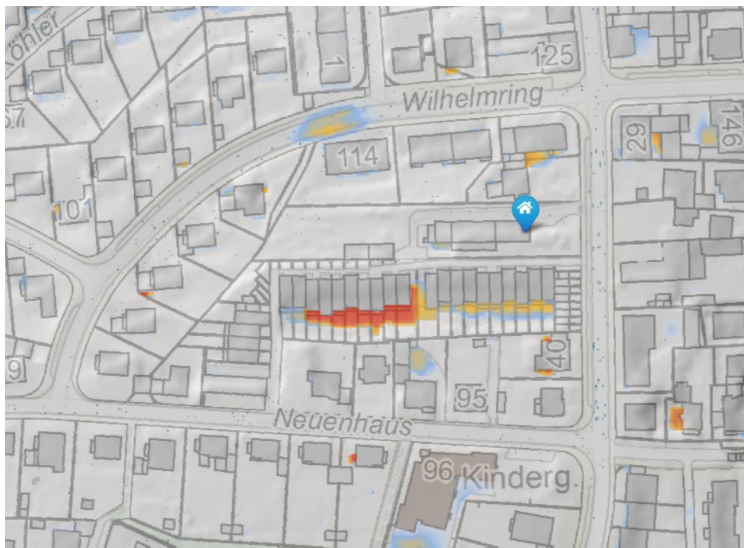


Abb. 6 Starkregen SRI 10

5.2.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenplätzen ausgelöst. Die Hermann-Herberts-Grundschule befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet. Die nächste Kindertageseinrichtung befindet sich unmittelbar angrenzend in der Straße Neuenhaus sowie eine weitere in fußläufiger Entfernung an der Hahnerberger Straße; weitere Einrichtungen gibt es im Cronenberger Zentrum.

Im Bereich der 7. Änderung ist keine Schaffung eines Spielplatzes vorgesehen, da aufgrund der Größe der privaten Grundstücke ausreichend große Garten- und

Freiflächen zur Verfügung stehen. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt der städtische Spielplatz Wilhelmring/Neuenhaus, ein Spielplatz der Kategorie A/C. Ein weiterer Spielplatz der Kategorie B befindet sich nördlich des Wilhelmrings im Übergang zur Sambatrasse.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (§ 10 Abs. 1 BBodSchV²) bekannt sind.

Für das Plangebiet wurde drei Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher Altlasten vorgenommen:

1. Orientierende Stellungnahme, Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung, BV Neuenhofer Str. 32, Ing.büro Dr. Hemling, Gräfs & Becker Baugrund gmbH, 10.03.2021
2. Geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die B-Planänderung für die geplante Wohnbebauung Neuenhofer Str. 32, Ing.büro Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, 16.07.2024
3. Hydrologische Stellungnahme zur Dimensionierung der Versickerungsanlage auf dem Grundstück Neuenhofer Str. 32, Ing.büro Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, 06.11.2024

