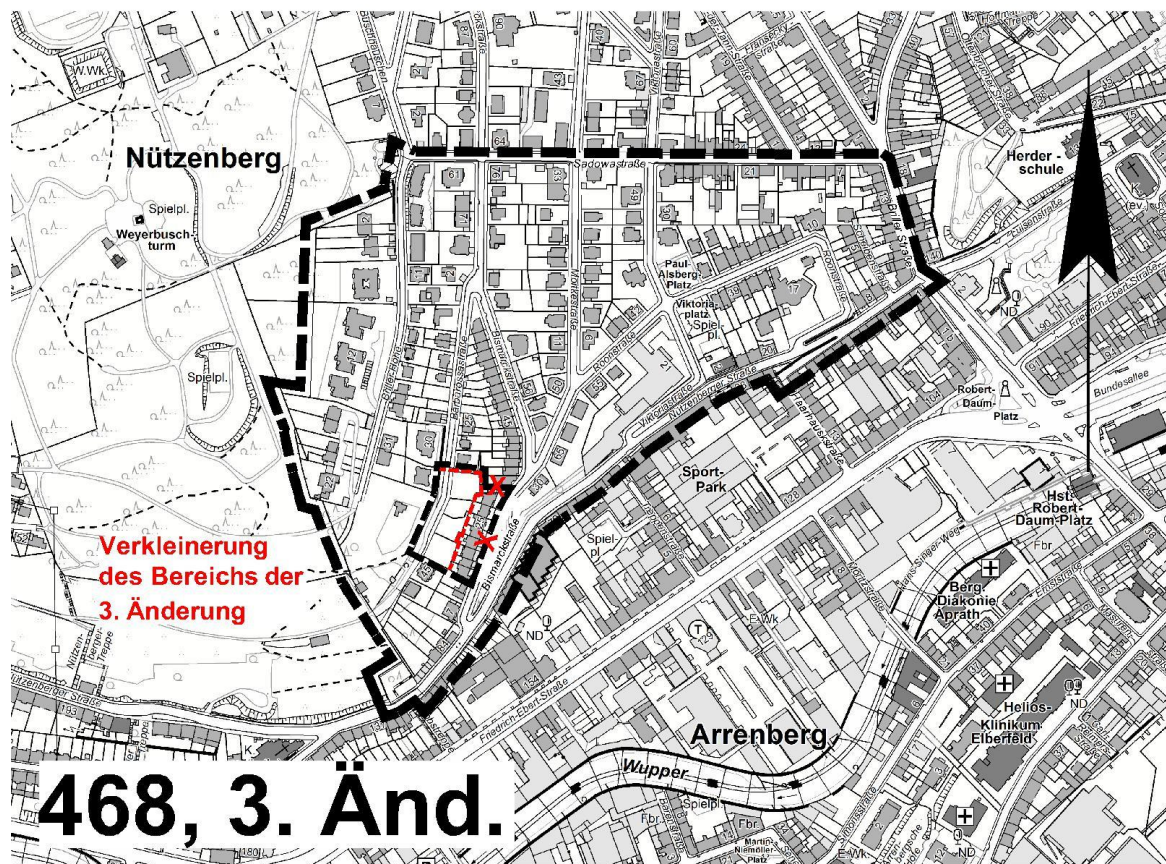


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan 468 – Briller Viertel – 3. Änderung



Stand Mai 2025

Veröffentlichungsbeschluss

# IMPRESSUM

Bebauungsplan 468 - Briller Viertel -  
Stand: 05.25, Begründung zur Veröffentlichung  
Anlage Nr. 04 zur VO 0426/25 (Veröffentlichungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Christina Ketteler

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

[bauleitplaene@stadt.wuppertal.de](mailto:bauleitplaene@stadt.wuppertal.de)

0202/ 563 6723

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

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Formelles Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Landschaftsplan .....	5
4.4	Bebauungspläne .....	5
4.5	Ortsbilsatzung Briller Viertel .....	6
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliche Situation.....	7
5.2	Verschattung.....	8
5.3	Infrastruktur.....	9
5.3.1	Verkehr .....	9
5.3.2	Energie-/ Wasserversorgung .....	10
5.3.3	Entwässerung/ -entsorgung .....	10
5.3.4	Hochwasserschutz .....	11
5.3.5	Soziale Infrastruktur .....	13
5.4	Geologie/ Boden/ Altlasten .....	13
5.5	Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....	14
5.6	Klima und Klimaanpassung.....	16
5.7	Immissionsschutz.....	18
5.8	Störfallschutz .....	18
5.9	Radonbelastung.....	19
<b>6</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>19</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.1.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen .....	21
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen.....	21
6.1.5	Natur und Landschaft .....	22
6.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	22

<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>23</b>
7.1	Umgang mit Bodendenkmälern.....	23
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Gutachten und Normen.....</b>	<b>24</b>

# 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 468 – Briller Viertel – befindet sich im Stadtbezirk Elberfeld-West und umfasst die vier unbebauten Grundstücke, Gemarkung Elberfeld, Flur 410, Flurrücke 27/7, 41, 7/1 und 24/7 sowie einen Teil der Barbarossastraße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Treppenanlage, im Osten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bismarckstraße 15 bis 31, im Süden durch die Bebauung an der Barbarossastraße 45 und im Westen durch die Barbarossastraße begrenzt.

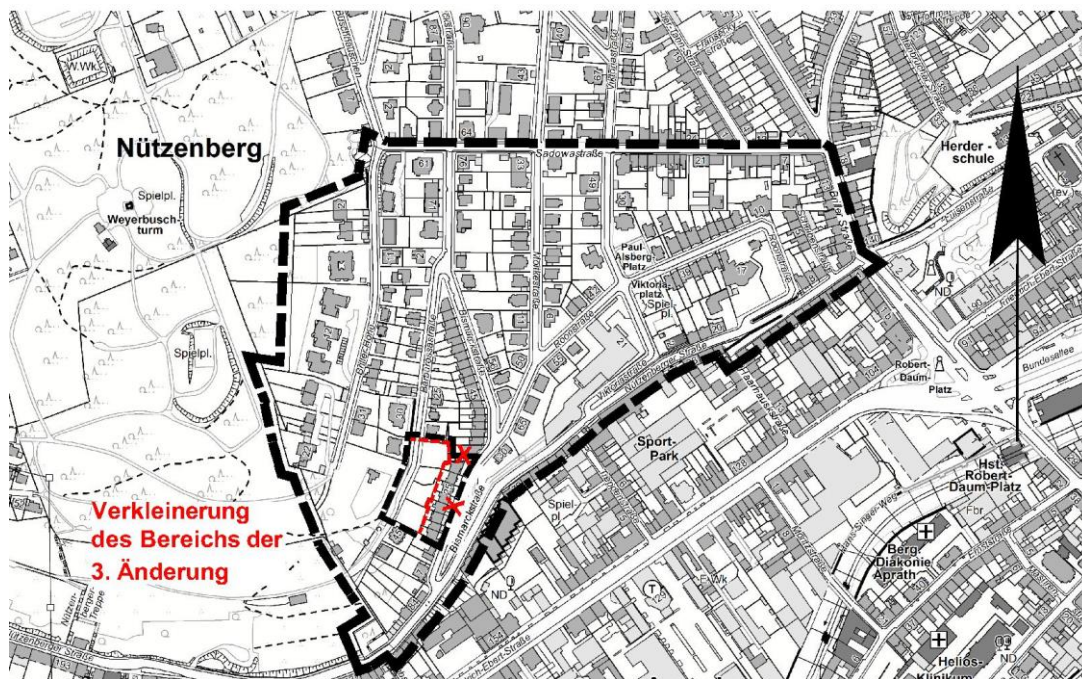


Abbildung 1: Übersicht über den Geltungsbereich

Zum Aufstellungsbeschluss, gefasst durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 07.11.2019, waren die Grundstücke an der Bismarckstraße 15 bis 29 (nur ungerade Zahlen) noch Bestandteil des Geltungsbereichs. Da im Zuge des Planverfahrens zur 3. Änderung für diese Grundstücke jedoch keine Veränderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen sind, sollen die genannten Grundstücke aus dem Änderungsbereich entfallen. Der Geltungsbereich verkleinert sich folglich auf die an der Barbarossastraße liegenden Grundstücke sowie auf die Straßenfläche der Barbarossastraße.

