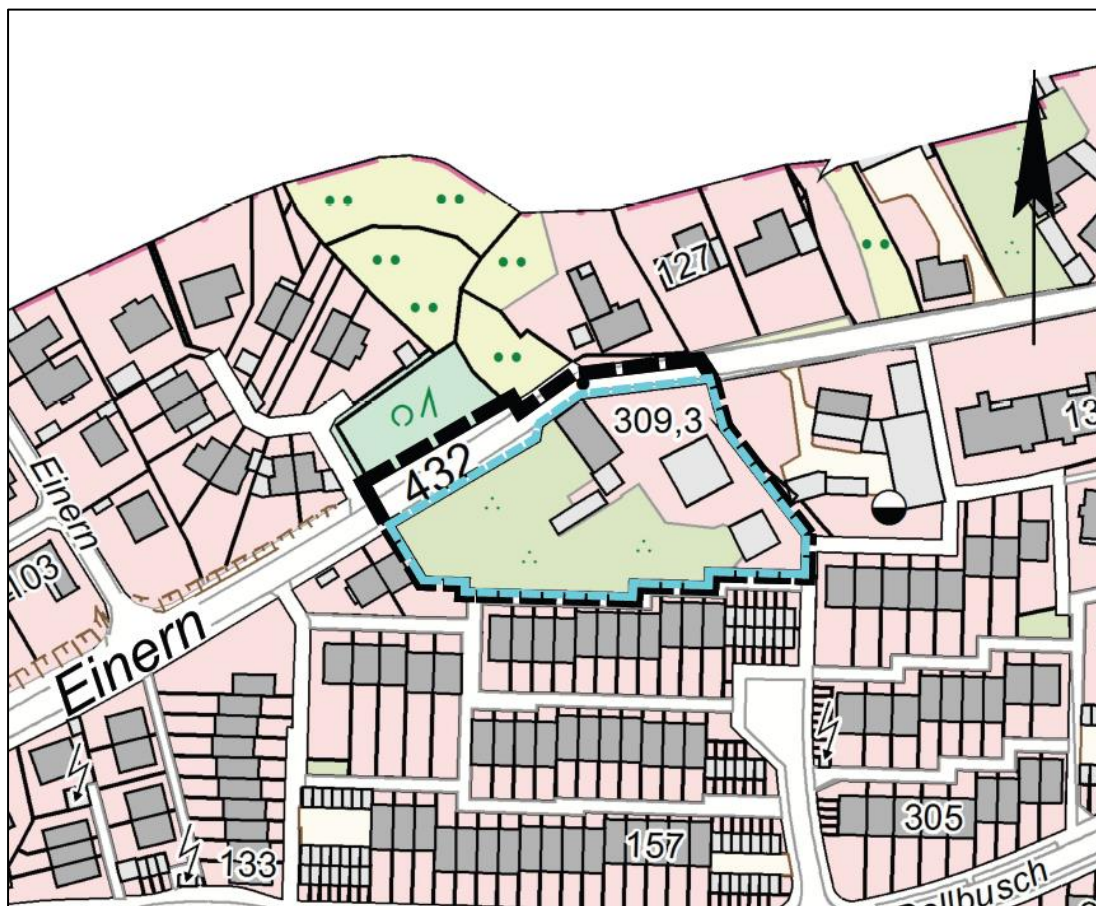


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1276/1V – Einern (Gut Einern Süd) -



Stand: März 2026

Erneute eingeschränkte Veröffentlichung und Auslegung gemäß
§ 4a Abs. 3 BauGB zu den in (rot) markierten Bereichen

IMPRESSUM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1276/1V – Einern (Gut Einern Süd) –
Stand: März 2026, Planbegründung zur erneuten eingeschränkten Veröffentlichung und
Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die in (rot) eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen oder Streichungen beziehen
sich auf die Begründung in der Fassung der Veröffentlichung des Bebauungsplanes nach
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis 12.09.2025.

Sachbearbeitung: Michael Foerster

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 6696

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	2
2.1	Anlass der Planung.....	2
2.2	Entwicklungsziele.....	3
3	Formelles Planverfahren	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	5
4.2	Klimaschutz	6
4.3	Landes- und Regionalplanung	6
4.4	Flächennutzungsplan	7
4.5	Landschaftsplan	7
4.6	Bebauungspläne	7
4.7	Stadtentwicklungskonzept Wuppertal	7
4.8	Handlungsprogramm Wohnen (2009).....	8
5	Bestandsbeschreibung	9
5.1	Historische Entwicklung.....	9
5.2	Städtebauliche Situation.....	9
5.3	Topographie.....	10
5.4	Infrastruktur.....	10
5.4.1	Verkehrliche Infrastruktur	10
5.4.2	Entwässerung/ -entsorgung	10
5.4.3	Soziale Infrastruktur	11
5.5	Denkmalschutz.....	11
5.6	Geologie/ Boden/ Altlasten	11
5.7	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	12
5.8	Klima und Klimaanpassung.....	12
5.9	Immissionsschutz.....	13
5.9.1	Verkehrslärm	13
5.9.2	Gewerbelärm	13
6	Konzept	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13

6.2	Erschließungskonzept	15
6.2.1	Verkehrliche Erschließung	15
6.2.2	Abwasser.....	16
6.2.3	Energieversorgung.....	17
6.2.4	Müllentsorgung	17
6.3	Freiraumkonzept.....	18
7	Inhalte des Bebauungsplans	19
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
7.1.1	Mischgebiete (MI).....	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen	20
7.3	Geplante Geländehöhe – Festsetzung der Höhenlage	21
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.5	Stellplätze und Tiefgaragen	22
7.6	Verkehrsflächen	23
7.7	Geh- und Fahrrecht.....	23
7.8	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
7.8.1	Straßenverkehrslärm	24
7.8.2	Gewerbelärm	25
7.8.3	Außengastronomie	26
7.8.4	Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen	26
7.8.5	Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung.....	28
7.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	30
7.9.1	Anpflanzen und Erhalt von Hecken	30
7.9.2	Erhalt von Bäumen	30
7.9.3	Begrünung von Flachdächern	31
7.10	Landesrechtliche Festsetzungen.....	31
7.10.1	Dachformen und Firstrichtung	31
7.10.2	Einfriedungen.....	32
7.10.3	Technische Aufbauten	32
8	Nachrichtliche Übernahmen	32
8.1	Baudenkmal	32

8.2	Bodendenkmal.....	32
8.3	Ferngasleitung	33
9	Hinweise	33
9.1	Artenschutz.....	33
9.2	Umgang mit Bodendenkmälern.....	33
9.3	Kampfmittel	34
9.4	Technische Regelwerke	34
10	Städtebauliche Kenndaten	34
11	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	34
11.1	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	35
11.1.1	Schallimmissionen	35
11.1.2	Licht.....	39
11.1.3	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen.....	39
11.1.4	Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG).....	41
11.2	Schutzgut Fläche	41
11.3	Schutzgut Boden	41
11.3.1	Boden.....	41
11.3.2	Archäologie	42
11.3.3	Radonbelastung	43
11.3.4	Altlasten	43
11.3.5	Kampfmittel	43
11.4	Schutzgut Wasser	44
11.4.1	Oberflächengewässer	44
11.4.2	Wasserschutzgebiete.....	44
11.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	47
11.5.1	Pflanzen	47
11.5.2	Tiere	48
11.5.3	Biologische Vielfalt.....	50
11.6	Schutzgut Luft und Klima	50
11.6.1	Luft.....	50
11.6.2	Klima	50
11.7	Schutzgut Landschaft.....	52
11.7.1	Nationale Schutzgebiete.....	53

11.7.2	Schutzgebiete nach EU-Recht.....	53
11.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	53
12	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	54
13	Kosten und Finanzierung	54
14	Umsetzung der Planung/Verträge.....	54
15	Gutachten und Normen.....	55
16	Rechtsgrundlagen.....	55

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das knapp 5.600 m² große Plangebiet liegt an der nordöstlichen Grenze des Wuppertaler Stadtgebietes im Stadtbezirk Oberbarmen und wird maßgeblich begrenzt:

- im Norden durch die Straße Einern
- im Westen durch Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und Mehrfamilienhäuser
- im Süden durch einen Erschließungsweg für die Reihenhäuser Dellbusch 207 bis 227

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 1276/1V umfasst die Flächen im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes „Haus Winkelmann“ und die dazu gehörigen Nebengebäude sowie diverse Grünflächen und -strukturen. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zudem gemäß § 12 Abs. 4 BauGB der angrenzende Abschnitt der Straße Einern einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nächstebreck in der Flur 537 das Flurstück 573 und in der Flur 536 teilweise das Flurstück 145.

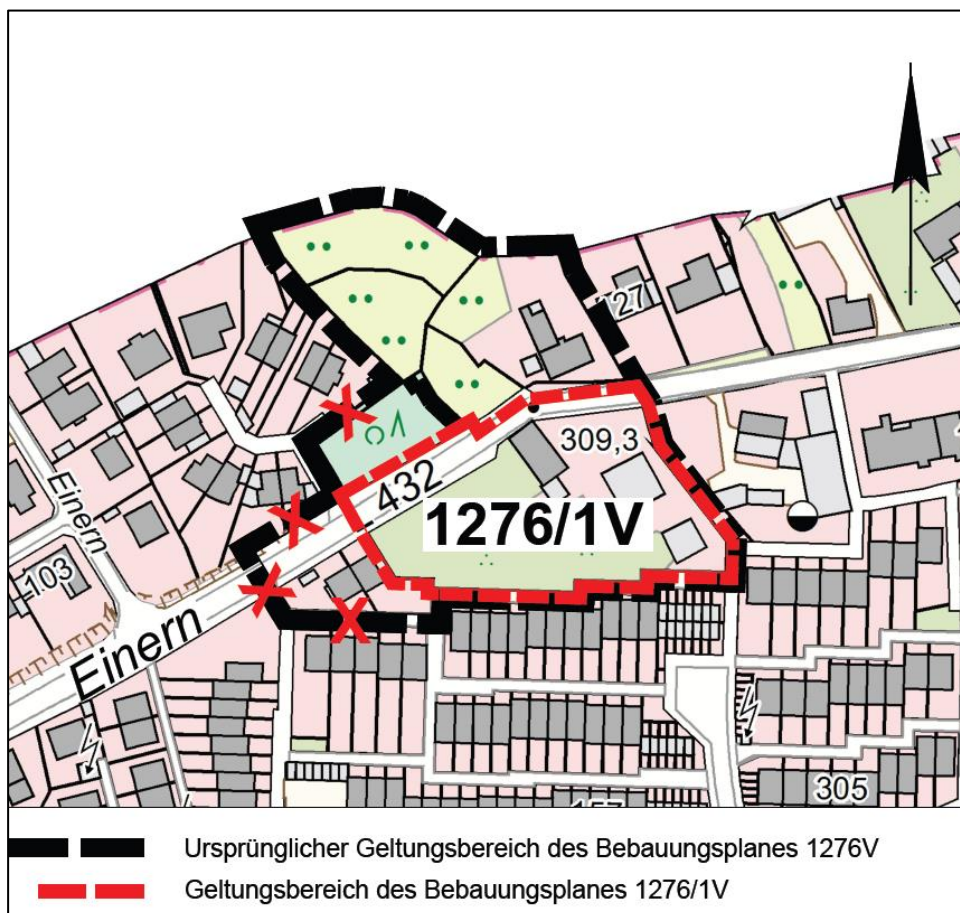


Abbildung 1 Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss und nach Teilung des Plangebietes

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1276V - Einern (Gut Einern) - wurde am 24.03.2022 mit einem Geltungsbereich gefasst, der auch die nördlich der Straße Einern gelegene Fläche zwischen dem Haus Einern 121 im Westen und Einern 127 im Osten und die daran nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie das Grundstück Einern 112 einbezogen hat. Der Geltungsbereich wurde zum Offenlegungsbeschluss verkleinert und geteilt, da eine Konkretisierung der Planung nördlich der Straße Einern derzeit noch nicht absehbar ist und ein Planerfordernis für das Grundstück Einern 112 nicht gesehen wird.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans für den nördlichen Bereich kann zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtbezirkes Oberbarmen, südlich der Straße Einern. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Ortsverbindungsstraße Einern (L432) hat das Plangebiet eine prägende Wirkung für die gesamte Umgebung.

Das im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Gebäude Einern 120 einschließlich seiner Nebengebäude stand geraume Zeit leer. Vor einigen Jahren wurde das gesamte Grundstück an den Vorhabenträger verkauft, mit dem Ziel den traditionellen Restaurantbetrieb neu zu eröffnen und das gesamte Grundstück wieder nutzbar zu machen. Nach dem Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes bei dem auch ein Wintergarten sowie eine Terrasse für die Außengastronomie ergänzt wurden, wurde der Restaurantbetrieb inzwischen wieder aufgenommen.

Darüber hinaus wird angestrebt, den Standort durch eine Sanierung der weiteren vorhandenen Gebäude bzw. durch Abriss von Gebäudeteilen und ergänzende Neubauten zu revitalisieren und ergänzend weitere Nutzungen zu etablieren. Dabei sollen Nutzungen, die den Restaurantbetrieb ergänzen, etabliert und dringend benötigter Wohnraum sowie Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Die verbleibenden Freiflächen sollen in diesem Zuge neugestaltet werden.

~~Konkret geplant sind ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt und eine Manufaktur für die Verarbeitung der eigenen Produkte sowie ein Hofladen.~~

Konkret geplant sind ein Wohngebäude sowie die Umsetzung eines multifunktionalen Anbaus an Haus Winkelmann, in dem im Untergeschoss untergeordnet Wohnungen zur Kurzzeitnutzung möglich und im Obergeschoss eine Erweiterungsmöglichkeit für Nebenräume von Haus Winkelmann sowie das Gebiet ergänzende Nut-

zungen vorgesehen sind. Hieran angrenzend sind weitere multifunktionale Nutzungen in der ehemaligen Scheune des Hofes bzw. in einem entsprechenden Ersatzbau (je nach Gebäudezustand) geplant.