1. Die 1. Bodenuntersuchung befasst sich nur mit der Fläche der zukünftigen Neubebauung Neuenhofer Str. 32.

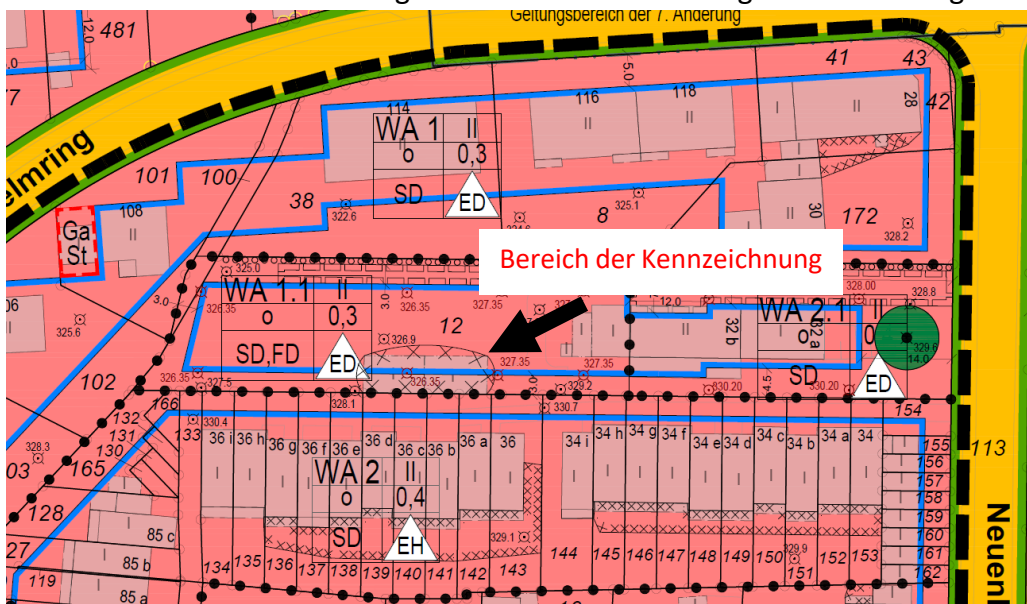
Aus den 13 Sondierungen sind 4 Mischproben erstellt und 2 Oberbodenmischproben entnommen worden. An Auffüllung wurde meist bis zu einer Mächtigkeit von 1,2 m ein sandig-kiesiger Lehm mit geringen Ziegelanteilen bzw. Tragschichtmaterial erbohrt. Ausnahme bildete die RKS 5 aus dem gartenseitigen gelegenen Schuppen. In dieser Sondierung wurde neben einem leichten Kohlenwasserstoffgeruch auch Teerpappe in der Auffüllung angetroffen. Die chemischen Analysen ergab folgendes Bild: Bei den

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 01.08.2023

Oberbodenproben ist nur der Parameter Benzo(a)pyren gering auffällig. Bei den Bodenmischproben zeigte sich nur die Mischprobe 2 aus der Sondierung im Schuppen bez. Kohlenwasserstoff und PAK³ stärker auffällig. Dieser Schuppen-Bereich sollte im Zuge des Rückbaues der Bestandsgebäude / Grundstücksherrichtung separat ausgekoffert und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden → Kennzeichnung Bereich Schuppen

2. Die 2. Bodenuntersuchung diente zur nachträglichen Klärung der



Nutzungsverträglichkeit der vorhandenen Bebauung im Bereich der Erhebungsflächen 8076S107 (Neuenhofer Str. 30) und 8076S049 (Neuenhofer Str. 34, 34a-i, 36, 36a-i, Neuenhaus 89).

Im Bereich der Erhebungsflächen 8076S107 wurde eine Sondierung im rückwärtigen Bereich in der Nähe der vermutlich ehem. Werkstatt und im Bereich der Erhebungsflächen 8076S049 2 Sondierungen im näheren Umfeld um den Baukörper der ehem. Maschinenfabrik (siehe Alliierten Kriegsluftbild von 1944) abgeteuft. Des Weiteren wurden in den 3 Gärten in denen sondiert worden ist auch Oberbodenproben entnommen. In allen Sondierungen wurden nur bis zu 1 m mächtige aufgefüllte bzw. anthropogen überprägte Lehme angetroffen, denen wenige Fremdbeimengungen aus Ziegelsteinen eingelagert waren. Die Oberböden bis 0,3 m bestanden nur aus Lehm. Die chemischen Analysen von 2 Bodenmischproben waren insgesamt unauffällig.

³ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Summenparameter aus 16 Einzelsubstanzen. Die Einzelsubstanz Benzo(a)pyren, welche nachweislich krebserregend ist, wird im Bodenschutzgesetz als Leitsubstanz für die Bewertung dieser Schadstoffgruppe der PAK's herangezogen.

3. Im Versickerungsgutachten mit der Anlagen-Dimensionierung ist kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn für den Bodenschutz enthalten.