## 2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Die Eigentümer\*innen der Grundstücke Gemarkung Elberfeld, Flur 410, Flurstücke 27/7, 41 und 24/7 sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf den drei bislang nicht bebaubaren Grundstücksflächen an der Barbarossastraße Baurecht zu schaffen. Der Eigentümer des sich im Änderungsbereich befindlichen Flurstücks 7/1 hat sich im Zuge der Planung gegen die Ausweisung von Baurecht auf seinem Grundstück ausgesprochen. Dem soll im weiteren Verfahren entsprochen werden.

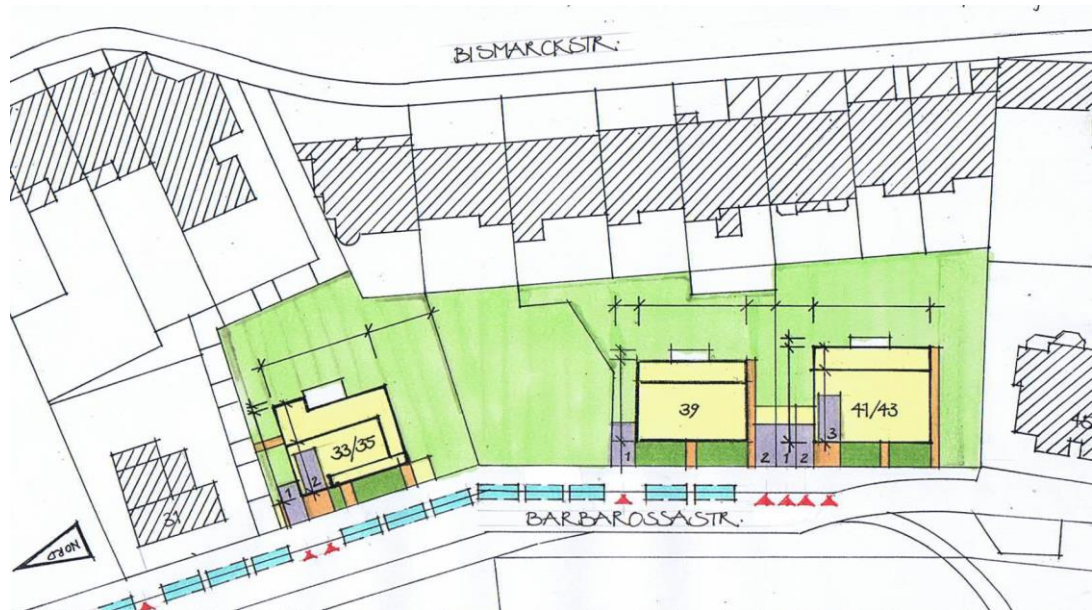


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf zur Planung

Seitens der Grundstückseigentümer\*innen wurde über die letzten Jahrzehnte immer wieder die Bebauung der Grundstücke angefragt, dem die Stadt aber bislang nicht gefolgt ist. Die letzte politische Beratung hierzu erfolgte im Jahr 2003 zum Sachstandsbericht gemäß VO/1154/03. In diesem hatte die Verwaltung die Einleitung eines Änderungsverfahrens aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen.

Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, insbesondere des gestiegenen Bevölkerungswachstums und Wohnraumbedarfs in der Stadt Wuppertal, ist die Situation neu zu bewerten. Wuppertal ist eine wachsende Stadt, in welcher jährlich rund 330 neu gebaute Wohnungen fehlen, um den durch die Regionalplanungsbehörde prognostizierten Bedarf zu decken.<sup>1</sup> Zur Deckung dieses Wohnraumbedarfs sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig Innenbereichsflächen zu beanspruchen. Diese Flächen werden jedoch zunehmend knapp. Laut Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal gehört das Briller Viertel zu den innenstadtnahen Villenvierteln. Insbesondere in

<sup>1</sup> Stadt Wuppertal (2019): Innenentwicklungskonzept, S. 8

diesen Bereichen wird das Ergänzungspotential, mit insgesamt 98 Wohneinheiten in allen zehn Villenvierteln, als gering eingeschätzt.<sup>2</sup>

Auch wenn gerade bezüglich des Briller Viertels und dessen besonderer Qualität und Erhaltungsanspruch kein Paradigmenwechsel erfolgt ist, sollen aufgrund der zuvor genannten Entwicklungen Baurechte für die Grundstücke entlang der Barbarossastraße geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Auf dem Flurstück 24/7 soll ein Dreifamilienhaus und auf den Flurstücken 41 und 27/7 soll jeweils ein Zweifamilienhaus entstehen.

### 3 Formelles Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wurde im Aufstellungsbeschluss als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB eingeleitet. Mit der Bauplanungsrechtsnovelle 2016/17 ist jedoch die negative Zulässigkeitsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens hinzugekommen, wonach dieses nicht anwendbar ist, sofern der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in die Abwägung miteingestellt werden muss. Da sich das Plangebiet im Achtungsabstand der Fa. Bayer befindet, soll das Änderungsverfahren im Zuge des Veröffentlichungsbeschlusses auf das Normalverfahren umgestellt werden. Das Normalverfahren umfasst neben allen Beteiligungsschritten der §§ 3 und 4 BauGB auch die Erstellung eines Umweltberichts.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 01.07.2024 bis einschließlich zum 02.08.2024 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung sind sieben Stellungnahmen eingegangen, wovon vier planungsrechtliche Hinweise enthielten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerdiskussion am 10.04.2025 durchgeführt (s. Anlage 05).

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden.

---

<sup>2</sup> Stadt Wuppertal (2019): Innenentwicklungskonzept, S. 42f.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wuppertal wird im Landesentwicklungsplan NRW als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.<sup>3</sup>

Im Regionalplan Düsseldorf aus dem Jahr 2018 ist lediglich das nördlichste Grundstück im Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die übrigen Grundstücke befinden sich in einem Bereich, welcher als Wald dargestellt ist. Auch die bestehende Bebauung an der Barbarossastraße 45 und 47 sowie zahlreiche Gebäude an der Bismarckstraße liegen in dem als Wald dargestellten Bereich. Es ist also davon auszugehen, dass sich das Plangebiet aufgrund der sich aus dem Maßstab von 1:50.000 ergebenden Unschärfe im Übergangsbereich zwischen Wald und Allgemeinem Siedlungsbereich befindet. Die Grundstücke können aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet werden.