Die Vorhaben sind auf Grundlage des derzeit rechtgültigen Bebauungsplans nicht vollumfänglich genehmigungsfähig. Für die Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Entwicklungsziele

Ziel der Stadt Wuppertal ist es, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1276/1 V die bestehenden städtebaulichen Missstände entlang der Straße Einern (übermäßige Versiegelung vor Haus Winkelmann, Leerstand) zu beheben und für eine Revitalisierung sowie städtebauliche Aufwertung des ortsbildprägenden Standortes zu sorgen. Dabei wird größter Wert auf die Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen und des Freiraums gelegt, um den Ansprüchen im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden und der Lage entlang der Verbindungsstraße, Rechnung zu tragen.

~~Erklärtes Ziel ist zudem die Schaffung eines stadtbildprägenden lebendigen Platzes an der Straße Einern, gerahmt von Gastronomie, Manufakturgebäude und Hofladen als neuer Ortsmittelpunkt und die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen, südlichen Abschnitt des Plangebietes.~~

Erklärtes Ziel ist zudem die Schaffung eines ortsbildprägenden lebendigen Dorfplatzes an der Straße Einern, der von den Hofgebäuden gerahmt wird. Im rückwärtigen, südlichen Abschnitt des Plangebietes ist die Errichtung eines Wohnhauses, das auch generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen soll, geplant.

Die geplante Bebauung soll hohen Ansprüchen an ein klima- und ressourcenschonendes sowie energieoptimiertes Bauen gerecht werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1276/1 V sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Projekts auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

3 Formelles Planverfahren

Das Vorhaben mit dem noch unveränderten Geltungsbereich wurde in einer informellen Bürger-Informationsveranstaltung vor Ort am 19.09.2021 erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Am 30.09.2021 erfolgte eine erste Präsentation des Projektes im Gestaltungsbeirat.

Am 24.03.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) im Vollverfahren für das Plangebiet

einschließlich des Abschnitts nördlich der Straße Einern und des Grundstücks Einern 112 aufzustellen. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung nur für den südlichen Teilbereich konkretisiert. Aufgrund dessen erfolgten eine Teilung des Geltungsbereiches in einen Nord- und Südteil (1276/1V und 1276/2V) sowie eine Verkleinerung des Geltungsbereiches auf den betreffenden Bereich südlich der Straße Einern. Im Zuge der Teilung und Verkleinerung wird nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1276/1V - Einern (Gut Einern Süd) - umgestellt von einem Vollverfahren gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines Bürgerabends am 28.09.2023. Die zu dem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen bezogen sich auf den im Aufstellungsbeschluss zunächst beschlossenen (größeren) Geltungsbereich.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die Planung und die Planbegründung eingeflossen. Der nähere Umgang ergibt sich aus der Würdigung, Anlage 02 zur VO/0026/25 zum Veröffentlichungsbeschluss.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 durchgeführt. Die Veröffentlichung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.08.2025 bis 12.09.2025. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die Planung und die Planbegründung eingeflossen. Der nähere Umgang ergibt sich aus der Würdigung, Anlage 02 zur VO/0026/25 zum Veröffentlichungsbeschluss.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass die Funktion des geplanten Wohnhauses als Mehrgenerationenhaus nicht gewährleistet werden könne. Der geplante Anbau an Haus Winkelmann und das Gebäude der ehemaligen Scheune sollen zudem multifunktionaler genutzt werden können, um den Ansprüchen gerecht zu werden. An den Gebäude-Kubaturen ändert sich dadurch nichts. Die Funktionsbezeichnungen wurden daher in dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Begründung geändert. Neben den Funktionsbezeichnungen der Gebäude wird auch die Bezeichnung des Platzes von Marktplatz in Dorfplatz geändert, da hier zwar ein Markt stattfinden kann, jedoch Märkte nicht gewährleistet werden können. Nur zu diesen Anpassungen wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB als eingeschränkte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung für zwei Wochen durchgeführt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden.

Hierzu enthält der BRPH u. a. Ziele / Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten / zu berücksichtigen sind (Hochwasserrisiken prüfen, Auswirkungen den Klimawandels auf Hochwasserereignisse prüfen, Schadenspotenziale minimieren, Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens erhalten). Für die vorliegende Planung sind insbesondere die folgenden Ziele zu beachten:

Ziel I.1.1 beinhaltet die Prüfung der Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV) zeigen für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

Ziel I.2.1 beinhaltet eine vorausschauende Prüfung der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten. Die Prüfung der Starkregenkarten (Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) zeigt eine geringe bzw. keine Betroffenheit des Plangebietes.

Für das Plangebiet hat die Prüfung der Starkregenhinweiskarten NRW ergeben, dass bei einem Starkregenereignis mit einem Index von 7 von keiner Überschwemmungsgefahr auszugehen ist. Ferner liegt auch bei einem seltenen und extremen Regenereignis keine Überschwemmungsgefahr vor.

Ziel II.1.3 besagt, dass das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten ist. Anstelle einer Erhaltung kann auch ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW vor.

4.2 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 Nutzenden, 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 dem Bebauungsplan 1276/1V handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden mehrere Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen berücksichtigt. So erfolgt die Energieversorgung entsprechend dem Konzept insbesondere über Solaranlagen. Die Wärmeerzeugung wird (auch bereits im Bestand) durch Luftwärmepumpen gewährleistet. Hinzu kommt eine energetisch sinnvolle Bauweise als Holzständerbauwerk mit einer Ausrichtung nach Süden. Somit entspricht das Gebäude den Vorschriften des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes und erwirtschaftet zudem passive Solargewinne. Des Weiteren ist eine Begrünung des Flachdachs und weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Das Regenwasser wird zum Teil zusätzlich über Retentionsmulden zur Verdunstung gebracht.

Im Bebauungsplan werden ergänzend Festsetzungen getroffen hinsichtlich einer kompakten Bauweise mit einer sinnvollen Dichte (siehe Kap. 7.2), zur Begrünung (Kap. 7.9 und 7.10.2) und zur Höhenlage um das Regenwasser bei Starkregenereignissen in die Retentionsmulden zu leiten (Kap. 6.2.2).

4.3 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

4.4 Flächennutzungsplan

In dem seit 2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird der südliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet Bauflächen dargestellt. Die Straße Einern ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans-Nord der Stadt Wuppertal. Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Horath – Oberlauf Deilbach“ mit der Kennung LSG-4609-010. Das Landschaftsschutzgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Ennepe-Ruhr-Kreises und befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Sprockhövel.

4.6 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 848, in Kraft getreten im Jahr 1991. Es liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, in Kraft getreten im Jahr 1999.

Der Bebauungsplan 848 setzt den Bereich südlich der Straße Einern als Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung von Pflanzen und Bäumen sowie zu Anpflanzungen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist zur Erschließung des südlichen Grundstücksteils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Weder die zulässige Bebauung noch die private Erschließung wurden in diesem Bereich bislang umgesetzt. Die Straße Einern ist durch die Festsetzung als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Das Gebäude Einern 120 (Haus Winkelmann) ist als Denkmal nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans 848 vorgenommene Änderungen bezogen sich ausschließlich auf Flächen nördlich der Straße Einern und sind daher vorliegend nicht von Interesse.

4.7 Stadtentwicklungskonzept Wuppertal

Durch das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau wurde im Jahr 2019 das Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal – ein Stadtentwicklungskonzept für Wuppertal“ aufgestellt. Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes ist es, die unterschiedlichen Handlungsstränge der Stadt Wuppertal miteinander zu vernetzen und in einen

gesamstädtischen Kontext einzuordnen. Es handelt sich demnach um eine Gesamtstrategie, die fachübergreifend Perspektiven für Wuppertal aufzeigt.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage für Wuppertal 16 Leitlinien entwickelt, die den Perspektiven Lebenswertes Wuppertal, Lernendes und innovatives Wuppertal sowie Vielfältiges Wuppertal zugeordnet wurden. Die Leitlinien verfolgen das Ziel einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklungspolitik. Sie sind nicht separat zu betrachten, sondern stehen in Wechselbeziehung zueinander. Konkretisiert werden die Leitlinien durch verschiedene Maßnahmen und Projekte.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden insbesondere die Leitlinien „Wohnen für alle - nachhaltig und vielfältig“ und „Klimawandel und -anpassung – Wuppertal denkt voraus“ aufgegriffen, welche der Kategorie Lebenswertes Wuppertal zugeordnet sind. Das Vorhaben versteht sich als innovatives Projekt, welches verschiedene Wohnformen ermöglicht und die Themen Umwelt und Klima aktiv einbezieht.

Des Weiteren wird insbesondere die Leitlinie „Quartiere – Attraktive Lebensmittelpunkte“ der Kategorie vielfältiges Wuppertal in der Planung reflektiert. Wuppertal gilt als vielfältige Stadt mit unterschiedlichen Stadtteilen und Zentren. Diese gilt es fortzuentwickeln, um zeitgemäße und zukunftsfähige Identifikationsorte zu sichern und zu schaffen. In der Leitlinie heißt es, dass Wuppertal die Quartiere stärken möchte und Maßnahmen priorisiert, die der Stärkung der Stadtteile und Zentren dienen. Mit dem Vorhaben wird der Leitlinie gefolgt und ein neuer Identifikationsort geschaffen.

4.8 Handlungsprogramm Wohnen (2009)

Im Jahr 2009 wurde das Handlungsprogramm Wohnen „Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal“ aufgestellt. Das Handlungsprogramm Wohnen zeigt Strategien für den Wohnungsmarkt in Wuppertal für die nächsten 10 - 15 Jahre auf. Es handelt sich dabei um eine langfristige Strategie zur Weiterentwicklung und Attraktivierung des Wohnstandortes Wuppertal insgesamt.

Ziel des Handlungsprogramms ist die Aufwertung und Profilierung des Wohnstandortes Wuppertal. Im Zusammenhang mit dem Ziel einer Attraktivierung des Wohnstandortes Wuppertal und aus den Erkenntnissen der Analyse der aktuellen Situation sowie Entwicklungstendenzen ergeben sich die wesentlichen Handlungsfelder Bestandsentwicklung, Neubau/Flächenentwicklung und Marketing.

Die vorliegende Planung lässt sich dem Handlungsfeld „Neubau/Flächenentwicklung“ zuordnen. Die Analyse zeigt, dass trotz quantitativ ausreichender Wohnungsangebote im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten bestehen, denen nur durch entsprechende Neubau-

maßnahmen und Bauflächenentwicklung entgegengewirkt werden kann. Die Präferenz bei dem Handlungsfeld „Neubau/Flächenentwicklung“ sollte bei der Nach- bzw. Umnutzung brachgefallener Standorte liegen, um eine weitestgehende Außenbereichsschonung und die Stärkung vorhandener Infrastruktur zu gewährleisten. Entsprechende Handlungsansätze bzw. Maßnahmen, wie die „Aktivierung innerstädtischer Standorte für Wohnnutzungen (insb. auch kommunale Flächen) und „demografiefester Wohnungsbau“ (altersgerecht, barrierefrei, zentral)“ wurden formuliert. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird diesem Handlungsfeld und den beschriebenen Handlungsansätzen bzw. Maßnahmen entsprochen.

Eine weitere wichtige Maßnahme zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertals stellt die Leitlinie 6 dar: „Die Innenentwicklung und das Flächenrecycling hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Freiflächen.“ Diese Leitlinie wird durch die vorliegende Planung aufgegriffen.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Historische Entwicklung

Die Entstehung des Gutshofes auf Einern geht auf eine mittelalterliche Handelsroute zurück, die auf der Höhenlage „Haßlinghauser Rücken“, der Wasserscheide zwischen den Flusssystemen der Wupper und der Ruhr, in Wuppertal am heutigen Standort vorbeiführte. Die Fuhrwerke, die im 18. und 19. Jahrhundert häufig mit Steinkohle beladen auf dem Weg von den Zechen im südlichen Ruhrgebiet zu den Fabriken in Wuppertal waren, machten hier Rast und kehrten in der Wirtschaft ein.

Das Haus Winkelmann wurde erstmalig um das Jahr 1660 errichtet und beherbergte für ca. 400 Jahre einen Gastronomiebetrieb. Es ist bis zum Verkauf an den Vorhabenträger in Familienbesitz über Generationen weitergegeben und betrieben worden.

5.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtbezirks Oberbarmen der Stadt Wuppertal und ist durch eine dörfliche, historisch gewachsene Baustruktur geprägt. Prägend ist das im Plangebiet befindliche historische Fachwerkgebäude Einern 120 (Haus Winkelmann). Es steht quer zu der Straße Einern und engt diese im Kurvenbereich leicht ein. Westlich des Gebäudes schließen die Außenterrasse und ein durch eine durchlaufende Hecke eingefasster Garten mit mehreren mittelkronigen Solitärbäumen an.

Östlich des Hauses Winkelmann befindet sich eine vollständig asphaltierte Parkplatzfläche, die im Süden durch eine ehemalige Scheune und im Norden durch die Straßenverkehrsfläche begrenzt wird. Südlich der **ehemaligen** Scheune befinden

sich weitere asphaltierte Flächen und Grünstrukturen und ein Nebengebäude, welches ehemals ebenfalls als Scheune bzw. Schuppen genutzt wurde.

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Heckenstrukturen als Grundstückseinfriedung. Das gesamte Plangebiet weist ein starkes Gefälle in Richtung Süden und Südwesten auf.

Die Siedlungsstruktur der außerhalb des Plangebietes gelegenen benachbarten Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten ist durch ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zumeist mit Satteldach geprägt. Südlich des Plangebietes schließt die treppenartig angelegte Wohnsiedlung „Dellbusch“ mit einer verschieften zweigeschossigen Reihenhausbauung mit Flach- bzw. Pultdächern an. Nördlich der Straße Einern befindet sich zudem eine Grünfläche mit Anschluss an den nördlich gelegenen Landschaftsraum des Deilbaches und ein weiteres Gebäude (Einern 123).