Damit gewährleistet ist, dass die KW⁴- und PAK belasteten Bereiche im Umfeld des Schuppens auf dem Grundstück Neuenhofer Str. 32 bei einer zukünftigen Rück- und Neubaumaßnahme bekannt sind. Damit sollte als Warnfunktion eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgen. Die bei einem Rück- oder Neubau notwendigen Maßnahmen sind kleinräumig und wirtschaftlich überschaubar, so dass sie künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden können.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 soll aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde folgender Hinweis aufgenommen werden:

In Teilbereichen muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, welche teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz-gesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Neuenhofer Straße 32a und 32b befindet sich ein gehölzgeprägtes Gartenbiotop bestehend aus einer Baumgruppe aus drei Kirschbäumen. Außerdem ist eine straßenbildprägende Hainbuche im Eingangsbereich zu den genannten Grundstücken vorhanden. Die Baumgruppe im hinteren Bereich wird zugunsten der Wohnbebauung aufgegeben. Das aufgelockerte Bebauungskonzept mit insgesamt nur wenigen Gebäuden lässt dafür ausreichend Raum, damit die nicht bebauten Flächen begrünt werden. Die Notwendigkeit zur Durchführung von Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal. Die Hainbuche an der Neuenhofer Straße wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert. Nördlich der geplanten Erschließung auf den Grundstücken Neuenhofer Straße 32a und 32b wird aus städtebaulichen Gründen das Anpflanzen einer Hecke festgesetzt, um eine räumliche Trennung zu den nördlich daran anschließenden Grundstücken zu erhalten.

⁴ Kohlenwasserstoff

5.5 Klima und Klimaanpassung, CO₂-Auswirkungen

Die Planfläche ist als Stadtrandklimatop bzw. als bebautes Gebiet mit geringen bis mittleren thermischen Belastungen charakterisiert. Aufgrund der Bauungssituation (aufgelockerte Bebauung) liegt derzeit keine außergewöhnliche Überwärmung vor. Der Planbereich befindet sich weder in einem Kaltluftsammlgebiet oder einer Luftleitbahn noch wird auf der Planfläche selbst Kaltluft im nennenswerten Maße gebildet.

Die geplante zusätzliche Bebauung wird die klimatischen Verhältnisse vor Ort nur im geringen Umfang negativ beeinflussen. Um die zusätzliche Flächenversiegelung zu kompensieren, soll eine Dachbegrünung in Kombination mit der Installation einer PV-Anlage festgesetzt werden.

Aus stadtklimatisch wie auch aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.

CO₂- Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 226

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) hat zum Ziel, die Treibhausgasemissionen zu mindern. Durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen wird der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben geändert. Wenn gegenüber dem vorherigen Zustand zusätzliches Baurecht geschaffen wird, sind zusätzliche Treibhausemissionen möglich. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen wird während der Bauphase temporär eine gewisse Menge an Energie für Baufahrzeuge und -maschinen benötigt. Bei der Herstellung von Baumaterialien und bei der Nutzung von baulichen Anlagen wird eine erhebliche Menge an Treibhausemissionen freigesetzt. Eine exakte Bilanzierung der Treibhausgasemissionen ist auf dieser Planungsebene in den meisten Fällen jedoch nicht möglich, da die Emissionen von verschiedenen Parametern abhängig sind, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt sind. Dies gilt beispielsweise für die verwendeten Baumaterialien (nachwachsende Rohstoffe, Recyclinganteil etc.), den Energiebedarf (Heizungssysteme, Wärmedämmung, Anteil regenerativer Energien etc.) und auch die Anzahl der Nutzenden, die sich zudem im Laufe der Nutzungsdauer eines Gebäudes auch ändern kann. Bei dem Ziel der Reduzierung der Treibhausemissionen kommt der zurzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen Wärmeplanung und der Ausschöpfung entsprechender Potentiale zukünftig eine besondere Bedeutung zu.

Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Angebotsbebauung. Aufgrund der Lage des Plangebietes fördert der Bebauungsplan die Innenentwicklung und nutzt die bestehende Infrastruktur aufgrund der guten Lage und Anbindung optimal aus. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.

18.500 m², wovon lediglich 2.700 m² einer ehemals als Gewerbe genutzten Fläche zukünftig wohnbaulich genutzt werden sollen. 450 m² von den 2.700 m² dienen der Erschließung. Die übrigen 15.800 m² dienen der Bestandsicherung von Wohnbebauung. In diesem Bereich wird mit keinen größeren baulichen Veränderungen am Bestand gerechnet, wodurch auch keine neuen CO₂ oder Treibhausgasemissionen entstehen werden. Im Betrieb werden die Altbauten aber einen höheren CO₂ Ausstoß haben, als die Neubebauung mit den gestiegenen Anforderungen der Energieeffizienz durch das EEG. Durch den Bebauungsplan werden in diesem Bereich keine Änderungen hervorgerufen.

Auf dem 2.700 m² großen Baugrundstück befindet sich noch eine Bestandsimmobilie. Gegenwärtig plant der Eigentümer den Keller des Bestandsgebäudes weiter zu nutzen. Die oberen Etagen sollen abgerissen und auf einem energetisch höheren Niveau neu gebaut werden. Hier gelten die Vorgaben des EEG.

Im hinteren Bereich sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser in kompakter Bauweise mit Flachdach entstehen. In diesem Bereich werden die Baugrenzen erweitert, so dass heute noch teils unversiegelte Fläche neu versiegelt wird. Durch den Bau und die Nutzung der neuen Gebäude werden zusätzlichen CO₂- bzw. Treibhausgasemissionen erzeugt. Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Nutzung von Baumaterial bzw. fordert ein Energiekonzept. Die kommunale Wärmeplanung ist noch in Erarbeitung, so dass zur künftigen Energienutzung keine Aussage getätigt werden kann.

5.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Der Wilhelmring und die Straße Neuenhaus weisen mit bis zu 1.000 Kfz/Tag die geringste Verkehrsbelastung auf, während die Neuenhofer Straße mit 2.000 bis zu 5.000 Kfz/ Tag etwas stärker belastet ist. Durch die geringe Anzahl an neuen Wohneinheiten, die künftig zusätzlich im Änderungsbereich entstehen können, ist nur mit geringen zusätzlichen Verkehren zu rechnen.

Gewerbelärm

In der näheren Umgebung sind keine emittierenden Gewerbebetriebe bekannt. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

5.7 Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

5.8 Radonbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes II. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe II liegt eine Belastung mit 40 bis 100 kBq/m³ vor. 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 das Radon-Vorsorgegebiet II gelten folgende Empfehlungen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten 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

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Planbereich ausgeschlossen, da mit ihnen eine größere Flächeninanspruchnahme und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einhergeht. Um den aktuellen Charakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und der allgemeinen Zielstellung zur Realisierung von Wohnraum Rechnung zu tragen, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

6.1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und zulässige Geschossfläche

Ältere Baunutzungsverordnungen BauNVO vor 1990 lassen weitaus großzügigere baurechtliche Möglichkeiten in Bezug auf die zu versiegelnde Grundfläche gegenüber der aktuell geltenden Rechtslage zu.

Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO von 2017 (zuletzt geändert 2023) - im Bereich der 7. Änderung - wird die Möglichkeit zur Versiegelung durch Nebenanlagen reduziert. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind künftig auf die Grundfläche mitanzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Bei der Berechnung der GRZ wird künftig zwischen der GRZ I und der GRZ II unterschieden. Zur GRZ I gehören das Hauptgebäude, mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Balkone und Loggien sowie Abgänge zum Keller. Die GRZ II ergibt sich aus der zusätzlich zur GRZ I zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenflächen, wie Treppen, Wege, Garagen, Stellplätze und/oder Gartenhütten.