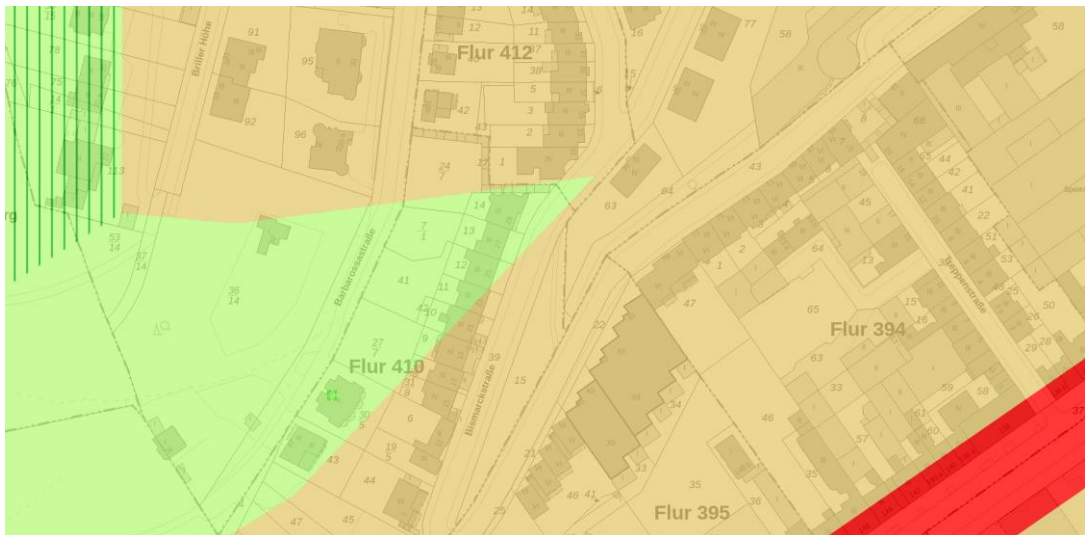


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2005 ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist folglich nicht erforderlich.

---

<sup>3</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, S. 34, 186

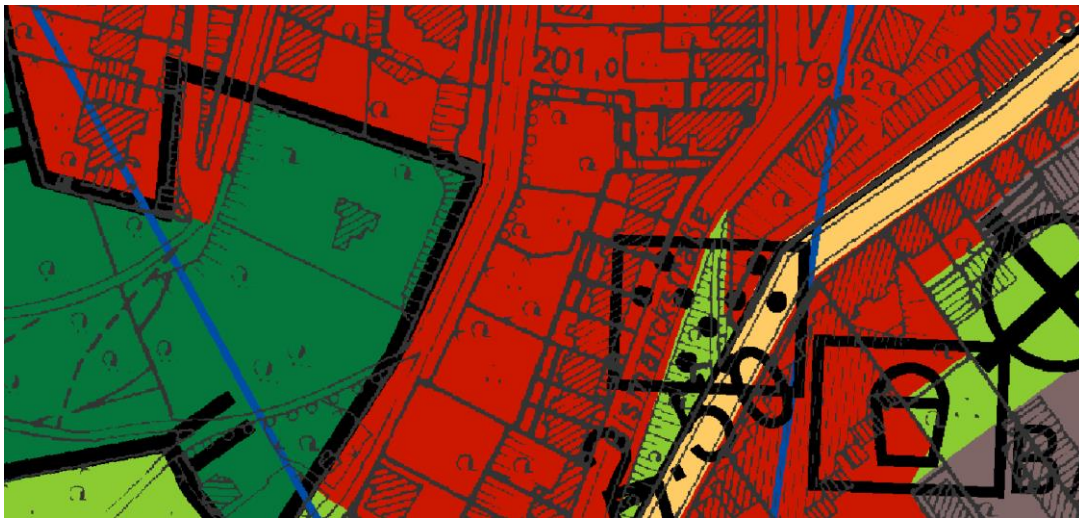


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal

### 4.3 Landschaftsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplan 468 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### 4.4 Bebauungspläne

Der erstmals seit dem 09.07.1982 rechtskräftige Bebauungsplan 468 – Briller Viertel – setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 sowie einer offenen Bauweise fest.

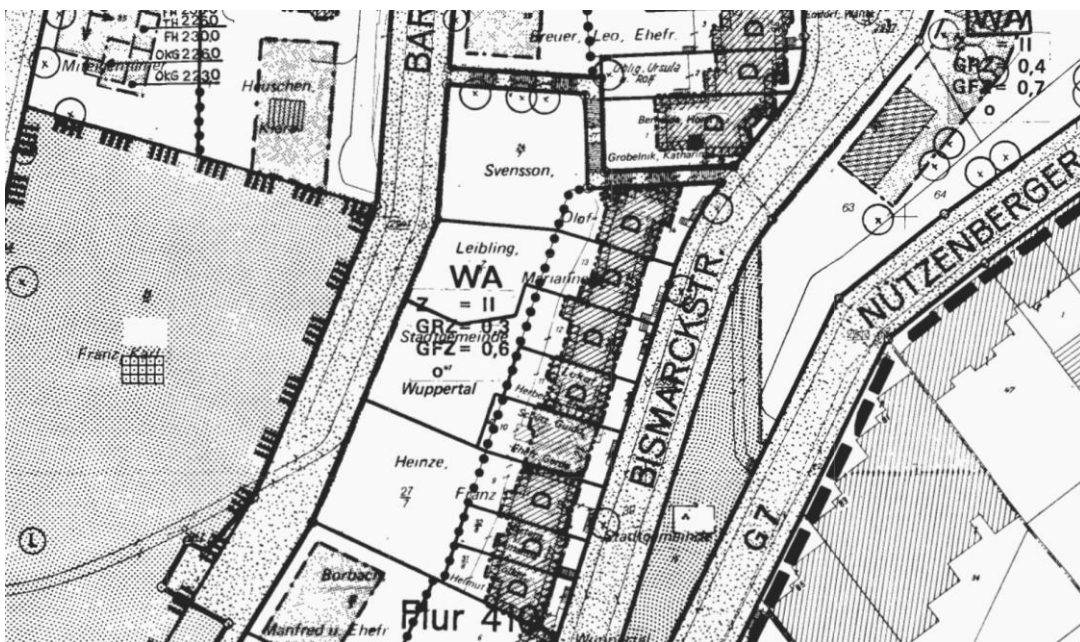


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 468

Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bismarckstraße werden zum Schutz der Baudenkmäler durch Baulinien bestimmt, welche sich auf die Bestandsbebauung beschränken. Die noch unbebauten Grundstücke entlang der Barbarossastraße befinden sich in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Bebauung ist auf Grundlage der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes folglich nicht möglich. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977. Demnach sind lediglich Hauptanlagen auf die GRZ anzurechnen. Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zudem drei erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Darüber hinaus sind gem. Bebauungsplan alle Bäume (ausgenommen Obstbäume) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Stammumfang von 80 cm in 1,00 m Höhe geschützt.

#### 4.5 Ortsbildsatzung Briller Viertel

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gilt die Ortsbildsatzung Briller Viertel aus dem Jahr 1975. Der Anwendungsbereich der Satzung erstreckt sich auf bauliche Maßnahmen, die geeignet sind das Ortsbild nachteilig zu verändern. Hierzu zählen laut Satzung auch Neubauten. Gem. der Satzung sind Neubauten an erhaltenswerte Bauten in ihrer Umgebung in Maßstab, Gliederung und Materialauswahl anzupassen. Zu diesen erhaltenswerten Bauten zählen insbesondere Baudenkmäler, bergische Fachwerkhäuser und Bauten aus der Zeit bis 1939.