5.3 Topographie

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von bis zu 314 m über Normalhöhennull auf der Höhenlage des „Haßlinghauser Rückens“, der Wasserscheide zwischen den Flusssystemen der Wupper und der Ruhr. Ab der Straße Einern fällt das Gelände sowohl nördlich als auch südlich ab. Der tiefste Punkt im Südwesten zum Dellbusch hin befindet sich auf ca. 302 m über Normalhöhennull. Demnach besteht ein Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung von bis zu 12 m.

5.4 Infrastruktur

5.4.1 Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße Einern (L 432) erschlossen, die eine der Hauptverbindungsachsen im nördlichen Stadtgebiet darstellt. Die Fahrzeit zu den nächstgelegenen Autobahnauffahrten Wichlinghausen und Oberbarmen beträgt jeweils rund 5 min.

An der Bushaltestelle Einern knapp 230 m östlich des Plangebietes verkehren im Stundentakt Busse der Linie 332 in Richtung Barmen Bahnhof bzw. Hattingen Mitte S-Bahnhof.

Die Straße Einern hat im Bestand eine Breite von ca. 7,5 m. Auf der Höhe des Plangebietes befindet sich eine zweispurige Fahrbahn mit einer Rinne auf der Nordseite und einem niveaugleichen Schutzstreifen auf der Südseite. Geh- bzw. Radwege sind nicht vorhanden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

5.4.2 Entwässerung/-entsorgung

Südlich des Plangebietes (Straße Dellbusch) befinden sich Kanäle im Trennsystem (Regenwasser - DN 300; Schmutzwasser - DN 250). Das Plangebiet ist im Bestand mit einer ca. 1.335 m² großen Fläche bereits an diese Kanäle angeschlossen. Diese

Größe kann daher auch zukünftig angeschlossen werden. Für den Regenwasserkanal besteht eine Einleitungsbeschränkung von 16 Litern/Sekunde. Aufgrund von hydraulischer Überlastung des Regenwasserkanals können weitere Flächen nur über eine Rückhaltung angeschlossen werden.

In der Straße Einern beginnt die Kanalisation westlich des Plangebietes (etwa auf Höhe des geplanten Parkplatzes). Hier liegen ein Schmutzwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 300. Die Abwässer fließen nach Westen ab.

5.4.3 Soziale Infrastruktur

Rund 250 m östlich des Plangebietes befinden sich am Kreisverkehr Einern / Barmer Straße / Mollenkotten / Gennebrecker Straße ein Gastronomiebetrieb (Road Stop), ein Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie eine Bäckerei und eine Tankstelle.

In westlicher Richtung liegt in ca. 600 m Entfernung die Gemeinschaftsgrundschule Haselrain. Eine Betreuungseinrichtung für Kinder bis zum Vorschulalter befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes. Des Weiteren befinden sich zwei Spielplätze in der Umgebung des Plangebietes (bis 500 m Entfernung).

5.5 Denkmalschutz

Das gesamte Gebäude Haus Winkelmann (Einern 120) wurde einschließlich des ehemaligen Stallgebäudes im Jahr 1988 unter Denkmalschutz gestellt (Denkmalnummer 1453). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Fachwerkhaus aus der Zeit um 1800, mit Satteldach und verschieferter Nord- und Westfassade. Südlich ist in Verlängerung in gleicher Form ein massives, verputztes Stallgebäude aus späterer Zeit angefügt. Das Objekt gilt als typisches Beispiel der bergischen Fachwerkbauweise und ist als Dokument der frühen Besiedlung ein Zeugnis für die Geschichte des Ortes. Der städtebauliche Entwurf sieht die Integration des Denkmals in das Gesamtkonzept vor.

Das Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des Bodendenkmals „historischer Siedlungskern Einern“. Erste Suchschachtungen innerhalb des Plangebiets haben keine bedeutsamen Funde ergeben. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Bauarbeiten Befunde ans Licht treten. Im Rahmen der Bauarbeiten ist daher eine archäologische Begleitung erforderlich. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine entsprechende Sicherung.

Im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals.

5.6 Geologie/ Boden/ Altlasten

Innerhalb des Plangebietes steht unterhalb einer 0,3 m dicken Schicht humoser Ober-/Mutterboden, bis 0,5 m ein feuchter schwach toniger, feinsandiger Schluff

an. Teilweise wurden Auffüllungen in bis zu 1,8 m Tiefe mit partiellen Fremdbestandteilen (Ziegel-, Keramikbruch) erkundet. Unterhalb dieser Schichten steht ein Verwitterungsprodukt (Hangschutt) an und anschließend bis in große Tiefen Ton-Schluffstein in mindestens halbfester bis fester Konsistenz.

Grundwasser steht erst in einer größeren Tiefe in unterlagerndem Festgestein an. Aufgrund der stark bindigen Böden ist jedoch mit Schicht- und Stauwasser bei Starkregenereignissen, welches sich der Topografie folgend bewegt, zu rechnen.

Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens wurde festgestellt, dass sich die obersten Bodenschichten bis 1,8 m unter Gelände nicht für eine Versickerung eignen. Im Rahmen der Konzipierung der Entwässerung wurden weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen, um festzustellen, inwieweit in den unterlagernden Schichten eine Versickerung über unterirdische Rigolen möglich ist. Im Ergebnis liegen die Durchlässigkeitskoeffizienten (K_f -Wert) außerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereiches. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch bei einem günstigeren K_f -Wert nach starken Niederschlagsereignissen das Poren- und Füllkörpervolumen der Bodenschichten unkontrolliert durch Schichtenwasser gefüllt würde. Eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nicht möglich.

Hinweise auf potentielle Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.7 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

In etwa 240 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich das schutzwürdige Biotop „Deilbach-Oberlauf“ mit der Kennung BK-4609-0081. Schutzziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Laubwaldkomplexes mit einem naturnah ausgeprägten Bachlauf als Bestandteil im Biotopsystem des oberen Deilbachtales.

Etwa 130 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Biotopverbundfläche „Seitentäler des Deilbachs“ mit der Kennung VB-A-4609-030. Schutzziel der Biotopverbundfläche ist die Erhaltung eines naturnahen Biotopkomplexes aus Fließgewässeroberlauf mit naturnahen Quellabschnitten und Laubwaldbeständen mit Buchenalthölzern als wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes im Deilbachtal und seinen Seitentälern.

5.8 Klima und Klimaanpassung

Gemäß der Klimakarte Wuppertal ist das Klima des Plangebietes im nördlichen Bereich als Gartenstadt-Klimatop (geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind) zu klassifizieren. Die hieran nördlich angrenzenden Bereiche sind überwie-

gend als Freilandklimatop (ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion) dargestellt. Das Gartenstadt-Klimatop dehnt sich weiter in Richtung Osten und Westen aus.

Südlich der Straße Einern ist der nördliche Teil als Freiland-Klimatop (ungestörter, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion) und der südliche Teil als Stadtrand-Klimatop (wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme) ausgewiesen.

Um die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf ein Minimum zu reduzieren sind Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Dachbegrünung, Grünflächen) sowie Regenwasserretention vorgesehen.

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der L 432 beeinträchtigt. Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens wurde die bestehende und die zukünftige Lärmbelastung untersucht und es wurden Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erarbeitet. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und erläutert (siehe Kapitel 7.8).

5.9.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der genehmigte Gewerbebetrieb „Winkelmann“. Dabei handelt es sich um einen laufenden Gastronomiebetrieb, welcher in der Woche und am Wochenende betrieben wird (montags Ruhetag). Durch die Planung rücken schutzwürdige Nutzungen näher an den bestehenden Gastronomiebetrieb heran. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde die Lärmbelastung untersucht und es wurden Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erarbeitet (siehe Kapitel 7.8).

6 Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Vorhaben „Gut Einern“ geht bzw. ging eine umfassende Sanierung bzw. ein Abriss und Neubau des Gebäudebestandes im Plangebiet einher. Im Einzelnen beinhaltet das Projekt folgende Bestandteile:

- Realisierung eines ~~Mehrgenerationen-Wohnprojektes~~ für unterschiedlichste Zielgruppen mit umfassenden Gemeinschaftseinrichtungen (u. a. Küche, Sport- und Wellnessräume, Bibliothek und Gemeinschaftsgarten)
- Revitalisierung und Erweiterung des ehemaligen Gastronomiebetriebes (erfolgt)
- ~~Einrichtung einer Manufaktur und eines Hofladens zur Verarbeitung und zum Vertrieb der lokalen Produkte.~~

- Errichtung eines Eckgebäudes als Anbau an Haus Winkelmann
- Umnutzung der ehemaligen Scheune oder Ersatzneubau mit gemischter Nutzungsstruktur

Der Gastronomiebetrieb Winkelmann wurde mittlerweile bereits saniert und durch den Anbau eines großzügigen Wintergartens im Westen ergänzt, sodass der Betrieb der Traditions gastronomie wiederaufgenommen wurde.

~~Im Rahmen der weiteren Planung soll der Gastronomiebetrieb durch ein eingeschossiges Eckgebäude mit einem dreieckigen Grundriss (gläserne Manufaktur) mit der ehemaligen Scheune verbunden werden, sodass eine zusammenhängende Gebäudestruktur entsteht. In der ehemaligen Scheune ist im Erdgeschoss (ebenerdig zum Marktplatz) die Unterbringung eines Hofladens und im Obergeschoss die Unterbringung einer Physiotherapie-Praxis vorgesehen. Das Manufaktur-Gebäude und die ehemalige Scheune fangen das in Richtung Süden stark abfallende Geländeniveau im Plangebiet ab (Ausbildung eines Untergeschosses, ggf. mit ebenerdigen Zugang von der Südseite).~~

Im Rahmen der weiteren Planung soll der Gastronomiebetrieb durch ein eingeschossiges Eckgebäude mit einem dreieckigen Grundriss verbunden werden, sodass eine zusammenhängende Gebäudestruktur entsteht.

Das Eckgebäude und das östlich anschließende Gebäude (ehemalige Scheune) sollen als multifunktionale Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen - wie Kurzzeitwohnen, Funktions- und Gemeinschaftsräume sowie gesundheitsbezogene Angebote- überplant werden. Das Eckgebäude und das östlich anschließende Gebäude (ehemalige Scheune) fangen das in Richtung Süden stark abfallende Geländeniveau im Plangebiet ab (Ausbildung eines Untergeschosses, ggf. mit ebenerdigen Zugang von der Südseite).

Das Untergeschoss der ehemaligen Scheune soll als Abstellraum u. a. für Abfallbehälter genutzt werden.

Für das angedachte ~~Mehrgenerationenprojekt-Wohnhaus~~ ist im südlichen Teil des Plangebietes der Neubau eines Gebäuderiegels vorgesehen. Dieser nimmt städtebaulich die Struktur der südlich angrenzenden Reihenhausbauung auf. Auch diese Gebäude sollen zum Teil in den Hang hineingebaut werden, um das Höhengefälle abzufangen. Die Gebäude sind leicht gegeneinander gedreht und mit Treppenanlagen untereinander verbunden, um eine zu lange durchgängige Gebäudestruktur zu vermeiden und ein kleinteiliges dörflich anmutendes Bild zu erzeugen.

Über eine Brücke wird ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang vom

~~Markplatz (Durchgang zwischen Manufakturgebäude und Scheune) zum Mehrgenerationenhaus~~

Dorfplatz (Durchgang zwischen Eckgebäude und östlich anschließenden Gebäude (ehemaliger Scheune) zum Wohnhaus (Anschluss zu Laubengang auf Ebene des 1. Obergeschosses) geschaffen. Dadurch werden die Zugänglichkeit und Nutzerfreundlichkeit des Wohngebäudes deutlich gesteigert.

Die neuen Gebäude sollen vorwiegend in Holzbauweise umgesetzt werden und den neuesten Energie-Standards entsprechen. Verbindliche Regelungen zum Einsatz von Baustoffen werden im Durchführungsvertrag zum VEP konkret festgelegt.

Mittelfristig gibt es die Überlegung, den Bereich nördlich der Straße Einern ebenfalls zu entwickeln. Dabei sind Wohnungen für Wohngemeinschaften mit Pflegebedarf, landwirtschaftliche Nutzungen in Form von vertical Farming und eine Fischfarm sowie ein Akademiebetrieb (Lehr- und Lernort, Labor und Workspace mit Arbeits-, Präsentations- und Tagungsflächen) angedacht.

6.2 Erschließungskonzept

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Nutzungen erfolgt weiterhin vollständig über die Straße Einern, welche in den kommenden Jahren im Kurvenbereich nördlich des Hauses Winkelmann verändert werden soll, um den Fahrzeugverkehr und den nicht motorisierten Verkehr sicherer zu führen. Diese städtische Ausbaumaßnahme wurde bereits im gültigen Bebauungsplan 848 entsprechend vorbereitet.

Die derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzte, asphaltierte Freifläche zwischen ehemaliger Scheune und der Straße Einern soll zu einem befahrbaren „~~Marktplatz~~“ „Dorfplatz“ mit einem solitären Baum in der Mitte aufgewertet werden. Die Anlieferung der Gastronomie erfolgt weiterhin über diesen Platz. Die Zufahrt zu dem Platz befindet sich an dessen östlicher Seite.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung werden in einer Tiefgarage unter dem Wohnhaus ~~Mehrgenerationenwohnen~~ verortet, die über eine Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen wird. Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage befindet sich unmittelbar neben der Zufahrt zum ~~Dorfplatz Marktplatz~~. Insbesondere für Gäste der Gastronomie wird zudem ein ebenerdiger Parkplatz mit 17 Stellplätzen westlich des Wirtshauses angeordnet. Im Sinne einer Schallabschirmung sowie der Schaffung weiter Dachflächen zum Aufbau von Photovoltaik-Anlagen werden diese z. T. als Carports ausgebildet. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens konkret zu führen. Je nach Erfordernis können auch Stellplätze die dem Wohnen zugeordnet werden auf dem westlich von Haus Winkelmann (Gastronomie) projektiertem Parkplatz untergebracht werden.