Bislang wurde die Grundflächenzahl im Änderungsbereich differenziert (im Kleinsiedlungsbereich auf 0,2 und im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet auf 0,4) festgesetzt.

Zukünftig soll die Grundflächenzahl im WA1 und WA1.1 auf 0,3 (mit 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,45) werden, während die GRZ im Bereich der Reihenhäuser und des geplanten Mehrfamilienhauses im WA2 und WA2.1 bei 0,4 (mit 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,6) liegen soll.

Die Reduzierung der GRZ für den Bereich der 7. Änderung dient der Begrenzung der Versiegelung und somit letztendlich dem Bodenschutz und der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser/ Starkregen.

Die Umstellung auf die neue BauNVO und die damit verbundene Einbeziehung der Nebenanlagen in die Grundflächenermittlung hat auf einzelnen Bestandsgrundstücken, insbesondere bei den Reihenhäusern eine Überschreitung

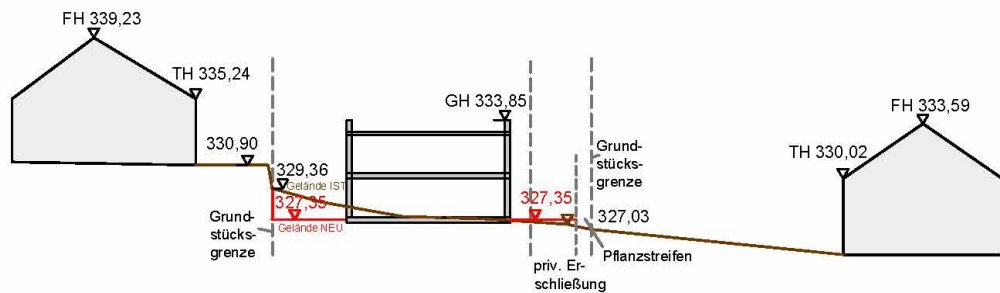
der zulässigen Grundfläche zur Folge. Im Bereich der Einfamilienhäuser am Wilhelmring ist je nach Dimensionierung der Nebenanlagen eine geringfügige Überschreitung der GRZ festzustellen. Gleiches gilt für die Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Neuenhaus, wo insbesondere durch lange Garagenzufahrten in den hinteren Grundstücksbereich eine Überschreitung der GRZ entsteht. Die Reihenhausbauung Neuenhofer Straße 34, 34 a-i, 36 und 36 a-i weist eine geringe Überschreitung der GRZ (um wenige Quadratmeter) auf, die aufgrund der Bauweise toleriert wird.

Da durch das Änderungsverfahren eine bestehende städtebauliche Situation überplant wird, wird die Überschreitung der GRZ gemäß der aktuellen BauNVO bewusst in Kauf genommen. Bestehende Gebäude und Nebenanlagen haben, soweit sie rechtmäßig errichtet wurden, Bestandsschutz.

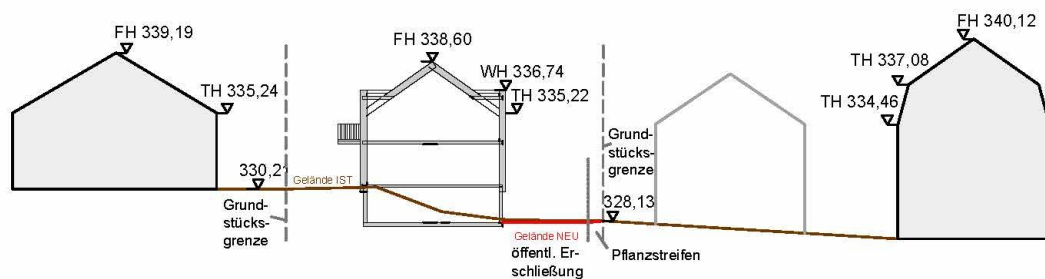
Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die GRZ, die Zahl an Vollgeschossen, die Höhe baulicher Anlagen in Teilbereichen und der Bauweise ausreichend Regelungen getroffen wurden, damit sich künftige Bauvorhaben harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.