Neben der Ortsbildsatzung ist zukünftig auch eine Denkmalbereichsatzung für das Briller Viertel geplant. Seitens des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde das Briller Viertel bereits im Jahr 1999 mit Gutachten gemäß § 2 DSchG NRW

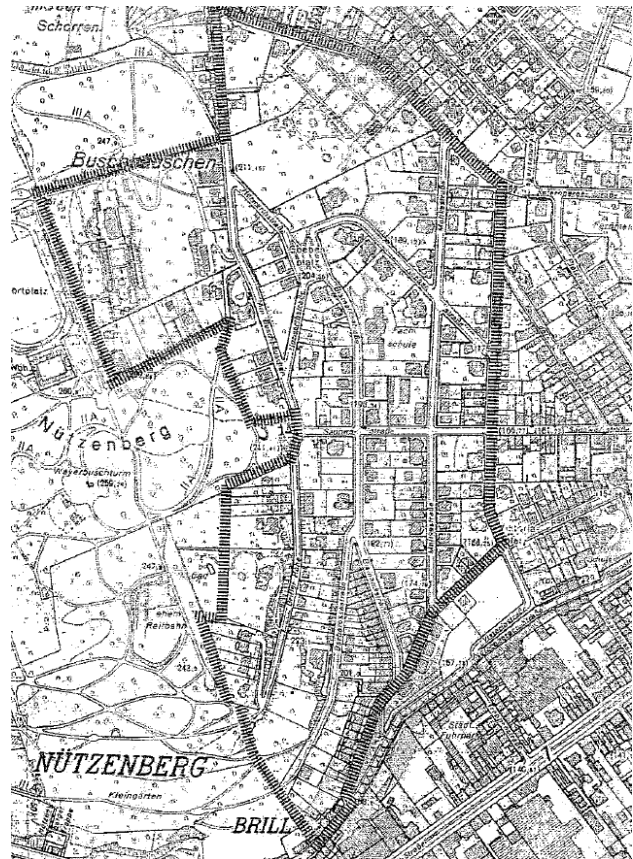


Abbildung 6: Geltungsbereich der Ortsbildsatzung

wurde das Briller Viertel bereits im Jahr 1999 mit Gutachten gemäß § 2 DSchG NRW

als Denkmalsbereich festgestellt. Dieses entfaltet jedoch keine Rechtswirkung für die Stadt Wuppertal.

Die Gestaltung der Neubebauung muss sich an die Anforderungen der gültigen Ortsbildsatzung halten. Außerdem ist das Vorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund des Umgebungsschutzes der umgebenden Baudenkmäler mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen.

## 5 Bestandsbeschreibung

### 5.1 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Briller Viertels. Das Briller Viertel zeichnet sich insbesondere durch seine hohe Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden und Villen der Gründerzeit mit zum Teil parkähnlichen Gartenanlagen aus. Während die Bismarckstraße städtebaulich durch eine dichte Blockrandbebauung mit drei oder mehr Vollgeschossen geprägt wird, zeichnet sich die Barbarossastraße durch eine aufgelockerte Bebauung bestehend aus freistehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern aus. Im Westen schließt die Barbarossastraße an die Kleingarten- und Parkanlage am Nützenberg an.

Die noch unbebauten Grundstücke an der Barbarossastraße werden derzeit als Gartenbereiche der vorgelagerten Bebauung an der Bismarckstraße genutzt. Das Gelände im Änderungsbereich ist stark bewegt und steigt nach Nordwesten in Richtung der Barbarossastraße steil an. Ähnlich wie bei den bereits bestehenden Gebäuden entlang der Barbarossastraße soll die neu geplante Bebauung daher in den Hang gebaut werden.

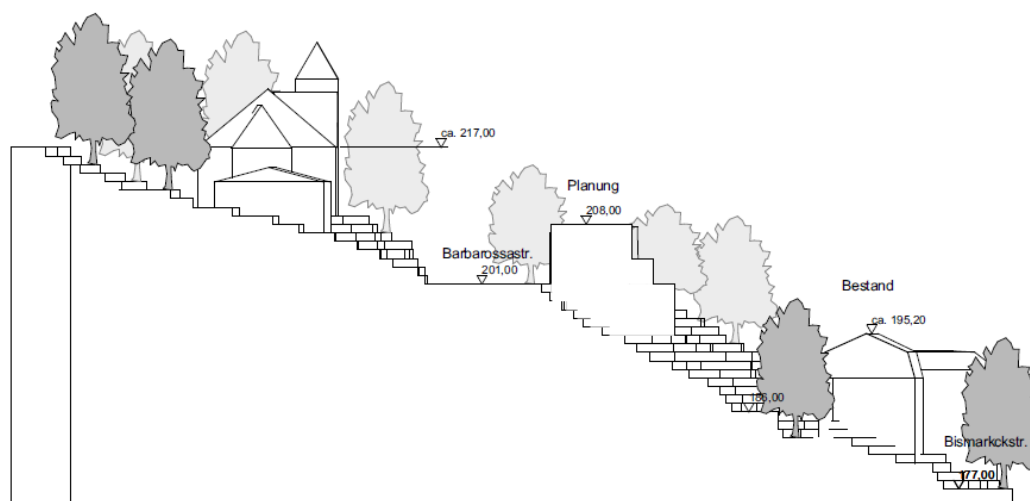


Abbildung 7: Geländeschnitt mit Grobplanung der Bebauung

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Prägung des Briller Viertels und des damit einhergehenden sensiblen Einfüguungsmaßstabs soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens Sorge getragen werden, dass sich die Nachverdichtung sowohl maßstäblich als auch architektonisch in die bestehenden Strukturen einfügt. Hierzu sollen unter anderem die GRZ reduziert, die Tiefe der Baufelder und die Gebäudehöhe gesteuert werden. Außerdem soll der Gestaltungsbeirat im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden.

## 5.2 Verschattung

Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung nördlich der Bestandsgebäude sowie der topographischen Gegebenheiten wurde im Zuge einer Verschattungsstudie untersucht, wie sich die Neubebauung auf die Belichtung der Bestandsbebauung an der Bismarckstraße auswirkt. Grundlage der Untersuchung ist die DIN EN 17037:2022-05 - Tageslicht in Gebäuden. Diese definiert Grundsätze für die Berechnung und enthält Empfehlungen für die Dauer der Besonnung in Aufenthaltsräumen. Demnach muss in mindestens einem Wohnraum eine Besonnungsdauer von mindestens 1,5 Stunden nachgewiesen werden. Für die Beurteilung wurde ein 3D-Modell der geplanten Bebauung erstellt. Die Besonnungsdauer wurde auf Grundlage des Sonnenstands am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) überprüft und sowohl ohne als auch mit der geplanten Bebauung ermittelt.

Die betrachtete Westfassade des Gebäudes Bismarckstraße 31 weist im Bestand eine Besonnungsdauer von etwa 4 Stunden (hoch) im Dachgeschoss, 3 Stunden (mittel) im 2. Obergeschoss und 1,5 Stunden (gering) im 1. Obergeschoss auf. Durch die geplante Bebauung verringert sich die Besonnungsdauer um bis zu 1 Stunde. An allen Messpunkten, an denen sich die Besonnungsdauer verringert hat, werden aber noch 2,5 oder mehr Sonnenstunden gemessen. Die Anforderung wird somit mit einer geringen bis mittleren Besonnungsdauer eingehalten. Bei der Westfassade des Gebäudes Bismarckstraße 29 liegt die auf Grundlage der Norm ermittelte Besonnungsdauer der Bestandssituation ohne die geplante Bebauung bei 1,5-1,75 Stunden (gering). Durch die geplante Bebauung verringert sich die Besonnungsdauer auf 0,25-0,5 Stunden in den unteren beiden Geschossen der Westfassade. Bei der Westfassade des Gebäudes Bismarckstraße 19 wird im Bestand keine oder eine Besonnungsdauer unter 1 Stunde ermittelt, da eine Eigenverschattung und eine Fremdverschattung durch das Gebäude Barbarossastraße 45 vorliegt. Durch die geplante Bebauung verändert sich die Besonnungsdauer bei diesem Gebäude nicht.



Abbildung 8: Schattenwurf mit und ohne Planung am 21. März um 16:30 Uhr<sup>4</sup>

Durch die geplante Bebauung kann die nach DIN EN 17037 erforderliche Besonnungsdauer von mind. 1,5 h in den Räumen auf der Westseite der Gebäude Bismarckstraße 21-29 teils nicht eingehalten werden. Auch ohne die geplante Bebauung wird im Bestand die Anforderung nicht immer erfüllt.