6.2.2 Abwasser

Grundsätzlich sind die gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge vorrangig und nach Möglichkeit der orts-nahen Versickerung, Verrieselung oder per Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer zu beseitigen. Voraussetzung hierfür ist u. a. die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet, die Berücksichtigung wasserrechtlicher Regelwerke sowie ein Genehmigungsvorbehalt der Unteren Wasserbehörde. Eine Pflicht zur Versickerung des Regenwassers nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 WHG liegt bei dem Plangebiet für die Teile vor, die bislang nicht an das Kanalnetz angeschlossen waren. Für den Bereich des Hofes Winkelmann bzw. für die Teilbereiche, die in der Vergangenheit bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren (1.335 m² entsprechend Flächenbilanzierung Entwässerungskonzept) besteht diese Pflicht nicht.

Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Wuppertal vom 01.01.2024 besteht grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Kanal. Von dem Anschluss- und Benutzungszwang kann jedoch befreit werden.

Um einen möglichst klimaangepassten Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet zu erzielen, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept und ein Freiraumkonzept erarbeitet. Demnach erfolgt die Entsorgung von Schmutzwasser durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Straße Dellbusch.

Die Untersuchung des Bodens hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Aus diesem Grund erfolgt ein Anschluss an den Kanal im Bereich der Straße Dellbusch. Aufgrund der bestehenden Einleitbeschränkung wird das auf den neu hinzukommenden Flächen anfallende Niederschlagswasser in einer unterirdischen Regenrückhaltung nördlich des geplanten ~~Wohnhauses Mehrgenerationenwohnhauses~~ zurückgehalten. Um den Regenwasserabfluss zu begrenzen werden das ~~Wohnhaus Mehrgenerationenhaus~~ und die geplanten Carports zudem mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, so dass das anfallende Regenwasser teilweise zur Verdunstung gebracht werden kann.

Das Entwässerungskonzept sieht des Weiteren Mulden und Vertiefungen für Starkregenereignisse vor. Beispielsweise wird durch eine Mulde im westlichen Bereich des Parkplatzes dafür gesorgt, dass das Wasser bei einem Starkregenereignis nicht auf das angrenzende Grundstück (Einern 112) läuft. Weitere Vertiefungen sind im Bereich der Gartenfläche südwestlich des ~~Wohnhauses Mehrgenerationenhauses~~, im Bereich zwischen Parkplatzfläche und Garten der Gastronomie sowie im Bereich des Baumes auf dem Dorfplatz ~~Marktplatz~~ vorgesehen. Oberirdisch wurden ergänzend dazu in dem Freiraumkonzept und

Entwässerungskonzept Notwasserwege so konzipiert, dass das Regenwasser bei einem Starkregenereignis in diese Mulden läuft und schadlos verdunsten oder verzögert ablaufen kann. Die südwestlich des **Wohnhauses Mehrgenerationenhauses** geplante Mulde wird hangseitig gestärkt mit einem Kiesbett und einer Mauerscheibe, um dafür zu sorgen, dass bei einem extremen Regenereignis das Niederschlagswasser nicht über den Muldenrand bergab auf die südlich angrenzenden Nachbargrundstücke läuft.

Im Bereich der Tiefgarage werden ergänzend Retentionsrinnen eingesetzt, die mit einem Anschluss an das Entwässerungsnetz versehen sind. Um das Grundwasser abzuleiten wird unter der Tiefgarage ein Kiesbett angelegt und seitlich mit Drainagerohren versehen. Diese Maßnahme erfolgt aufgrund der Empfehlungen des Baugrundgutachtens.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Entwässerung sowie zum Baugrund werden im Rahmen des Durchführungsvertrages und durch Höhenlagefestsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

6.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung soll zu einem großen Teil durch Solaranlagen auf den Gebäudedächern erfolgen. Ergänzend dazu ist eine Wärmeversorgung durch Luftwärmepumpen vorgesehen. Eine Luftwärmepumpe zur Versorgung des Hauses Winkelmann wurde bereits im Bereich des **Dorfplatzes Marktplatzes** aufgestellt und in Betrieb genommen. Die Vorschriften des am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes sind zu beachten. Demnach müssen 65 % des Gesamtenergiebedarfs für das Heizen mit Erneuerbaren Energien abgedeckt werden.

6.2.4 Müllentsorgung

Zur Entsorgung des Mülls wird nördlich des Pflanzbeetes auf dem **Dorfplatzes Marktplatzes** bzw. unmittelbar an der Straße Einern eine Aufstellfläche für Müllcontainer vorgesehen. Die Mülltonnen und -container sollen am Abfuhrtag an dieser Stelle aufgestellt werden.

Als Müllsammelstandort sieht das Konzept einen Raum im Untergeschoss ~~der~~ **Scheune des multifunktionalen Gebäudes (ehemalige Scheune)** vor. Dieser Raum ist von der Platzfläche zwischen dem Mehrfamilienhaus und der Scheune ebenerdig erreichbar. Die Tonnen sollen von dieser Ebene aus über den Aufzug des Wohnhauses und anschließend über die Brücke zum Dorfplatz **Marktplatzes** bzw. an den höher gelegenen Müllabholstandort gebracht werden.

Weitere Müllsammelstandorte können potenziell in dem Eckgebäude untergebracht werden.

6.3 Freiraumkonzept

Auf dem ~~Dorfplatz Marktplatz~~ erfolgt die Pflanzung eines solitären Baums in einem großen Baumbeet, das mit Sitzstufen eingefasst wird. Durch die Anpflanzung soll der Charakter eines ~~Dorfplatzes Marktplatzes~~ entstehen und die bislang vollständige Versiegelung aufgehoben werden. Nach Norden hin zur Straße Einern soll das Baumbeet zusätzlich mit einer Hecke eingefasst werden. Mit dieser Anpflanzung entspricht das Konzept teilweise einer Pflanzfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 848, die bis heute nicht umgesetzt wurde. Westlich hält die geplante Heckenanpflanzung ausreichend Abstand zu einer hier vorhandenen Wärmepumpe.

Im Zuge der Umsetzung entfällt die bestehende Hecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze aufgrund der hier erforderlichen seitlichen Begrenzung der Tiefgaragenzufahrt.

Im Westen des Plangebietes werden die bestehenden Hecken zum Nachbargrundstück Einern 112 und zwischen der geplanten Zufahrt und Haus Winkelmann erhalten. Um den geplanten Parkplatz herum sowie südlich der Außenterrasse des Hauses Winkelmann erfolgen Ergänzungen der Heckenstrukturen bzw. Ersatzpflanzungen. Somit entspricht diese Planung der Erhaltungsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 848.

Die bestehende Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird soweit möglich erhalten bzw. nach der Umsetzung der Planung neu gepflanzt und erneuert sowie gegenüber dem aktuellen Zustand ökologisch aufgewertet.

Neben den Heckenpflanzungen und der Bepflanzung auf dem ~~Dorfplatz Marktplatz~~ sieht das Freiraumkonzept weitere sieben Neupflanzungen von Bäumen vor. Bei diesen Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung, aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung zur Neuanpflanzung im Bebauungsplan. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 848 festgesetzten Baumpflanzungen wurden bereits mit dem Bau des Wintergartens und der Außenterrasse umgesetzt und in die Planung integriert.

Insbesondere zum Schutz vor Starkregenereignissen und im Sinne eines klimarechten Umgangs mit dem Regenwasser ist vorgesehen, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zurückgehalten wird und verdunsten oder langsam abfließen kann. Dafür werden mehrere Mulden bzw. Retentionsflächen im Plangebiet vorgesehen. Jeweils eine Retentionsmulde befindet sich westlich und östlich des geplanten Parkplatzes. Eine weitere Mulde befindet sich südlich des Parkplatzes in der Wiesenfläche westlich des geplanten ~~Wohnhauses Mehrgenerationenhauses~~.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Mischgebiete (MI)

Die Flächen im Plangebiet werden – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen – als Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die entsprechend dem städtebaulichen Konzept beabsichtigte Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen sowie **kulturellen, gesundheitlichen** Nutzungen und Gastronomie, **Manufaktur und Hofladen**, planungsrechtlich vorbereitet.

Im Sinne einer zielgenauen Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt eine Gliederung in zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2). Das Mischgebiet MI 1 umfasst das Grundstück der Gastronomie Winkelmann einschließlich der zugehörigen Freibereiche, das Mischgebiet MI 2 alle weiteren privaten Grundstücke im Plangebiet.

Im Mischgebiet MI 1 werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Aufgrund des vorhandenen Restaurantbetriebes (einschließlich Außengastronomie) und der unmittelbaren Lage an der Straße Einern wäre eine Wohnnutzung im betreffenden Gebäudebestand ggf. mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten verbunden.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die beiden Mischgebiete identisch. So werden in den Mischgebieten die sonst allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Tankstellen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel, die Umgebung des denkmalgeschützten Hauses Winkelmann städtebaulich aufzuwerten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Störwirkungen für die Bewohner in der Umgebung sowie zur Vermeidung sogenannter Trading-down-Effekte.

Gartenbaubetriebe sollen perspektivisch auf den gegenüberliegenden Flächen nördlich der Straße Einern, im Übergang zur Landschaft umgesetzt werden. Vorliegend entsprechen sie aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht den Zielen der beabsichtigten Revitalisierung der Bestandsgebäude sowie der Entwicklung eines **Marktplatzes—Dorfplatzes** und **Mehrgenerationenwohnens Wohnhauses** im Plangebiet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Durch die Festsetzungen zum

Maß der baulichen Nutzung wird eine der Umgebung entsprechende bauliche Dichte im Plangebiet vorbereitet.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,6 gemäß § 17 BauNVO wird somit unterschritten. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung im Bestand in der Umgebung. Somit werden die baulichen Strukturen entlang der Straße Einern im Bereich des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Bebauungsdichte nicht unterbrochen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen von maximal zulässigen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdach sowie maximale First- und Traufhöhen für Gebäude mit Satteldach gewährleisten eine auf das Umfeld und die bewegte Topografie abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN).

Durch die Höhenfestsetzungen wird zumeist eine zweigeschossige Ausbildung der Gebäude (i. d. R. zzgl. Dach-, Staffel- und/oder Souterrain-Geschoss) planungsrechtlich vorbereitet. Für den Teil des bereits umgesetzten Wintergartens sowie der Tiefgaragenzufahrt im Bereich des ~~Wohnhauses Mehrgenerationenhauses~~ wird maximal ein (Voll)Geschoss ermöglicht. Für das ~~Wohnhaus Mehrgenerationenhauses~~ wird z. T. durch gestaffelte Höhenfestsetzungen ein Rücksprung des obersten Geschosses (Ausbildung von Dachterrassen) vorbereitet.

Für den Bereich des Hauses Winkelmann orientieren sich die maximal zulässigen Höhen – im Sinne des Denkmalschutzes – eng am Bestand. Für das anschließende Eckgebäude ~~(Manufaktur und Hofladen)~~ werden bewusst um 3 bis 4 m niedrigere Höhen zugelassen. Auf diese Weise soll das Baudenkmal weiterhin optisch „hervorgehoben“ werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt, um den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik gerecht zu werden und ermöglicht die Anordnung von technisch erforderlichen oder gebotenen Gebäudeteilen (wie z. B. Lüftungsanlagen, Lichtschächten Absturzsicherungen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) auf den Gebäudedächern. Diese Anlagen wären aufgrund des relativ engen Rahmens für die maximale Gebäudehöhe ansonsten nicht möglich.

7.3 Geplante Geländehöhe – Festsetzung der Höhenlage

Aufgrund der geplanten verkehrlichen Anschlüsse, der ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsplanung inklusive der Anlage von Retentionsmulden, der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie der jeweils damit verbundenen Übergänge an den umliegenden Bestand, ist eine Modellierung (Auf- und Abtrag) des vorhandenen Geländeniveaus erforderlich. Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Geländestruktur im Plangebiet zu überarbeiten, um insbesondere homogene Übergänge im Einklang der umliegend vorhandenen Topographie zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden daher neue Geländehöhen in Meter über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt, welche eine neue Geländehöhe für die Mischgebiete definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW und ist somit maßgebliche Grundlage für die Berechnung der Abstandsfläche im Rahmen der späteren Bauantragsplanung. Um im Rahmen der späteren Ausführungsplanung den beteiligten Planern und Fachbehörden eine städtebaulich verträgliche Flexibilität einzuräumen, wird eine zulässige Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen um bis zu 0,2 m eingeräumt. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Zwischenhöhen und Höhen im Übergang zum Bestand sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen zu Aufschüttungen und/oder Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Sie sind in Bereichen mit festgesetzten Geländehöhen auf die neue Geländehöhe anzuwenden. Somit sind Abgrabungen und Aufschüttungen an einzelnen Stellen bis zu einem Meter zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden so angeordnet, dass das städtebauliche Konzept klar widerspiegelt wird und dennoch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich Positionierung, Ausrichtung und Dimensionierung der Gebäude geschaffen wird.

Um ausreichend Spielraum hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung der Baukörper zu gewähren, wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände, durch Balkone und Überdachungen von Eingängen und Balkonen um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

Brücke

Die geplante Fußgängerbrücke zwischen **Dorfplatz und Wohnhaus Marktplatz und Mehrgenerationenwohnhaus** wird ebenfalls durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich vorbereitet. Innerhalb dieses (mit „Br“ gekennzeichneten) Bereiches ist die Überbauung der Fläche mit einer Brücke zulässig. Dabei gilt, dass der unterste Punkt der Brücke nicht niedriger als 308,5 m über NHN liegen darf. Ausgenommen hiervon sind Treppenanlagen zur Andienung der Brücke von der unterhalb der Brücke gelegenen Ebene. Der oberste Punkt darf nicht über 310,5 m über NHN liegen.

Diese Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Höhen des **Dorfplatzes Marktplatz** und des 1. Obergeschosses des **Wohnhauses Mehrgenerationenwohnhauses**. So liegt das Niveau des 1. Obergeschosses **Mehrgenerationenwohnhauses** nach derzeitigem Planungskonzept bei 309,46 m über NHN, das Niveau des **Dorfplatzes Marktplatzes**, bei 309,2 m über NHN. Die Festsetzungen ermöglichen somit eine barrierefreie Verbindung zwischen diesen beiden Ebenen und berücksichtigen dabei die erforderliche Baukonstruktion und Brüstungen. Zudem wird eine angemessene lichte Höhe unterhalb der Brücke (Geländeniveau von 306,1 m ü NHN) gewährleistet. Die festgelegten Höhen verhindern bewusst eine Überdachung der Brücke, um zu vermeiden, dass sie eine unangemessene visuelle Dominanz erhält.