6.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Zahl an Vollgeschossen (§ 29 BauNVO) und Geländehöhen

Bislang wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch die Anzahl an Vollgeschossen geregelt. Im gesamten Änderungsbereich durften Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Festsetzung wird auch für den Bereich der 7. Änderung beibehalten. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe für die neu zu beplanenden Flächen auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32a und 32 b (WA1.1 und WA2.1) festgesetzt. Für diesen Bereich sind die geplanten Geländehöhen als Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Hier sind zu den südlich angrenzenden und geländetechnisch höhergelegenen Reihenhäusern Abgrabungen von über zwei Metern zum vorhandenen Gelände vorgesehen, damit der Gartenbereich optimal genutzt werden kann. Negative städtebauliche Auswirkungen oder nachbarschaftliche Spannungen sind dadurch nicht zu erwarten. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig, damit ein Spielraum bei der Ausführungsplanung verbleibt.



Schnitt durch die östlichste Doppelhaushälfte



Schnitt durch das geplante Mehrfamilienhaus

Im restlichen Änderungsbereich (WA 1 und WA2) sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu $\pm 0,5$ m zulässig, sodass ein stimmiges Geländeniveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zum nächstgelegenen Höhenpunkt.

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

6.1.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Danach sollen im Planbereich, insbesondere im neu zu entwickelndem Bereich der Grundstücke

Neuenhofer Str. 32a und 32b, freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser entstehen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung ist für alle Baugebiete eine offene Bauweise vorgesehen.

In den Baufeldern WA1, WA 1.1 und WA 2.1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand erlaubt, die der bestehenden Bebauungsstruktur nachempfunden sind. Im WA 2 sind nur Hausgruppen zulässig, wodurch der Reihenhausbestand weiterhin planungsrechtlich gesichert wird.

6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32a und b (WA1.1 und WA2.1) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baufenster weisen eine Tiefe von 10,5 m bis maximal ca. 14 m auf, um ausreichend Spielraum für eine künftige Bebauung zu ermöglichen.

Die Baufelder für die Bestandsbebauung wurden geringfügig angepasst, um bestehende kleinere Baugrenzenüberschreitungen zu korrigieren und den Bestand weiterhin zu schützen. Gleichzeitig sind die Baugrenzen im gesamten Änderungsbereich ausreichend dimensioniert, so dass keine zusätzlichen Überschreitungen durch Terrassen(-überdachungen), Vordächer etc. zugelassen werden sollen.

6.1.4 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den westlichen Teil des Grundstückes Neuenhofer Straße 32b (WA1.1), wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird die zulässige Anzahl an Wohnungen auf maximal zwei begrenzt, damit sichergestellt wird, dass das städtebauliche Konzept auf dieser Fläche umgesetzt wird.

6.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

6.1.5.1 Nebenanlagen

Um eine Überformung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan eine Größenbegrenzung von Nebenanlagen

bis zu 10 m² und 15 m³ fest, auch um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

6.1.4.2 Stellplätze, Garagen, Carports

Die festgesetzten Baufenster sowie die als Ga/St/Cp ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um sowohl Wohngebäude als auch Stellplätze und Garagen aufnehmen zu können und noch zusätzliche Besucherstellplätze zu ermöglichen. Insofern werden weitere wesentliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch „Kann-Bestimmungen“ oder Ausnahmemöglichkeiten nicht eröffnet. Somit sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den als GA/St/Cp ausgewiesenen Flächen herzustellen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage /Carport angeordnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die neu zu erstellende private Erschließungsstraße wird als Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und als Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger über die ehemalige Zufahrt des Gewerbebetriebes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gesichert.

Die Fläche des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes ist ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen der Feuerwehr (Aufstellfläche) zu genügen.