Aus den vorliegenden Grundrissen lässt sich jedoch ableiten, dass die Gebäude ebenfalls über Aufenthaltsräume zur Ostfassade verfügen. Diese Räume weisen eine hohe Besonnungsdauer auf. Da es sich bei den Gebäuden um Einspanner handelt, bei denen alle Wohnungen auch Wohnräume zur Bismarckstraße haben, ist die Anforderung der DIN EN 17037 aufgrund der Belichtung über diese Straßenfassade erfüllt. Maßnahmen zur Verbesserung der Besonnung werden anhand der Untersuchung und auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes als nicht erforderlich erachtet.

### 5.3 Infrastruktur

#### 5.3.1 Verkehr

Die Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist über die Barbarossastraße gesichert. Im Zuge der Planung soll der vor den Grundstücken befindliche unbefestigte Gehweg entsprechend den städtischen Anforderungen ausgebaut werden.

Das Gebiet ist über die Schwebebahnhaltestelle Pestalozzistraße, die fußläufig ca. 700 m entfernt liegt, an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Elberfeld und Vohwinkel angebunden.

---

<sup>4</sup> Elementar – Studio für Architektur und Transformation (2025). Verschattungsstudie. Bebauungsplan 468 – Briller Viertel – Neubebauung an der Barbarossastraße. 1. Änderung, S. 17

### 5.3.2 Energie-/ Wasserversorgung

Die elektrische Versorgung im Vorhabenbereich ist derzeit nicht sichergestellt. Um den durch die Planung anfallenden Strombedarf zu decken, bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

Die erste Möglichkeit ist die Errichtung einer Trafostation. Hierzu fanden bereits Absprachen mit den Wuppertaler Stadtwerken statt. Die notwendige Trafostation soll südlich der Barbarossastraße – außerhalb des Änderungsbereiches – errichtet werden.

Die zweite Möglichkeit ist eine Versorgung über die sich ebenfalls im Besitz der Eigentümer\*innen befindlichen unterliegenden Grundstücke an der Bismarckstraße.

Im Zuge des Antrages auf Stromnetzanschluss soll anhand des benötigten Strombedarfes entschieden werden, welche Variante zur Deckung des Strombedarfes zum Tragen kommt. Grundsätzlich ist somit eine Versorgung mit Strom möglich und die Erschließung gesichert.

### 5.3.3 Entwässerung/ -entsorgung

In dem betroffenen Straßenabschnitt der Barbarossastraße ist derzeit keine Entwässerung vorhanden.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal endet bei dem Gebäude Barbarossastraße 31. Er muss um etwa 42 m verlängert werden, damit auch die südlichen Grundstücke an diesen angeschlossen werden können.

Ein Regenwasserkanal fehlt in der Barbarossastraße gänzlich und ist erst im Kreuzungsbereich mit der Bismarckstraße vorhanden. Die bestehenden Gebäude entlang der Barbarossastraße entwässern bislang über Schlitzrinnen auf die Straße bis das Niederschlagswasser schließlich in den Regenwasserkanal in der Bismarckstraße abfließt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ohne die Gefahr einer Beeinträchtigung der unterliegenden Grundstücke an der Bismarckstraße nicht möglich.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets sicherzustellen, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Hierfür wird sich die neue Bebauung an dem vorhandenen Entwässerungssystem orientieren. Das Konzept sieht vor das Regenwasser auf dem Grundstück bzw. Dach zu fassen und über Rohre und Rinnen oberflächlich auf die Straße zu leiten. Um die Machbarkeit des Konzeptes nachzuweisen, wurde eine dreiteilige Untersuchung durchgeführt. Zuerst wurde die Abflussleistung in der Barbarossastraße untersucht. Hiermit wurde nachgewiesen, dass der Straßenquerschnitt das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser schadfrei abführen kann. Weiterhin wurde betrachtet, welche Auswirkungen die Bebauung auf die Unterlieger hat, so dass gemäß Verschlechterungsverbot eine nachteilige Veränderung der Bestandssituation ausgeschlossen wird. Zum Schluss wurde der Straßenabschnitt, an dem die Häuser liegen, höhentechisch überprüft, um auch hier einen Abfluss zu

gewährleisten. Die entsprechenden Nachweise sind im Entwässerungskonzept hinterlegt und mit den Wuppertaler Stadtwerken und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Die Nachweise bestätigen, dass eine Entwässerung der Neubebauung auf die Straße unter Berücksichtigung einer Drosselung möglich ist.

Der Straßenquerschnitt ist leistungsfähig genug, um das anfallende Wasser abzuführen. Die Neuplanung der Straße im Bereich der neuen Bebauung ist so ausgelegt, dass das Wasser im Straßenquerschnitt geführt wird und nicht auf die Grundstücke gelangt. Der Sinkkasten am Ende der Barbarossastraße ist um einen weiteren Sinkkasten zu ergänzen, so dass das zusätzliche Wasser in den Kanal in der Bismarckstraße aufgenommen werden kann. Bis zum Sinkkasten wird das Wasser schadfrei über die Straße geleitet. Versiegelte Flächen im Vorgarten, wie Stellplätze oder Zuwegungen, sollen entweder wasserdurchlässig gestaltet werden oder über entsprechende Gefälle in die angrenzenden Vorgartenbeete geführt werden. Da hiervon lediglich kleinere Flächen betroffen sind, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser schadfrei auf dem Grundstück versickern. Durch die Bebauung kommt es im Starkregenfall zu keiner Verschlechterung der Unterlieger, da die abflusswirksame Fläche Richtung Unterlieger durch die Bebauung (Entwässerung über Barbarossastr.) reduziert wird.

Im Zuge des Bauantrages ist anhand der hier empfohlenen Rahmenbedingungen eine Entwässerungsplanung auszuarbeiten, die den Drosselabfluss, das Retentionsvolumen des Daches/der Dächer für ein 30-jährliches Regenereignis und die Notentwässerung nachweist. Dies wird zusätzlich als Auflage in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

#### 5.3.4 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. Bei Planungen sind dabei die Risiken von Hochwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Außerdem sind die unterschiedlichen Empfindlich- und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal geht hervor, dass die unterliegenden Grundstücke an der Bismarckstraße 15 bis 29 bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Betroffenheit bei Starkregen aufweisen. Bei einem Starkregenereignis der Stufe 6 (38,5 l/m<sup>2</sup> in 2 Stunden, statistische Wiederkehrzeit 50 Jahre) bilden

sich im Terrassenbereich der Grundstücke Wasserstände von bis zu 1 m. Die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers liegt dabei jedoch nur bei etwa 0,5 m/s. Außerdem zeigt sich, dass sich vom Nützenberg ausgehend Fließwege auf dem Flurstück 27/7 befinden.



Abbildung 9 und 10: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte

Die Starkregengefahrenkarte wurde auf Basis von Laserscandaten berechnet. Diese werden in der Regel mit einem Raster von 1\*1 m hinterlegt.

Im Bereich des von Westen hinzukommenden Waldweges befindet sich ein Hochpunkt in der Barbarossastraße. In den Waldweg wurde eine Entwässerungsrinne zur Führung eingebaut, die das zufließende Wasser nach Norden auf die Barbarossastraße hinter den Hochpunkt lenkt. Von hieraus fließt das Regenwasser aufgrund

des Dachprofils der Barbarossastraße in der westlichen Straßenrinne nach Norden in Richtung der Bismarckstraße ab.

Im Entwässerungskonzept wird empfohlen im südlichen Bereich vor dem Flurstück 27/7 die Straße ebenfalls zu erneuern und das Dachprofil in der Straße wiederherzustellen. Um ein Übertreten des Wassers und Abfließen über das Flurstück 27/7 zu verhindern, soll der Gehweg vor dem geplanten Gebäude mit einer entsprechenden Bordsteinhöhe errichtet werden. Dies soll im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Außerdem ist für jedes Grundstück im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

### 5.3.5 Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen.

An der Kyffhäuserstraße 86 ist zudem der Verein BJ Wuppertal e.V. ansässig, welcher sich für queere Jugendliche einsetzt. Außerdem befindet sich an der Kyffhäuserstraße 102 die Einrichtung „Talworks – Zentrum für Berufsvorbereitung“ welches Berufsvorbereitung für Schüler\*innen mit sonderpädagogischen Förderbedarf anbietet.