7.5 Stellplätze und Tiefgaragen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die planungsrechtliche Zulässigkeit oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze (St) und Carports (Cp) auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Bereich des vorgesehenen Parkplatzes im Westen des Plangebietes beschränkt. Auf diese Weise wird die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen für oberirdische Stellplätze – im Sinne einer attraktiven Freiraumgestaltung (insbesondere des **Dorfplatzes Marktplatzes**) unterbunden.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Zusätzlich sind Zufahrten (Rampen) zu Tiefgaragen einschließlich deren Überdachung und seitlichen Stützwänden im Bereich der vorgesehenen Zufahrt entlang der östliche Plangebietsgrenze (Geh- und Fahrrecht, siehe Kapitel 7.7) zulässig. Durch diese Festsetzung wird die gesammelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs des **Wohnhauses Mehrgenerationenwohnens** in einer gemeinsamen Tiefgarage ermöglicht. Die optische Präsenz des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird somit reduziert. Zugleich wird die Unterbauung weiterer Freibereiche im Plangebiet durch Tiefgaragen und eine damit einhergehende zusätzliche Versiegelung vermieden.

7.6 Verkehrsflächen

Das Vorhaben wird über die Straße Einern erschlossen, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche, entsprechend dem Bestand festgesetzt wird.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Vorhabens Gut Einern, MobilWerk, Wuppertal, Mai 2025). Demnach ist infolge des Planvorhabens (einschließlich der bereits eröffneten Gastronomie) mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 540 Kfz/24 h zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen an den Zufahrten (Parkplatz und Rampe zur Tiefgarage) kann leistungsfähig abgewickelt werden (Qualitätsstufe A nach HBS). Das Verkehrsgutachten empfiehlt die Einführung von Tempo 30 im Bereich des Vorhabens. Das Verfahren zur Einführung von Tempo 30 erfolgt unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wobei die Zulässigkeit solcher verkehrslenkenden Maßnahmen im Einklang stehen müssen mit den rechtlichen Vorgaben der Straßenverkehrsordnung.

7.7 Geh- und Fahrrecht

Um die geplante Rampenzufahrt zur Tiefgarage des **Wohnhauses Mehrgenerationenwohnhauses** planungsrechtlich vorzubereiten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der betreffende Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. Auf diese Weise wird die Erschließung des geplanten **Wohnhauses Mehrgenerationenwohnens** im rückwärtigen Bereich des Plangebietes langfristig und unabhängig von etwaigen späteren Grundstücksteilungen gesichert.

7.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen, z. B. in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Die geplante Bebauung wird durch Straßenverkehrslärm der Straße Einern beeinträchtigt. Außerdem sind Einwirkungen durch Gewerbelärm aufgrund des im Plangebiet selbst liegenden Gastronomiebetriebes Winkelmann zu betrachten.

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen sowie zur Festlegung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde im Verfahren eine schalltechnische Untersuchung zu den Themen Verkehrslärm sowie Gewerbelärm erstellt (Peutz Consult GmbH vom 16.04.2025: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 1276V in Wuppertal-Oberbarmen. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

7.8.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm wurden nach der RLS-19 durchgeführt. Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt auf Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“. Für Mischgebiete liegen die Orientierungswerte bei 60 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr). Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf der Straße Einern vorbelastet. Mit Umsetzung des durch die vorliegende Planung vorbereiteten Vorhabens ist mit einer leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist nach Umsetzung der Planung (Planfall) an den Fassaden des Hauses Winkelmann entlang der Straße Einern im Tageszeitraum mit den höchsten Beurteilungspegeln von bis 70 dB(A), im Nachtzeitraum von bis zum 62 dB(A) zu rechnen. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 wird somit tags um bis 10 dB, nachts um bis zu 12 dB überschritten. An der Westfassade des Hauses Winkelmann ist tagsüber ein Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A), nachts von maximal 55 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte um bis zu 3 dB tags und 5 dB nachts. An der Ostfassade werden Werte von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht, was einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte von 6 dB bzw. 8 dB entspricht.

An den weiteren zum ~~Dorfplatz Marktplatz~~-ausgerichteten Fassaden (~~Manufaktur und Hofgebäude~~) (Eckgebäude und anschließendes Gebäude) sind Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu verzeichnen (Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte um 3 dB bzw. 6 dB). An den straßenabgewandten Südfassaden ergeben sich – durch die Eigenabschirmung der Gebäude – deutlich geringere Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten.

An den Nordfassaden der rückwärtigen geplanten Wohnbebauung (~~Mehrgenerationenwohnen~~) werden – ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhanden bzw. projektierten Bebauung am geplanten ~~Dorfplatz Marktplatz~~ Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts erreicht. Die maßgebliche Orientierungswerte werden somit tags um maximal 1 dB, nachts um maximal 3 dB überschritten. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung einer geschlossenen Bebauung am ~~Dorfplatz Marktplatz~~ ist für diese Fassaden eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten. Ebenso werden an den Südfassaden des geplanten Wohnhauses ~~Mehrgenerationenwohnhauses~~ die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten. Hier liegen die maximalen Beurteilungspegel bei 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass „in lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll und

bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten“ sind. „Im Rahmen der Abwägung kann daher bei Überwiegen anderer Belange von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden. In diesem Fall soll nach Möglichkeit ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Vorliegend werden aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung im Bereich des Hauses Winkelmann **Wohnnutzungen** (~~Mehrgenerationenwohnen~~) in diesem Bereich (Mischgebiet MI 1) ausgeschlossen. Für die in diesem Bereich vorgesehen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen (insbesondere Gastronomie) werden die erhöhten Pegel im Betrieb kaum wahrnehmbar sein.

Für alle weiteren Gebäude im Plangebiet können die maßgeblichen Orientierungswerte mindestens an einer Gebäudeseite eingehalten werden. Für die vorgesehenen Wohnnutzungen im Plangebiet können die maßgeblichen Orientierungswerte nach vollständiger Umsetzung der Planung eingehalten werden. Durch Maßnahmen zum Schallschutz (siehe weitere Ausführungen) können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die vollständige Umsetzung der Planung innerhalb vorgegebener Fristen im Durchführungsvertrag gewährleistet auch den hier angesprochenen Lärmschutz der Gebäude untereinander.

Die beschriebenen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 werden daher – in Hinblick auf die angestrebte qualitätsvolle Neugestaltung im Plangebiet – als hinnehmbar erachtet.

7.8.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert zum Tageszeitraum um nicht mehr als 30 dB, im Nachtzeitraum um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Der maßgebliche Immissionsort für den die Geräuschbeurteilung nach TA Lärm vorgenommen wird, liegt bei bebauten Flächen außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters.

In die Gewerbelärberechnung fließen die Pkw-Parkplätze, die Carportanlagen sowie die Fahrtbewegungen der Kleintransporter und Pkw, die Einzelgeräusche der Lkw sowie die Haustechnikanlagen ein. Im Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Gewerbelärmquellen vorhanden. Die Betrachtung der Außengastronomie erfolgt separat (siehe Kapitel 7.8.3).

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausschließlich zur Nachtzeit an der Südwestfassade der Gastronomie bzw. des zugehörigen Wintergartens zu rechnen ist. Diese resultiert aus der Nutzung des geplanten Parkplatzes im westlichen Plangebiet. Da es sich dabei um die eigene Nutzung handelt, an welcher

die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind diese Schallimmissionen jedoch nicht zu bewerten.

Westlich des Plangebietes würden in Folge der geplanten Parkplatznutzung an der Ostfassade des Nachbargebäudes Einern 112 – ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen – Immissionspegel von bis zu 52 dB(A) nachts auftreten. Dies entspräche einer Überschreitung des hier maßgeblichen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für Dorfgebiete (MD) um bis zu 7 dB.

Des Weiteren wäre aufgrund des Parkplatzbetriebs nach 22:00 Uhr (Türenschiagen, beschleunigte Abfahrten) an mehreren Immissionsorten – ohne entsprechenden Lärmschutz – mit einer Überschreitung der zur Nachtzeit maximal zulässigen Geräuschspitzen zu rechnen. Dies betrifft neben den genannten Fassaden des Hauses Winkelmann und des Nachbargebäudes Einern 112 auch den nordwestlichen Eckbereich des geplanten ~~Wohnhauses Mehrgenerationenwohnens~~ sowie Teile des Nordfassaden der Wohnhäuser Dellbusch 205 und 229.

Dementsprechend sind zum Schutz der genannten Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Stellplatzanlagen sowie der partielle Ausschluss von Immissionsorten (siehe Kapitel 7.8.4) erforderlich.

7.8.3 Außengastronomie

Die Beurteilung der Schallimmissionen aus der Außengastronomie erfolgt auf Basis der Freizeitlärmrichtlinie, wobei die TA Lärm als Referenz dient. Für die Schallbeurteilung gelten abweichende Bewertungszeiträume: Tagsüber von 6:00 bis 24:00 Uhr und nachts von 24:00 bis 6:00 Uhr. Auf Grund der gegebenen Situation mit Immissionsorten in unmittelbarer Nähe der Außengastronomie erfolgt in der vorliegenden Untersuchung zum Schutz der Nachtruhe in der direkten Nachbarschaft die Beurteilung unter Berücksichtigung des 16-stündigen Tageszeitraumes von 6:00 bis 22:00 Uhr.

Auf Grundlage der berücksichtigten Genehmigung für den Gastronomiebetrieb (Außengastronomie bis 22:00 Uhr) kommt es gemäß den gutachterlichen Berechnungen an den umliegenden Immissionsorten zu maximalen Beurteilungspegeln von 58 dB(A). Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie die maximal zulässigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

7.8.4 Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Beeinträchtigungen aufgrund von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet und dessen Umfeld zu treffen. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Aktiver Lärmschutz

Die südliche Stellplatzreihe (Carportanlage) auf dem Parkplatz im Westen des Plangebietes ist vollflächig zu überdachen und an der West-, Ost- und Südseite mit einer schallundurchlässigen Rück- bzw. Seitenwand zu versehen. In Verlängerung dieser Carportanlagen ist an der Westseite des Parkplatzes eine durchlaufende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,8 m zu errichten. Die Übergänge zwischen den Wandelementen und zu den anschließenden Carportanlagen sind fugenlos zu gestalten. Sie müssen gemäß Ziffer 2.1 „Luftschalldämmung“ der ZTV-Lsw 22 [19] eine Schalldämmung gemäß DI EN 1793-6 von mindestens $DL_{SI, G}$ aufweisen.

Auf diese Weise werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie die maximal zulässigen Geräuschspitzen nach TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes eingehalten. Innerhalb des Plangebietes „verbleibt“ eine Überschreitung der zulässigen Geräuschspitzen um 2 dB zur Nachtzeit im nordwestlichen Eckbereich des ~~Wohnhauses Mehrgenerationenwohnhauses~~. Für diesen Abschnitt wird somit der Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (siehe weitere Ausführungen).

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Die DIN 4109 (2018) sieht für schutzbedürftige Räume vor, dass die Schalldämmung der Außenbauteile auf den sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel zu dimensionieren ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel unterscheiden sich von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB zuzüglich des genannten Zuschlags von 3 dB. Grundsätzlich gehen alle Lärmarten (vorliegend Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm etc.) in die Berechnung ein.

Das einzuhaltende Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R'_{w, ges}$) ergibt sich sodann jeweils aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und dem einzuhaltenden Innenraumpegel (Korrekturwert) für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$).

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) werden in der Planzeichnung als Isophonen in Schritten von 1 dB festgesetzt. Dafür wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung jeweils der maximale Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung über alle Geschosse herangezogen.

Hinsichtlich des einzuhaltenden Innenraumpegels ($K_{Raumart}$) gelten gemäß DIN 4109-1 (Kapitel 7.1) folgende Werte:

- für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: 25 dB

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches: 35 dB

Mindestens einzuhalten sind folgende Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R'_{w,ges}$):

- für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: 35 dB
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches: 30 dB

Wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung oder eines geringeren Verkehrsaufkommens) niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) (ermittelt nach DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der $R'_{w,ges}$ herangezogen werden.

Fensterunabhängige Belüftung

Nach den Berechnungen des Schallschutzgutachtens liegen im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit vor. Um einen hinreichenden Schutz der Nachtruhe zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit Fenstern an Fassaden mit einem Gesamtbeurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine fensterunabhängige Belüftung sicher zu stellen ist. Dies kann wahlweise durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen erfolgen.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass durch die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile (s. o.) eine hinreichende Schalldämmung häufig nur bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird. Während der Tageszeit ist die Durchlüftung von Aufenthaltsräumen durch Stoßlüftung zumutbar. Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen zumutbar, da der Innenpegel sonst über 30 dB(A) läge.

7.8.5 Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist auf den angrenzenden Straßen z. T. mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und folglich mit Pegelerhöhungen zu rechnen. Auf der Grundlage der im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten DTV-Werte wurden für die Schalluntersuchung zehn Immissionsorte für die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung gewählt.

Zur Einordnung, inwieweit die Erhöhungen zu Beeinträchtigungen an den betrachteten Immissionsorten führen können, werden die Grenzwerte nach der 16. BImSchV zu Rate gezogen. Diese liegen für Mischgebiete und Dorfgebiete bei 64 dB(A) tags

und 65 dB(A) nachts, für reine und allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Als kritischer Toleranzwert für gilt in der Regel ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Bei Erreichen bzw. Überschreiten dieser Werte ist von einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszugehen.

Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Nullfall an nahezu allen berücksichtigten Immissionsorten tags und nachts überschritten. Durch die planbedingten Mehrverkehre kommt es an den Immissionsorten zu geringfügigen Pegelerhöhungen zwischen 0,2 und 0,6 dB. An keinem der Immissionsorte wird eine erstmalige Überschreitung der kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) hervorgerufen.