6.1.7 Natur und Landschaft

6.1.7.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. 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. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. 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.

6.1.7.2 Baum

Auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32 a (WA2.1) befindet sich im Vorgartenbereich eine stadtbildprägende Hainbuche, die planungsrechtlich gesichert werden soll.

6.1.7.3 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Die Vorgartenflächen sind in der Planzeichnung markiert.

6.1.7.4 Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nördlich der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA 1.1 und WA 2.1 soll eine Fläche für das Anpflanzen einer Hainbuchen- oder Ligusterhecke festgesetzt werden. Dadurch kann die neue Erschließung räumlich der neuen Bebauung zugeordnet werden und bietet gleichzeitig eine abschirmende Wirkung für die nördlich an die Erschließung angrenzenden Grundstücke.

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 – 100 cm, 2 – 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.7.5 Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus klimatischen Gründen sollen für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit auf erweiterten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein verwendet werden. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 89 BauO NW)

Einfriedung

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (auch entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL) nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,0 m Höhe an der von Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Durch die Festsetzung wird die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen.

Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen bis zu 1,2 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3 m ausgenommen.

Vorgarten

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind generell zulässig. Die Festsetzung dient der Auflockerung des Wohngebietes, indem hohe Abgrenzungen zwischen Straßenraum und privaten Grundstücken verhindert werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit keine andere zulässige Verwendung der Fläche zusteht.

6.3 Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

Starkregen

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 besteht auf den Grundstücken Neuenhofer Straße 28, 30, 36 bis 36g, 34 bis 34h, 40 und Neuenhaus 93 während eines Starkregenereignisses der Stufe 7 (42 l/m² in 2 h)

Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 40 cm. Die Flächen werden daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

Altlasten

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.1** wurde bei einer Bodenmischprobe starke Auffälligkeiten hinsichtlich Kohlenwasserstoffes und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in einer Sondierung im Schuppen gefunden. Dieser Bereich und ggf. auch angrenzende Bereiche müssen im Zuge des Rückbaues der Bestandsgebäude / Grundstückherrichtung näher eingegrenzt, separat ausgekoffert und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden.

6.4 Hinweise

Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Radon

Das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in den diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Hierfür gelten folgende Empfehlungen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten 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 sowie
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien.

Überflutungsnachweis

Für die Grundstücke Neuenhofer Straße 32a und 32b (WA1.1 und WA 2.1) sind bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik auch für Grundstücke < 800 m² zu beachten. Dem Entwässerungskonzept ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen.

Kampfmittel

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine bebaute Verdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Fläche hinsichtlich des Vorhandenseins auf Kampfmittel zu untersuchen. Betroffen ist das Grundstück Neuenhofer Straße 42 (Gemarkung Cronenberg, Flur 21, Flurstück 19).

Altlasten

In Teilbereichen muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, welche teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca.	18.500	m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca.	18.500	m ²
Privatstraßen und –wege	ca.	450	m ²

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt Teile des Änderungsbereiches als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt und insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt (Flächennutzungsplanberichtigung 135B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

9 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- Überflutungsnachweis für das Grundstück Neuenhofer Straße 32a und 32b nach DIN 1986-100 im Baugenehmigungsverfahren
- Heckenpflanzung entlang der Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im WA1.1 und WA2.1
- Anzahl an Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit beschränken

10 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren tragen die Projektentwickler.

11 Gutachten und Normen

- IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Hydrologische Stellungnahme zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 31 in Wuppertal, November 2024
- IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Bericht über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 31 in Wuppertal, Juli 2024
- IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Geotechnische Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung für die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32 in Wuppertal-Cronenberg, Juli 2024
- Ing.büro Dr. Hemling, Gräfs & Becker Baugrund gmbH, Orientierende Stellungnahme, Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung, BV Neuenhofer Str. 32, 10.03.2021
- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen (Broschüre), 2018
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV), Leitfaden Biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden, Mai 2022