Da sich in der Nähe des Plangebiets folglich zahlreiche soziale Einrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche befinden und im Zuge der Planung nur wenige Wohneinheiten entstehen sollen, wird kein Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst.

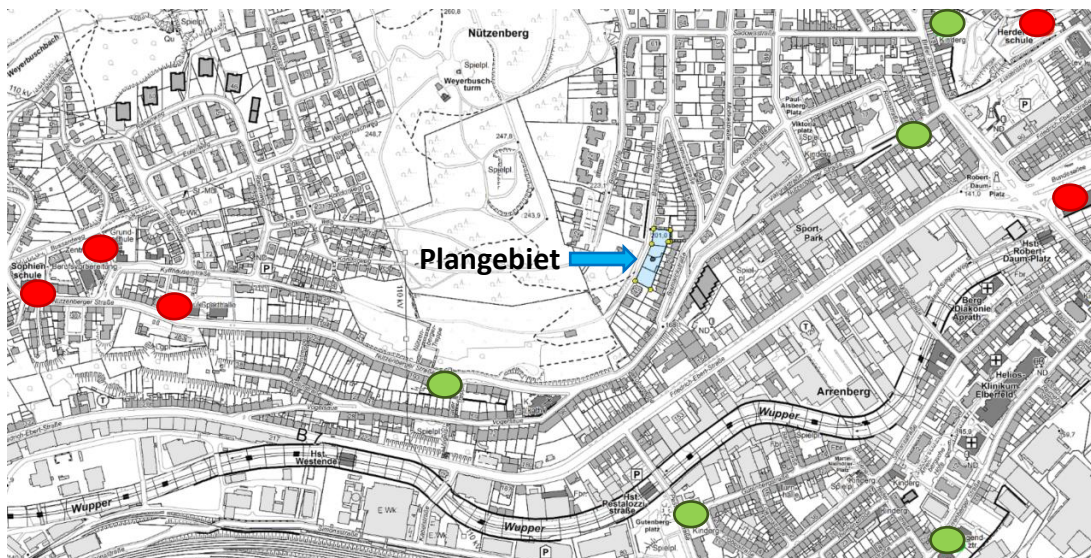


Abbildung 10: Übersicht über Schulen (grün) und Kindergärten (rot) in der näheren Umgebung

## 5.4 Geologie/ Boden/ Altlasten

Im Plangebiet stehen fossilführende Schichten des Mittdevons an, die von hohem wissenschaftlichem Interesse sind. Die Schichten sind nicht natürlich großräumig

aufgeschlossen, so dass Bodeneingriffe, welche in die devonischen fossilführenden Einheiten eingreifen, mit besonderer Vorsicht gehandhabt werden müssen. Bei den Gesteinen handelt es sich um flachmarine Sedimentgesteine (Grauwacken und Tonschiefer), die im Grenzbereich zu den stratigraphisch jüngeren Massenkalken liegen und maßgeblich zum Verständnis der erdgeschichtlich bedeutenden Riffbildungsphasen im Devon beitragen. Diese werden nur durch geringmächtige jüngere Sedimente überdeckt und stehen im Plangebiet oberflächennah an. Es liegen daher Hinweise dafür vor, dass ein nach § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG NRW vermutetes Bodendenkmal betroffen sein könnte. Da aufgrund der Topographie der Flächen jedoch keine Großbohrgeräte zur Untersuchung der Gesteinsschichten eingesetzt werden können, ist keine Bohrung möglich, die zu einem Erkenntnisgewinn eines paläontologischen Bodendenkmals führen würden. Für den Fall, dass im Zuge der Baumaßnahmen archäologische oder paläontologische Bodenfunde werden, ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

### **5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Bereich der öffentlichen Treppe drei erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Diese Bäume müssen aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte jedoch gefällt werden. Die Festsetzung der einzelnen erhaltenswerten Bäume erfolgte 1979 um das vorhandene gut gestaltete Ortsbild, insbesondere im Straßenraum oder im Bereich der Vorgärten, zu erhalten. Bei der Festsetzung wurde weniger beachtet, ob der Baum aufgrund seiner Art oder seines Wuchses erhaltenswert ist, sondern vielmehr, ob dieser in Zusammenarbeit mit den Gebäuden das Straßen- bzw. Ortsbild prägt. Die hier betroffenen Bäume befinden sich jedoch nicht wie im Rechtsplan beschrieben an exponierter Stelle im Straßenraum oder im Vorgartenbereich der Baudenkmäler, sondern im hinteren Grundstücksbereich entlang einer wenig frequentierten Fußgängertreppe. Die Bäume tragen folglich nicht im Zusammenspiel mit den Gebäuden zur Prägung des Ortsbildes bei. Seit den 1970er-Jahren sind entlang der Barbarossastraße zudem vermehrt Gebäude hinzugekommen und das Straßenbild hat sich von begrünter Gärten der Baudenkmäler an der Bismarckstraße hin zu einer durch Wohnbebauung geprägten Straße entwickelt. Aus heutiger Sicht betrachtet, kommt den Bäumen daher keine besondere städtebauliche Bedeutung mehr zu. Die Festsetzung der erhaltenswerten Bäume soll folglich entfallen. Nach Rechtskraft des Änderungsverfahrens unterfallen die Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal.

Darüber hinaus werden im rechtskräftigen Bebauungsplan alle Bäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert, welche in 1 m Höhe einen Stammumfang von 80 cm aufweisen. Mit dieser Festsetzung sollten die für das Briller Viertel charakteristischen Parkanlagen gesichert werden. Aufgrund dieser Generalisierung

lässt sich aus der Festsetzung im Einzelnen jedoch keine städtebauliche Funktion der geschützten Gehölze ableiten. Wie zuvor beschrieben, kommt den betroffenen Bäumen im Plangebiet keine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Ein Ausgleich kann daher ausleiben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet am Nützenberg. Das Landschaftsschutzgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal. Die Rechtsgrundlage bildet daher die LSG-Verordnung der Bezirksregierung von 1975 (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Wuppertal). Der Änderungsbereich selbst befindet sich außerhalb des dem Landschaftsschutz unterstehenden Gebiets. Dennoch sollte aufgrund der räumlichen Nähe im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens nach § 44 BNatSchG (ASP I) aus dem Jahr 2023 geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten zutreffen oder zu erwarten sind.

Die Untersuchung ergab, dass das Plangebiet weder für Fledermäuse noch für planungsrelevante Vogelarten als Quartiers- bzw. Bruthabitat dient. Lediglich die Funktion als Nahrungshabitats ist potentiell geeignet. Dabei handelt es sich jedoch um kein essentielles Nahrungshabitat, da in unmittelbarer Nähe besser geeignete Nahrungshabitate vorhanden sind. Da durch die Bebauung folglich keine bedeutsame Funktion der Fläche für die zuvor genannten Arten verloren geht, kann für beide Arten ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für nicht planungsrelevante europäische Vogelarten wurde eine Nutzung des Grundstücks als Fortpflanzungs- und Ruhestätte festgestellt. In der Vorhabenfläche befinden sich Gebüsch, Hochstaudenfluren und einige ältere Gehölze, welche für die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Durch Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit können daher Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Da sich jedoch in unmittelbarer Nähe weitere geeignete Lebensräume befinden und die Arten teils mehrfach im Jahr neue Nester anlegen, ist die Verlagerung von Brutrevieren im Einzelfall möglich. Zudem ist bei „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit im Regelfall davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden, sofern notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Allein durch die Schaffung des Baurechts werden folglich keine Zugriffsverbote ausgelöst. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind auf das Bauges-

nehmungungsverfahren zu übertragen. Da sich aus der ASP I keine artenschutzrechtlichen Konflikte ergeben haben, ist keine systematische projektbezogene Untersuchungen der Fauna im Zuge einer ASP II notwendig.