Bereits im Prognose Nullfall wird an den Immissionsorten Einern 149 (tags und nachts) und Einern 135 (nachts) diese Grenze zum verwaltungsrechtlichen Beginn der Gesundheitsgefährdung überschritten. Durch die Umsetzung der Planung ist an diesen Immissionsorten mit einer Pegelerhöhung um 0,2 dB bzw. 0,4 dB zu rechnen.

Immissionsort	Nullfall [dB(a)]		Planfall [dB(a)]		Differenz [dB]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Einern 127 (M)	62,0	54,6	62,4	54,9	0,4	0,3
Einern 129 (M)	62,3	54,9	62,7	55,2	0,4	0,3
Einern 126 (M)	64,5	57,0	64,9	57,3	0,4	0,3
Einern 135 (M)	67,8	60,2	68,2	60,6	0,4	0,4
Einern 149 (M)	71,4	64,0	71,6	64,4	0,2	0,4
Einern 110 (M)	66,4	58,8	66,9	59,3	0,5	0,5
Einern 121f (M)	60,1	52,9	60,7	53,3	0,6	0,4
Einern 121 (M)	65,5	58,0	66,0	58,4	0,5	0,4
Einern 119 (W)	62,3	54,9	62,7	55,2	0,4	0,3
Dellbusch 131a (W)	65,2	57,7	65,6	58,1	0,4	0,4

Tabelle 1: Beurteilungspegel aufgrund von Straßenverkehrslärm im Umfeld des Plangebietes (jeweils lautestes Geschoss); M = Mischgebiet / Dorfgebiet, W = reines / allgemeines Wohngebiet

Die aufgeführten planbedingten Pegelerhöhungen im Umfeld des Plangebietes sind in die Abwägung einzubeziehen. Dazu ist auszuführen, dass die aufgeführten Pegelerhöhungen von maximal 0,6 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Würde der Anspruch einer vollkommenen Vermeidung von Pegelerhöhungen an den betroffenen Immissionsorten geltend gemacht, würde dies praktisch bedeuten, dass eine bauliche Entwicklung im Plangebiet dauerhaft ausgeschlossen wäre.

Durch die Planung werden eine innovative Revitalisierung und städtebauliche Aufwertung eines ortsbildprägenden Standortes sowie die Schaffung von dringend be-

nötigtem Wohnraum vorbereitet. Ein Verzicht auf das Vorhaben bzw. eine Reduzierung des baulichen Umfangs wird daher als unverhältnismäßig erachtet. Die geringfügigen Pegelerhöhungen werden vor diesem Hintergrund als hinnehmbar erachtet.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

7.9.1 Anpflanzen und Erhalt von Hecken

Die im Plangebiet vorgesehenen Heckenpflanzungen sowie die Erhaltung von Bestandshecken (siehe Kapitel 6.3) werden durch entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung gesichert. Auf diese Weise werden die Freibereiche sowohl entlang der Straße Einern (mit Ausnahmen der vorgesehenen Zugangs- und Zufahrtsbereiche) als auch entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch eine durchlaufende neu zu pflanzende Hecke eingefriedet. Die entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Hecken werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Hecken sind mit der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, mit Ballen und mit einer Anpflanzhöhe von 1,0 m bis 1,25 m anzupflanzen. Maßgeblich für diese Pflanzungen ist die folgende Pflanzliste:

- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*
- Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Hundsrose - *Rosa canina*

Neben der angestrebten Durchgrünung und klimatischen Verbesserung tragen die Hecken zu einer hochwertigen grünen Einfassung des Plangebietes bei. Die festgelegte Pflanzqualität sowie die Pflanzliste gewährleisten eine hohe ökologische Wertigkeit und eine lange Lebensdauer der Pflanzen. Für die im Plangebiet zu rodenden Hecken wird durch die Festsetzungen ein direkter Ersatz sichergestellt.

7.9.2 Erhalt von Bäumen

Vier Bäume, die im Rahmen des Umbaus der Gaststätte bereits als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden (zwei im Bereich der Terrasse und zwei zwischen Straße und Gartenfläche) werden zum Erhalt festgesetzt. Diese sind neben ihrer ökologischen Wertigkeit von besonderer Bedeutung für die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes entlang der Straße Einern. Drei dieser Baumstandorte entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 848.

Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen dürfen von den in der der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten um bis zu 2,0 m abweichen. Ersatzpflanzungen müssen nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung Wuppertal vom 07.10.2019 vorgenommen werden. Somit wird ein dauerhafter Erhalt in der Mindestqualität sichergestellt.

7.9.3 Begrünung von Flachdächern

Für Gebäude mit Flachdach wird festgesetzt, dass die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses der Gebäude vollständig zu begrünen sind. Von dieser Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Nicht von der Festsetzung ausgenommen sind die Dachflächen unter den Solarmodulen. Diese sind oberhalb der Dachbegrünung aufgeständert mit einem Abstand von 25 cm vorzusehen, um eine nachhaltig funktionierende Dachbegrünung zu gewährleisten.

In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Dieser Anteil erhöht sich entsprechend, wenn das oberste Geschoss einen höheren Anteil an den gesamten Dachflächen eines Gebäudes aufweist. Die Festsetzung wird somit der angestrebten Realisierung von Dachterrassen für das **Wohnhaus Mehrgenerationenwohnhaus** gerecht.

Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen wird ein Ausgleich zur Versiegelung des Bodens geschaffen – insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und zunehmende Starkregenereignisse. Die Dachbegrünung ist eine unterstützende Maßnahme, die zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung führt. Zudem wirkt die Dachbegrünung einer Überhitzung des Gebietes entgegen, reduziert die Feinstaubbelastung und wirkt sich positiv auf die Energiebilanz der Gebäude aus.

7.10 Landesrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018) getroffen. Diese dienen dazu, eine einheitliche und harmonische Gestaltung des geplanten Quartiers zu erreichen. Es werden Regelungen zu Dachformen und Firstrichtung, Einfriedungen und technischen Aufbauten getroffen.

7.10.1 Dachformen und Firstrichtung

Die Gebäude entlang dem vorgesehenen **Dorfplatz Marktplatz** sind mit Satteldächern auszuführen. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird sichergestellt, dass diese zum **Dorfplatz Marktplatz** traufständig ausgerichtet

werden. Diese Festsetzung unterstützt den angestrebten dörflichen Gebietscharakter und wird den Anforderungen an den Denkmalschutz gerecht.

Für die weiteren Gebäude und Gebäudeteile (**Wohnhaus Mehrgenerationenwohnhaus** und Anbau der Gastronomie) sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zu der südlich anschließenden Wohnbebauung am Dellbusch geschaffen. Zudem ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern die gewünschte Dachbegrünung.

7.10.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Stabgitter- und Maschendrahtzäunen sind nur zulässig, wenn diese mit einheimischen standortgerechten Hecken kombiniert oder von Strauch- oder Kletterbepflanzungen verdeckt werden. Sichtschutz-Einflechtungen sind unzulässig. Diese Festsetzung trägt neben der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Erscheinungsbildes auch zur Begrünung des Quartiers (insbesondere von den öffentlichen Flächen aus betrachtet) bei.

7.10.3 Technische Aufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von untergeordneten Bauteilen bzw. technischen Anlagen wie bspw. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kaminen, Lüftungseinrichtungen und Oberlichtern. Diese Anlagen sollen im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu stören.

Daher wird festgesetzt, dass technische und energetische Anlagen und ihre Umhüllung auf Hauptgebäuden eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen und auf Flachdächern so anzuordnen sind, dass diese einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass diese Anlagen von den öffentlichen und privaten Freiflächen nur eingeschränkt einsehbar sind. Im Sinne des Klimaschutzes werden Solarmodule von diesen Festsetzungen ausgenommen. Von dieser Festsetzung betroffen sind ausschließlich die Flächen des geplanten **Wohnhauses Mehrgenerationenhauses**.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Baudenkmal

Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal (Haus Winkelmann, siehe Kapitel 5.5) wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

8.2 Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des Bodendenkmals „historischer Siedlungskern Einern“. Bodendenkmäler sind gemäß § 5 Abs. 1 und 2, § 15 Abs. 1 und 2 sowie

§ 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) gesetzlich geschützt. Bei Eingriffen in das Erdreich ist daher eine Erlaubnispflicht nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW einzuholen.

8.3 Ferngasleitung

Im nördlichen Seitenstreifen der Straße Einern verläuft eine Ferngasleitung der Uniper Global Commodities SE. Für diese ist beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite vorzuhalten, auf dem keine Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden dürfen.

9 Hinweise

9.1 Artenschutz

Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres beschränkt.

Ist ein Abbruch der Bestandsgebäude im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August unvermeidbar, ist vorher eine Sichtkontrolle auf Vogelnistplätze oder Fledermauswochenstuben durchzuführen. Gegebenenfalls sind im Vorfrühling mögliche bzw. alte Vogelnistplätze unbrauchbar zu machen bzw. ist bei begonnenen Bruten oder entdeckten Fledermausfortpflanzungsstätten abzuwarten, bis diese wieder verlassen sind.

Sollte während der Abbrucharbeiten ein relevantes Vorkommen von Fledermäusen angetroffen werden (z. B. Sommer- oder Winterquartier), so sind die weiteren Arbeiten einzustellen und entsprechende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal vorzunehmen.

9.2 Umgang mit Bodendenkmälern

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmals ist im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens eine archäologische Baubegleitung der Bodenarbeiten erforderlich. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9.3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Kampfmitteluntersuchung notwendig.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniiveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden auf der Internetseite (20220412_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf (nrw.de)) ist zu beachten.

9.4 Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

10 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	5.580 m²
Mischgebiete (Vorhaben- und Erschließungsplan)	4.680 m ²
⇒ davon Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	1.910 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	900 m ²

11 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind,

gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11.1 Schutzzut Mensch und Bevölkerung

Das Schutzzut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können (BUNZEL 2005).

11.1.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist im Bestand durch Verkehrslärm der Straße Einern sowie durch Gewerbelärm des im Plangebiet befindlichen Gastronomiebetriebes „Haus Winkelmann“ vorbelastet. Im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen analysiert.

Straßenverkehrslärm

Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird auf Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Gebietsausweisung	Schalltechnischer Orientierungswert [dB(A)]	
	Tag	Nachts
Mischgebiete (MI)	60	50

Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 für MI-Gebiete

Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung einer Umsetzung der Planung an den Fassaden des Hauses Winkelmann entlang der Straße Einern tagsüber mit den höchsten Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) und nachts von bis zu 62 dB(A) zu rechnen. Somit wird der schalltechnische Orientierungswert im Tageszeitraum um bis zu 10 dB sowie im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB überschritten.

An der Westfassade des Hauses Winkelmann ist tagsüber ein Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A), nachts von maximal 55 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte um bis zu 3 dB tags und 5 dB nachts. An der Ostfassade werden Werte von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht, was einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte von 6 dB bzw. 8 dB entspricht.

An den weiteren zum **Dorfplatz** ~~Marktplatz~~ ausgerichteten Fassaden ~~(Manufaktur und Hofgebäude)~~ und östlich anschließendes **Gebäude** sind

Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu verzeichnen (Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte um 3 dB bzw. 6 dB).

An den straßenabgewandten Südfassaden ergeben sich – durch die Eigenabschirmung der Gebäude – deutlich geringere Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts. Somit werden die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten.

An den Nordfassaden der rückwärtig geplanten Wohnbebauung (~~Mehrgenerationenwohnen~~) werden – ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhanden bzw. geplanten Bebauung am geplanten ~~Dorfplatz~~ ~~Marktplatz~~ Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts erreicht. Die maßgebliche Orientierungswerte werden somit tags um maximal 1 dB, nachts um maximal 3 dB überschritten. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung einer geschlossenen Bebauung am Marktplatz ist für diese Fassaden eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten. Ebenso werden an den Südfassaden des geplanten ~~Wohnhauses~~ ~~Mehrgenerationenwohnhauses~~ die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten. Hier liegen die maximalen Beurteilungspegel bei 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass „in lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten“ sind. „Im Rahmen der Abwägung kann daher bei Überwiegen anderer Belange von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden. In diesem Fall soll nach Möglichkeit ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Vorliegend werden aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung im Bereich des Hauses Winkelmann Wohnnutzungen in diesem Bereich (Mischgebiet MI 1) ausgeschlossen. Für die in diesem Bereich vorgesehen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen (insbesondere Gastronomie) werden die erhöhten Pegel im Betrieb kaum wahrnehmbar sein.

Für die vorgesehen Wohnnutzungen im Plangebiet können die maßgeblichen Orientierungswerte nach vollständiger Umsetzung der Planung eingehalten werden. Durch Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die beschriebenen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 werden daher, in Hinblick auf die angestrebte qualitätsvolle Neugestaltung im Plangebiet, als hinnehmbar erachtet.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wird die technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	45

Tabelle 3: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete

Im Ergebnis zeigt sich, dass innerhalb des Plangebietes mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte lediglich zur Nacht an der Südwestfassade der Gastronomie bzw. des dazugehörigen Wintergartens zu rechnen ist. Die Überschreitung ist auf die Nutzung des geplanten Parkplatzes im westlichen Plangebiet zurückzuführen. Da es sich dabei um die eigene Nutzung handelt, an welcher die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind diese Schallimmissionen jedoch nicht zu bewerten. Durch die geplante Parkplatznutzung im Plangebiet würde es im westlichen Bereich des Geltungsbereiches an der Ostfassade des angrenzenden Gebäudes (Einern 112), ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen, zu Immissionspegel von bis zu 52 dB(A) nachts kommen. Dementsprechend würden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Dorfgebiete um bis zu 7 dB überschritten.

Des Weiteren wäre aufgrund des Parkplatzbetriebs nach 22:00 Uhr (Türeenschlagen, beschleunigte Abfahrten) an mehreren Immissionsorten – ohne entsprechenden Lärmschutz – mit einer Überschreitung der zur Nachtzeit maximal zulässigen Geräuschspitzen zu rechnen. Dies betrifft neben den genannten Fassaden des Gastronomiebetriebes „Haus Winkelmann“ und des Nachbargebäudes Einern 112 auch den nordwestlichen Eckbereich des geplanten **Wohnhauses Mehrgenerationenwohnens** sowie Teile der Nordfassaden der angrenzenden Wohnhäuser Dellbusch 205 und 229.

Aufgrund dessen sind zum Schutz der Wohnnutzungen aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des Parkplatzes sowie der partielle Ausschluss von Immissionsorten erforderlich.

Außergastronomie

Die Beurteilung der Schallimmissionen der Außergastronomie erfolgt auf Basis der Freizeitlärmrichtlinie, wobei die TA Lärm als Referenz dient. Für die Schallbeurteilung gelten abweichende Bewertungszeiträume: tagsüber von 6:00 bis 24:00 Uhr und nachts von 24:00 bis 6:00 Uhr. Aufgrund der gegebenen Situation mit Immissionsorten in unmittelbarer Nähe der Außergastronomie erfolgt in der vorliegenden Untersuchung zum Schutz der Nachtruhe in der direkten Nachbarschaft die Beurteilung unter Berücksichtigung des 16-stündigen Tageszeitraumes von 6:00-22:00 Uhr.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. So kommt es tagsüber zu maximalen Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A). Auch die zulässigen Geräuschspitzen werden eingehalten.

Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer teilweisen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen zu rechnen, wodurch es zu erhöhten Lärmimmissionen kommen kann. Auf der Grundlage der im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten DTV-Werte wurden für die Schalluntersuchung zehn Immissionsorte für die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung gewählt.

Zur Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigungen an den betrachteten Immissionsorten, wurden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	64	65
Dorfgebiete (MD)	64	65

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete

Als kritischer Toleranzwert gilt in der Regel ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Bei Erreichen bzw. Überschreiten dieser Werte ist von einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszugehen.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte bereits im Bestand an nahezu allen betrachteten Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Durch die planbedingten Mehrverkehre kommt es an den Immissionsorten zu geringfügigen Pegelerhöhungen zwischen 0,2 dB und 0,6 dB. An keinem der Immissionsorte wird eine erstmalige Überschreitung der kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts hervorgerufen.

An den Immissionsorten Einern 149 (tags und nachts) und Einern 135 (nachts), in östlicher Umgebung des Plangebietes, wird der kritische Toleranzwert zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit schon im Bestand überschritten. Mit der Durchführung der Planung ist an diesen genannten Immissionsorten mit einer Pegelerhöhung um 0,2 dB bzw. 0,4 dB zu rechnen. Grundsätzlich sind maximale, planbedingte Pegelerhöhung von 0,6 dB in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten. Hierbei ist zu beachten, dass eine Pegelerhöhung von maximal 0,6 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Würde der Anspruch einer vollkommenden Vermeidung von Pegelerhöhungen an den betroffenen Immissionsorten geltend gemacht, würde

dies praktisch bedeuten, dass eine bauliche Entwicklung im Plangebiet dauerhaft ausgeschlossen wäre.

Durch die Planung werden eine innovative Revitalisierung und städtebauliche Aufwertung eines ortsbildprägenden Standortes sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vorbereitet. Ein Verzicht auf das Vorhaben bzw. eine Reduzierung des baulichen Umfangs wird daher als unverhältnismäßig erachtet. Die geringfügigen Pegelerhöhungen werden vor diesem Hintergrund als hinnehmbar erachtet.

Schallschutzmaßnahmen

Mit Umsetzung der Planung sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung zu wahren. Folglich wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Schallgutachten ermittelt und näher erläutert.

11.1.2 Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßen-, Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung zurückzuführen.

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand, aufgrund der teilweisen vorhandenen baulichen Nutzung, geringfügige Lichtemissionen aus. Durch die bereits vorhandene Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Gebiete nimmt die Lichtemission mit Umsetzung der Planung nur unwesentlich zu. Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung für den Menschen dar.

11.1.3 Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Das Gebiet stellt sich als teilweise gewerblich genutzter Standort dar. Eine Wohnnutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine größtenteils wohnbauliche Nutzung geprägt.

Durch den im Zentrum gelegene Gastronomiebetrieb „Haus Winkelmann“ befindet sich im Untersuchungsgebiet eine Erholungsmöglichkeit für die umliegende Bevölkerung. Weitere Erholungsfunktionen können dem Plangebiet nicht zugesprochen werden. In der entfernten, nordöstlichen Umgebung erstreckt sich ein Wald, der als Wandergebiet verzeichnet ist. Zudem befindet sich in der nahen Umgebung des Untersuchungsgebietes ein weiterer gastronomischer Betrieb.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1276/1 V wird das Ziel verfolgt, der Fläche eine neue Nutzung zuzuführen und für Mischnutzungen zu erschließen. So ist es vorgesehen das bestehende Gebäude des Gastronomiebetriebes „Haus Winkelmann“ zu sanieren sowie ein Abriss und Neubau des restlichen Gebäudebestandes.

Der Gastronomiebetrieb wurde in den vergangenen Jahren saniert und durch den Anbau eines großzügigen Wintergartens im Westen ergänzt, sodass der Betrieb zwischenzeitlich wieder aufgenommen wurde.

~~Im Zuge der weiteren Planung ist es vorgesehen, dass der Gastronomiebetrieb durch ein eingeschossiges Eckgebäude (gläserne Manufaktur) mit der ehemaligen Scheune verbunden wird, um eine zusammenhängende Gebäudestruktur zu erzielen. Im Erdgeschoss der Scheune ist die Unterbringung eines Hoflandes sowie im Obergeschoss die Unterbringung einer Physiotherapie-Praxis geplant. Durch die Ausbildung eines Untergeschosses fängt der geplante Gebäudekomplex (Manufaktur, Scheune) das in Richtung Süden stark abfallende Geländeniveau im Plangebiet ab.~~

Im Rahmen der weiteren Planung soll der Gastronomiebetrieb durch ein Eckgebäude mit einem dreieckigen Grundriss verbunden werden, sodass eine zusammenhängende Gebäudestruktur entsteht. Die anschließende ehemalige Scheune soll umgenutzt oder durch einen Ersatzneubau ausgetauscht werden. Das Eckgebäude und das östlich anschließende Gebäude (ehemalige Scheune) sollen als multifunktionale Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen - wie Kurzzeitwohnen, Funktions- und Gemeinschaftsräume sowie gesundheitsbezogene Angebote - überplant werden. Durch die Ausbildung eines Untergeschosses fängt der geplante Gebäudekomplex das in Richtung Süden stark abfallende Geländeniveau im Plangebiet ab.

Im südlichen Bereich des Gebietes ist die Errichtung ~~eines Mehrgenerationenprojekts sowie des Neubaus~~ eines Gebäuderiegels **für Wohnnutzungen** angedacht. Dieser nimmt städtebaulich die Struktur der südlich angrenzenden Reihenhausbauung auf. Auch diese Gebäude sollen zum Teil in den Hang hineingebaut werden, um das Höhengefälle abzufangen. Die Gebäude sind leicht gegeneinander gedreht und mit Treppenanlagen untereinander verbunden, um eine zu lange durchgängige Gebäudestruktur zu vermeiden und ein kleinteiliges dörflich anmutendes Bild zu erzeugen.

Grundsätzlich sollen die neuen Gebäude vorwiegend in Holzbauweise errichtet werden und den neusten Energie-Standards entsprechen.

Mittelfristig gibt es die Überlegung den nördlichen Bereich nördlich der Straße Eiern ebenfalls zu entwickeln. Dabei ist die Realisierung von Wohnungen für Wohngemeinschaften mit Pflegebedarf, der Betrieb landwirtschaftlicher Nutzungen in Form von vertical Farming und einer Fischfarm sowie der Neubau eines Akademiebetriebs (Lehr- und Lernort, Labor und Workspace mit Arbeits-, Präsentations- und Tagungsflächen) angedacht. Die Entwicklung ist jedoch nicht Gegenstand der derzeitigen Planung.

11.1.4 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Im wirkungsrelevanten Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe nach Seveso- III- Richtlinie. Folglich können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

11.2 Schutzgut Fläche

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch zunehmende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Grünflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die teilweise bebaut und versiegelt ist. Zudem befinden sich im Plangebiet Grünflächen, die als unversiegelt klassifiziert werden können.

Durch die Überplanung einer genutzten Fläche wird eine Inanspruchnahme von „unberührte Natur“ bzw. land- und forstwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle verhindert. Es sind keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der im Plangebiet verlaufenden Straße Einern kann für die Erschließung des Plangebietes auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Da das Vorhaben auf einer bereits anthropogen genutzten Fläche entsteht und eine Nutzungsintensivierung darstellt, wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erwartet.

11.3 Schutzgut Boden

11.3.1 Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) des Geologischen Dienstes NRW steht im Westen des Plangebietes eine Pseudogley-Parabraunerde (L4708_S- L332SH2) an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Im östlichen Teil des Plangebietes steht eine Braunerde an (L4708_B332). Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde ebenfalls nicht bewertet.

Gemäß der Bodenfunktionskarte der Stadt Wuppertal wird die natürliche Bodenfunktion innerhalb des Plangebietes als gering eingestuft. Dies kann auf die im Bestand vorhandenen Gebäude-, Fahr-, Rangier- und Stellplatzflächen zurückgeführt werden, wodurch das Plangebiet in großen Teilen versiegelt ist. Die anstehenden

Böden sind daher in diesen Bereichen anthropogen überformt (Versiegelungen, Bodenauf- und -abtrag, Verdichtung). In den Grünflächen können die Bodenfunktionen als gering gestört beschrieben werden.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde im Südwesten des Plangebietes im Bereich des getätigten Baggerschurfs eine Auffüllung aus umgelagertem Bodenmaterial erkundet. Diese wies einen hellbraunen bis braunen, schwach tonigen und feinsandigen Schluff in steifer Konsistenz bis 1,8 m auf. Partiiell konnten Fremdbestandteile in Form von wenig Ziegel- und Keramikbruch erkundet werden. Zudem wurde in Tiefen ab 1,8 m ein Verwitterungsprodukt (Hangschutt) des im Liegenden anstehenden Ton-/Schluffsteines, in Form eines schwach tonigen und stark schluffigen Kiesel mit Steinen mit dunkelbrauner Färbung in mitteldichter Lagerung erfasst. Aus geologischer Sicht sind die Kieseigenanteile als kantiger Tonsteinbruch zu klassifizieren. Im Liegenden steht der Übergang zum Unterlagerten und gemäß geologischer Karte bis in große Tiefen anstehend, der anfangs stark bis angewitterte Ton-Schluffstein in einer mindestens halbfesten bis festen Konsistenz an.

Gemäß dem Informationssystem über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen besteht kein Hinweis auf potentielle Bodenbelastungen im Plangebiet. Dies wird durch die oben beschriebenen Ergebnisse bestätigt. Folglich sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

11.3.2 Archäologie

Im Rahmen eines archäologischen Gutachtens wurde das Plangebiet hinsichtlich eines Vorkommens von Bodendenkmälern untersucht. Durch im Vorfeld getätigte Recherchen konnte anhand von Aufzeichnungen und Katasterkarten festgestellt werden, dass das Plangebiet innerhalb des historischen Siedlungskerns Einern liegt.

Zur Erfassung potentieller archäologischer Bodendenkmäler wurden im Süden des Untersuchungsgebietes insgesamt zwei Sondageschnitte von unterschiedlicher Größe und Ausrichtung angelegt.

Der erste kleine Sondageschnitt wurde östlich der Gaststätte „Haus Winkelmann“ angelegt. Hier konnte unterhalb der modernen Asphaltdeck- und Tragschichten eine Planierschicht und ein Brandhorizont, welcher auf dem anstehenden Felsniveau lag, erfasst werden. Analysen der Funde innerhalb der Schichten ergaben, dass der Brandhorizont dem 18. Jahrhundert sowie die aufgetragene Planierschicht grob dem 18./19. Jahrhundert zugeordnet werden kann.

Ein weiterer Sondageschnitt wurde im Süden des Plangebietes angelegt. Hier wurden nahezu ausschließlich massive, moderne Schutt- und Planierschichten dokumentiert. Aufgrund des vorgefundenen Schuttmaterials konnte diese moderne Störungszone der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zugeordnet werden. Anhand eines getätigten Abgleichs mit historischen Luftbildern konnte dort eine bislang unbekannte Bebauung nachgewiesen werden, die eine Erklärung für diese massive

Schutt- und Planierschicht lieferte. Voraussichtlich befand sich die Bebauung zwischen den 50er Jahren bis 80er Jahren dort. Insgesamt wurde festgestellt, dass es sich bei der Störungszone um großflächige Störungen mit einer erheblichen Tiefe handelt. Lediglich ein kleiner ungestörter Hangbereich konnte im Westen des Sondageschnitts angetroffen werden, welcher jedoch keinerlei Hinweise auf archäologische Befunde lieferte.

Nach weiteren Recherchen wurde auf der Niemeyerschen Karte des märkischen Bergbaureviers von 1788, im Bereich des Bergwerkdistrikts Blankenstein, das Gut Einern gefunden. So zeigte die Karte eine signifikant andere Wegführung, als heute der Bestandsverlauf der Straße Einern vermuten lässt. Die Niemeyersche Karte belegt, dass die ursprüngliche Wegführung außerhalb des Plangebietes im Norden bogenartig um die Hofstelle Einern herum verlief und diese nicht, wie im Bestand, das Gut Einern mittig durchquert. Des Weiteren zeigte die Niemeyersche Karte im Süden des Plangebietes zwei weitere, unbekannte Gebäude, die heute nicht mehr vorhanden sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmales ist im Rahmen der Bauarbeiten eine archäologische Begleitung notwendig. Zudem erfolgt eine nachrichtliche Kennzeichnung des Bodendenkmals im Bebauungsplan.

11.3.3 Radonbelastung

Gemäß der Radon-Potentialkarte des Geoportals Wuppertal befindet sich das Plangebiet im Radon-Vorsorgegebiet I. In diesen Gebieten liegen geringfügig höhere Radonkonzentrationen vor, die lokal auch erhöht sein können.