## 5.6 Klima und Klimaanpassung

### Klimaschutz

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 Treibhausgasemissionen 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 Treibhausgasemissionen 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 Nutzen, die sich zudem im Laufe der Nutzungsdauer eines Gebäudes auch ändern kann. Bei dem Ziel der Reduzierung der Treibhausgasemissionen kommt der zurzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen Wärmeplanung und der Ausschöpfung entsprechender Potentiale zukünftig eine besondere Bedeutung zu.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, für eine quantitative Ermittlung der Treibhausgasemissionen nicht möglich ist. Es können jedoch folgende abwägungsrelevante qualitative Aussagen getroffen werden:

Durch die neue Bebauung wird graue Energie und zusätzliche Verkehre erzeugt, die aufgrund der geringen Anzahl an neuen Wohngebäuden und Wohneinheiten aber relativ gering sind. Die neuen Wohngebäude unterliegen den Vorgaben des EEG.

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. 3421 m<sup>2</sup>, wovon aufgrund der zulässigen GRZ maximal etwa 785 m<sup>2</sup> versiegelt werden dürfen.

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.

### Klimaanpassung

Das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) hat das Ziel, zum Schutz von Leben und Gesundheit, von Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie von Natur und Ökosystemen negative Auswirkungen des Klimawandels, zu vermeiden oder, soweit sie nicht vermieden werden können, weitestgehend zu reduzieren. In dem Bebauungsplan müssen Strategien zu einem geeigneten Flächenmanagement dargestellt werden, um den Zielen des KAnG zu entsprechen und gleichzeitig den Zielen der Stadtentwicklung nachzukommen. Der Bebauungsplan ist vor allem deshalb relevant für die Planungspraxis, da erst in den Bebauungsplänen die rechtsverbindliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB getroffen werden können, um die Realisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen zu ermöglichen. Gleichzeitig sind die Festsetzungsmöglichkeiten durch das BauGB in § 9 abschließend geregelt. CO<sub>2</sub>- oder Treibhausgaseffekte werden hierin nicht berücksichtigt. In der Praxis bedeutet das, dass die Umsetzung von allgemeinen kommunalen Klimaschutzzielen z.B. durch Festsetzung eines Energiestandards oder Verwendung bzw. Nichtverwendung von Bauprodukten hinsichtlich der Treibhausgasemissionen über das gesetzliche Niveau hinaus mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht rechtssicher möglich ist.

Aus der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal geht hervor, dass sich das nördlichste Flurstück 24/7 in einem Stadt-Klimatop befindet, während die übrigen Grundstücke in einem Wald-Klimatop liegen.

Das Stadt-Klimatop zeichnet sich durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland aus. Dazu gehören die Ausbildung von Wärmeinseln und eine höhere Schadstoffbelastung. Im Wald-Klimatop herrscht hingegen ein stark gedämpfter Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Außerdem dient es der Frisch- und Kaltluftproduktion und erfüllt eine Filterfunktion. Die Einteilung in der Klimafunktionskarte kann dabei nicht als genaue Abtrennung verstanden werden, sondern es ist vielmehr davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebiets der Übergang vom Wald- in das Stadt-Klimatop stattfindet.

Das Plangebiet ist derzeit nur wenig von Hitze betroffen. Lediglich im Straßenraum der Barbarossastraße kommt es zu Hitzebelastungen. Auch im Zukunftsszenario 2050-2060 soll die Hitzebelastung nicht zunehmen.

Im Sinne der Klimaanpassung sollen zahlreiche Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Die Grundflächenzahl-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll ausgeschlossen werden, so dass maximal 40% der Fläche versiegelt werden darf. Außerdem sollen begrünte Vorgärten und Dachbegrünung festgesetzt werden. Die Stellplätze sollen entweder aus Gitterrost oder versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Dies soll über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Außerdem soll die offene Bauweise dazu beitragen Luftzirkulation weiterhin zu ermöglichen und eine Riegelbildung zu vermeiden.

## 5.7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf Verkehr und gewerbliche Einrichtungen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende der Barbarossastraße und am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet liegen keine Lärmbelastungen vor.

## 5.8 Störfallschutz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im angemessenen Sicherheitsabstand der Fa. Bayer, welche einen Störfallbetrieb i. S. d. Seveso-III-Richtlinie darstellt. Da Wohnen gem. § 50 BImSchG als sensible Nutzung einzustufen ist, gilt das Abstandsgebot. Außerdem müssen die bei schweren Unfällen im Betriebsbereich hervorgerufenen Auswirkungen in die planerische Abwägung eingestellt werden.

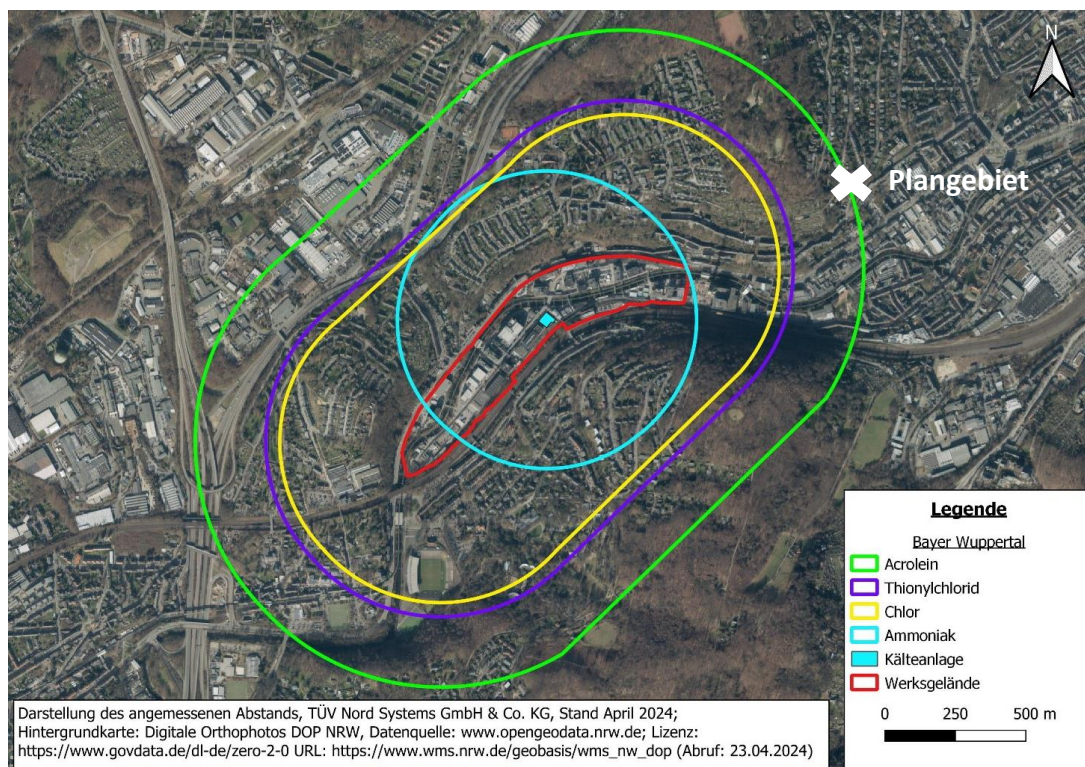


Abbildung 11: Angemessene Sicherheitsabstände der Fa. Bayer<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Aus: TÜV Nord (2024): Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter Gesichtspunkten des § 50 BImSchG bzw. des Art 13 der Seveso-III-Richtlinie – Ermittlung des angemessenen Abstandes nach Leitfaden KAS 18 (Aktualisierung des Gutachtens von 2014), S. 45

Die Störfallbetroffenheit liegt lediglich für den Stoff Acrolein vor, für welchen im gesamtstädtischen Störfallgutachten des TÜV Nord aus dem Jahr 2024<sup>6</sup> ein angemessener Abstand von 850 m angegeben wird. Da Acrolein eine leicht flüchtige Flüssigkeit ist und sich über die Luft ausbreitet, kann eine trennscharfe Ausbreitungsgrenze jedoch nicht gezogen werden.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich am äußersten Rand des Sicherheitsabstandes. Mit zunehmendem Abstand zum Betriebsbereich sinkt die potentielle Gefährdung. Da der Änderungsbereich sich nur sehr knapp innerhalb des angemessenen Abstandes befindet, ist die potentielle Gefährdung folglich als eher gering einzuschätzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Gemenlage. Da sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Bayer bereits mehrere hundert Wohneinheiten, mit deutlich geringerer Distanz zum Betriebsbereich, befinden, führt die Planung zu keiner Risikoerhöhung. Da die Planung zudem der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dient und die Störfallbetroffenheit wie bereits dargelegt nur gering ist, überwiegen die sozioökonomischen Gründe für das Planverfahren.

## **5.9 Radonbelastung**

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Radon-Vorsorgegebiet.

# **6 Planinhalte**

## **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Planbereich der 3. Änderung wird entsprechend der Festsetzungen der umliegenden Bereiche sowie der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung darlegt.

---

<sup>6</sup> TÜV Nord (2024): Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter Gesichtspunkten des § 50 BImSchG bzw. des Art 13 der Seveso-III-Richtlinie – Ermittlung des angemessenen Abstandes nach Leitfaden KAS 18 (Aktualisierung des Gutachtens von 2014)

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die geringe Bebauungsdichte auf den Grundstücken soll zudem einen harmonischen Übergang in den dahinterliegenden Freiraum sicherstellen. Auch vor dem Hintergrund der Hanglage und schwierigen Entwässerungssituation soll das übermäßige Errichten von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird aus diesen Gründen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl an Vollgeschossen (§ 20 BauNVO)

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 (BauO NRW) 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, welche die BauO NRW 2018 zulässt, Einhaltung zu gebieten, soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Das Gelände im Plangebiet ist topographisch stark bewegt und fällt in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den geplanten hinteren Baugrenzen um bis zu 10 m ab. Das städtebauliche Konzept sieht drei freistehende Einzelhäuser vor. Damit sich die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude auch städtebaulich entlang der vorhandenen Erschließung und dem angrenzenden Gebäudebestand einfügt, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Meter über NHN (Normalhöhennull) im Bebauungsplan festgesetzt. So können, berechnet von dem Straßenniveau der Barbarossastraße aus, maximal 6,7 Meter hohe Gebäude entstehen. Hangabwärts zu dem Gebäudebestand an der Bismarckstraße werden durch die Topographie im Gelände entsprechend höhere Außenwände als entlang der Barbarossastraße entstehen. Die Gebäudefassade Richtung Bismarckstraße könnte folglich eine tatsächliche Höhe von etwa 16 m aufweisen. Damit nicht zu massiv in das Erdreich eingegriffen und abgegraben wird, soll zusätzlich zur Höhe der geplanten Gebäude auch die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt werden, so können durch gezielte Abgrabungen weitere Vollgeschosse verhindert werden.

#### Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um sicherzustellen, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet werden, welche sich in die bestehenden - ebenfalls kleinteiligen Strukturen - entlang der Barbarossastraße einfügen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal drei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

#### Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden auf 1 m begrenzt, um den vorhandenen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten, und den Eingriff in den natürlichen Boden zu minimieren.

Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

#### 6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Danach sollen im Planbereich drei freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen. Das Grundstück, Gemarkung Elberfeld, Flur 10, Flurstück 7/1 erhält auf expliziten Wunsch der Eigentümer kein Baurecht. Die neuen Baufelder orientieren sich an dem vorhandenen angrenzenden Gebäudebestand an der Barbarossastraße und weisen eine Bautiefe von 14 m auf. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen oder untergeordnete Bauteile wird ausgeschlossen, damit ein ausreichender Abstand zu der unterliegenden Bebauung an der Bismarckstraße eingehalten wird.

#### 6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

##### Nebenanlagen

Um eine Überformung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden und um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern, setzt der Bebauungsplan eine Größenbegrenzung von Nebenanlagen bis zu 10 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>3</sup> fest (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

##### Stellplätze, Garagen, Carports

Die festgesetzten Baufenster sowie die als Stellplatz (St) ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um sowohl Wohngebäude als auch Stellplätze und Garagen aufnehmen zu können. Insofern werden weitere wesentliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch „Kann-Bestimmungen“ oder Ausnahmemöglichkeiten nicht eröffnet.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Stellplätze

sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO). Dadurch wird zudem sichergestellt, dass Sichtbeziehungen außerhalb der Baufenster auf die unterliegenden denkmalgeschützten Bauten erhalten bleiben und dass die Bauflucht der angrenzenden Gebäude eingehalten und nicht durch die Errichtung von Garagen oder Carports verbaut werden.

#### 6.1.5 Natur und Landschaft

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit bei; bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung zusätzliches Speichervolumen geschaffen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgestellt 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.

##### 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. 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. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Die Vorgartenflächen sind zusätzlich in der Planzeichnung markiert.

## 6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### Einfriedung

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen neben Hecken auch als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. 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. Außerdem soll durch die geringe Höhe die Blickbeziehung ins Tal erhalten bleiben.

Zäune müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen dem Boden und dem unteren Ende des Zaunes aufweisen. Dies ermöglicht es Tieren wie Igel, oder Kröten die Grundstücke zu kreuzen.

### Dachform

Die Dächer der Neubebauung sind als Flachdächer zu errichten. Das Entwässerungsgutachten zielt auf eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagwassers auf die Straße ab. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagwassers soll in Form von Retentionsdächern erfolgen, welche zusätzlich zu begrünen sind. Eine derartige Speicherung des Niederschlagwassers ist bei anderen Dachformen nicht möglich.

## 7 Hinweise

### 7.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer oder palontologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

## 8 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	3.421 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	1.963 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	854 m <sup>2</sup>

## 9 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.

## 10 Städtebaulicher Vertrag

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 468 – Briller Viertel - wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Interessengemeinschaft Barbarossastraße geschlossen. Folgende Inhalte werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

- Die Stellplätze werden aus Gitterrosten oder versickerungsfähigem Material angelegt.
- Im Zuge des Bauantrages muss eine Entwässerungsplanung vorgelegt werden, die den Drosselabfluss für das Retentionsvolumen des Daches/der Dächer für das 30-jährliche Regenereignis und die Notentwässerung nachweist.
- Für jedes Grundstück wird ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 im Baugenehmigungsverfahren gefordert.
- Die Bauvorhaben werden vor Antrag auf Baugenehmigung im Gestaltungsbeirat beraten.
- Ausbau des Bürgersteiges nach den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes.
- Ausbau des Bürgersteiges nach Vorgaben des Ressorts Straßen und Verkehr.

## 11 Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

## 12 Gutachten und Normen

ELEMENTAR Studio Architektur und Transformation, Verschattungsstudie- Bebauungsplan 468 – Briller Viertel – Neubebauung Barbarossastraße, Januar 2025

DIN EN 17037:2022-05 - Tageslicht in Gebäuden

Leinfelder Ingenieure, Private Erschließung Barbarossastraße, Entwässerungskonzept und konzeptioneller Überflutungsnachweis, März 2025

Weluga Umweltplanung Weber, Artenschutzrechtliches Fachgutachten nach § 44 BNatschG: hier Stufe I der ASP, April 2023