11.3.4 Altlasten

Hinweise auf potentielle Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

11.3.5 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Zudem gibt es einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben). Sollte es nach dem Jahr 1945 zu Aufschüttungen gekommen sein, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden auf der Internetseite (20220412_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf (nrw.de)) ist zu beachten.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11.4 Schutzgut Wasser

11.4.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer).

Nördlich, in ca. 263 m Entfernung fließt der Deilbach.

11.4.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

11.4.2.1 Grundwasser

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung kein eingespiegelter Grundwasserstand festgestellt. Das Grundwasser steht in größeren Tiefen als Kluftgrundwasser im unterlagernden Festgestein an. In den überlagernden, überwiegend stark bindigen Böden ist jedoch je nach Intensität der Niederschlagsereignisse mit Schicht- und Stauwasser zu rechnen, welches sich der Topografie folgend talwärts bewegt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird aufgrund der stark bindigen Bodenschichten bis 0,5 m unter Gelände sowie aufgrund der Auffüllungen als nicht geeignet beschrieben. Der k_f Wert der Bodenschichten wird mit $k_f < 1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s abgeschätzt. Für die weniger bindigen Hangschuttbereiche ab 1,5 m bzw. 1,8 m unter Gelände wurde jeweils ein orientierender k_f Wert mittels Sickerversuche bestimmt. So konnte im Südwesten des Plangebietes ein k_f Wert von $6,3 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt werden. Gemäß der DWA-A 138 befindet sich der ermittelte Durchlässigkeitskoeffizient innerhalb des technisch zulässigen Durchlässigkeitsbereich von $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s. Allerdings liegen die Koeffizienten außerhalb der empfohlenen Bandbreite des § 51a von $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $5,0 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Nach Verifizierung der zwei Standorte für die geplanten Versickerungsanlagen wurde ein ergänzendes hydrogeologisches Gutachten erstellt, um den dortigen Bodenaufbau zu bestimmen sowie Infiltrationsmessungen durchzuführen. Hierzu wurden im Bereich der potentiellen Versickerungsanlagen zwei Rammkernbohrungen bis jeweils 3 m unter Gelände abgeteuft.

Im Bereich des Standortes im Garten konnte unterhalb einer 0,4 m mächtigen schluffigen und humosen Oberboden-/Mutterbodenschicht bis 0,9 m ein erdfeuchter brauner, schwach toniger und sehr schwach feinsandiger Schluff in bis steifer Konsistenz analysiert werden. Im Bereich des Parkplatzes wurde derselbe Bodenaufbau erkundet, allerdings bis in 2 m Tiefe. Zudem konnte unterhalb einer 12 cm mächtigen Schwarzdecke bis 0,8 m unter Gelände eine künstliche Auffüllung aus einem kiesigen Schluff in halbfester Konsistenz erfasst werden. Die kiesigen Anteile konnten unter anderem als Fremdbestandteile in Form von Kohle, Schlacke und Ziegelbruch beschrieben werden. Am Standort „Garten“ sowie am Standort „Parkplatz“

wurden ab 0,9 m bzw. 2,0 m unter dem Bohransatzpunkt ein Verwitterungsprodukt, hier Hangschutt des im Liegenden anstehenden Schluff-/Tonsteins, erfasst. So konnte erkundet werden, dass mit zunehmender Tiefe die kiesigen und steinigen Anteile innerhalb der Bodenmatrix zunehmen.

Zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit (k_f -Wert) der Böden im Bereich der beiden Standorte wurde ein Infiltrometer-Versuch durchgeführt. Durch den starken Zufluss von Schichtwasser, besonders im Bohrloch im Garten, war hier ein Infiltrometer-Versuch nicht möglich. Die in der Rammkernbohrung, welche auf dem Parkplatz abgeteuft wurde, analysierten Auffüllungen sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser, aufgrund der Fremdbestandteile, nicht genehmigungsfähig. In den weniger bindigen Hangschuttbereichen ab 2 m unter Gelände wurde der k_f -Wert mittels Infiltrationsmethode bestimmt. Die Messergebnisse zeigen, dass nach 12 Messintervallen je 5 min der Wasserstand im Bohrloch unverändert geblieben ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch bei einem günstigeren k_f -Wert nach starken Niederschlagsereignissen das Poren- und Füllkörpervolumen der Bodenschichten unkontrolliert durch Schichtenwasser gefüllt würde. Somit ist keine ordnungsgemäße Versickerungseignung vorhanden.

Bezugnehmend auf die oben beschriebenen Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens wurde das Entwässerungskonzept überarbeitet und sieht statt Versickerungsrigolen einen gedrosselten Kanalanschluss vor. Die detaillierten Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden im Unterkapitel 11.4.2.5 näher beschrieben.

11.4.2.2 Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

11.4.2.3 Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde durch die Stadt Wuppertal eine Starkregengefahrenkarte erstellt.

Gemäß den Darstellungen der Starkregengefahrenkarte ist das Plangebiet bei einem Starkregenindex von 10 (extremes Starkregenereignis; 90 l/m²) nicht von Überschwemmungen betroffen.

Das Niederschlagswasser fließt im Bereich der Straße Einern in Richtung Westen sowie im restlichen Plangebiet der Topographie folgend südlich in Richtung der angrenzenden Siedlung Dellbusch ab.

11.4.2.4 Überflutungsnachweis

Um das Thema Starkregen und Notwasserwege bei der Planung zu berücksichtigen wurde ein konzeptioneller Überflutungsnachweis¹ gemäß DIN 1986-100 (Gl. 21) durchgeführt. Dieser zeigt, dass sich mit einer gedrosselten Einleitmenge von 16 l/s für ein 30-jähriges Regenereignis ein zurückzuhaltendes Volumen von 52,52 m³ (D=15 min) ergibt. Dieses wird über einen Flächenschlüssel auf die Dach- und Außenanlagenflächen aufgeteilt, welche in drei Bereiche (Gastronomie/Scheune/~~Manufaktur~~ (1); Wintergarten/Parkplatz/Carport (2); ~~Mehrgenerationen-Wohnen~~ (3)) gegliedert werden.

Für den ersten Bereich kann das notwendige Volumen über eine Vertiefung des ~~Dorfplatzes~~ ~~Marktplatzes~~ geschaffen werden. Zudem können Retentionsrinnen verbaut werden, die ein weiteres Volumen schaffen.

Die Retention der entstehenden Volumina im Bereich des Wintergartens, Parkplatzes und der Terrasse erfolgt über die muldenförmige Vertiefung der Grünfläche östlich des Parkplatzes. Sollte der Entwässerungspunkt des Parkplatzes den Ablauf nicht mehr bewältigt können, tritt das Wasser über eine Vertiefung in der L-Steinwand auf die Grünfläche. Durch die Dachbegrünung des Carports kann hier das Wasser eingestaut und zeitverzögert abgeleitet werden. Das anfallende Wasser im Bereich des Wintergartens wird auf den muldenförmig ausgebildeten Grünflächen zwischen Wintergarten und Parkplatz aufgestaut.

Für den Bereich des Wohnens kann der Großteil des schadfreien Wassers auf dem begrünten Flachdach zurückgehalten werden. Die Außenanlagen des Hauses werden so angelegt, dass ein Notwasserweg in Richtung Westen vorhanden ist. Aufgrund der hier befindlichen muldenförmigen Außenanlage, kann ein Großteil des Wassers schadfrei eingestaut werden. Im Bereich der Tiefgarage werden Retentionsrinnen angelegt, um dort das notwendige Volumen zu schaffen.

11.4.2.5 Entwässerung

Regenwasser

Das durchgeführte hydrogeologische Gutachten² kommt zum Ergebnis, dass der anstehende Boden innerhalb des Plangebietes keine Versickerungseignung aufweist, weshalb das Entwässerungskonzept³ entsprechend angepasst wurde. Dieses sieht nun einen gedrosselten Kanalanschluss vor. Aufgrund dessen ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Dellbusch (DN 300, Stz) geplant. Durch die seitens der Wuppertaler Stadtwerke vorgegebene Einleitbeschränkung von 16 l/s ist

¹ Leinfelder Ingenieure (2025) Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept

² F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH (2025) Nachtrag zum hydrogeologischen Gutachten vom 16.05.2024

³ Leinfelder Ingenieure (2025) Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept

die Notwendigkeit einer Rückhaltung für das anfallende Niederschlagswasser auf der Planfläche erforderlich. So ist nördlich des geplanten **Wohnhauses Mehrgenerationenwohnens** eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Gemäß Kostra DWD- 2020 R ergibt sich hier ein bereitzustellendes Volumen von 23,6 m³. Des Weiteren werden insgesamt vier Mulden im Bereich **Dorfplatz Marktplatz**, Parkplatz und Gartenfläche vorgesehen, die der Aufnahmen von Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen dienen. Diese Mulden sind nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Die Oberflächen werden so moduliert, dass im Falle eines Starkregenereignis das Niederschlagswasser in diese Mulden läuft. Zu einer Regenwasserretention kommt es zudem durch die Erstellung eines Gründaches im Bereich des südlichen Plangebietes.

Schmutzwasser

Im Bestand verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 250, Stz) durch das Plangebiet, dessen Verlauf verifiziert wurde. Im Rahmen der Planung soll das bestehende Grundleitungsnetz innerhalb des Plangebietes verdämmt bzw. zurückgebaut werden. Die bereits bestehenden Entwässerungspunkte der Bestandsbebauungen werden erhalten.

11.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

11.5.1 Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich unter anderem als Gastronomiebetrieb mit dazugehörigen Parkplatz- und Rangierflächen dar. Zudem befinden sich zwei Scheunen sowie Garagenbauten im Gebiet. Im rückwärtigen Bereich der Gaststätte erstreckt sich eine Gartenfläche. Diese wird durch Gehölze und Wiesen gegliedert. Daran anschließend befindet sich in südliche Richtung eine Freifläche, die durch einzelne Bäume sowie in den Randbereichen durch japanischen Staudenknöterich und Brombeersträucher geprägt wird. Zudem wird die südliche Plangebietsgrenze durch eine Gehölzreihe bestehend aus Bäumen und Sträuchern gegliedert.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Straße Einern von West nach Ost, die sich als vollversiegelt darstellt.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in die lokalen Biotopstrukturen. Der Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen führt zu einer Überplanung von Biotopstrukturen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit. Des Weiteren werden Gehölzstrukturen gerodet und so vorhandene Biotope entfernt.

Die Stadt Wuppertal verfügt über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2019. Nach den Bestimmungen dieser Baumschutzsatzung sind alle lebenden Laubbäume, Eiben- und Gingkobäume sowie Obstbäume mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mindestens 1,70 m und einem Stammumfang von mindestens 1 m bzw. 0,5 m bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden,

geschützt. Des Weiteren sind Bäume, die in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass sie eine gemeinsame Einzelkrone bilden und einen Stammumfang von mindestens 0,5 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, aufweisen geschützt. Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen sind nach Vorgaben des § 7 der Baumschutzsatzung durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung von Mischgebieten (MI) sowie einer Verkehrsfläche geplant. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,75, werden weite Teile des Plangebietes versiegelt. Da im Rahmen der Bautätigkeiten sieben satzungsgeschützte Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gefällt werden, sind diese gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal zu ersetzen. So sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Neupflanzung von ebenfalls sieben Bäumen vor, die gemäß der Baumschutzsatzung im Plangebiet ersetzt werden.

Zudem können die Eingriffe in die lokalen Grünstrukturen durch weitere Begrünungsmaßnahmen, wie z. B. Baumerhalt, Heckenpflanzungen, Erhalt von Hecken, Dachbegrünungen abgemildert werden.

11.5.2 Tiere

Die Flächen des Plangebietes stellen sich als differenzierte Misch- und Grünflächen dar. Hierdurch bedingt bietet das Plangebiet sehr unterschiedliche Lebensräume für Tiere. Durch die nördlich verlaufende Straße Einern wirken im Bestand hohe Geräuschbelastungen sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf das Plangebiet ein, wodurch die Habitateigenschaften des Plangebietes zumindest für störungssensible Arten beeinträchtigt sind. Die Verkehrsflächen wirken zudem als Barrieren.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen. Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen zu wirken, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung (Stufe I+II) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Die nachfolgend beschriebenen Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stufe I+II) beziehen sich auf den alten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1276/1V, welcher zum Zeitpunkt der Kartierungen im Jahr 2022 vorgesehen war. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Kartierungen der nördliche Bereich mit seinen vorherrschenden Biotopstrukturen ebenfalls berücksichtigt.

Zu Beginn des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde im Zuge der Vorprüfung mittels Auswertung von Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ermittelt, ob und welche planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen können oder zu erwarten

sind. Dazu wurden die vorhandenen Daten ausgewertet und im November 2021 eine erste Relevanzbegehung durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen wurde zur Eingrenzung des zu erwartenden Artenspektrums die Abfrage des für das Plangebiet zutreffende LANUV-Messtischblatt 4609 3. Quadrant (Hattingen) mit den tatsächlich vorhandenen Lebensraumtypen kombiniert und die entsprechenden planungsrelevanten Arten berücksichtigt.

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich beispielsweise um die Zwerg- und Wasserfledermaus sowie um verschiedene Vogelarten wie z. B. den Mäusebussard. Zudem wird mit der Schlingnatter eine Reptilienart aufgeführt. Arten aus der Gruppe der Amphibien sowie planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht aufgelistet.

Im Zuge der Vorprüfung konnte ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden. Für die vertiefende Untersuchungen (ASP II) wurden im Zeitraum von April 2022 bis August 2022 örtliche Kartierungen durchgeführt. Hierbei wurden die Avifauna sowie die Gruppe der Fledermäuse genauer untersucht.

Die avifaunistischen Untersuchungen erfolgten nach dem Methodenstandard zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes im Kartierzeitraum 2022 lediglich ubiquitäre Arten, also „Allerweltsarten“ nachgewiesen. Sonstige planungsrelevante Arten aus dem Messtischblatt 4609_3 wurden nicht dokumentiert, weshalb davon ausgegangen wird, dass ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden kann oder diese nur vereinzelt auftreten.

Um ein potentiell Vorkommen von Fledermäusen zu erfassen, wurden mit Hilfe des Einsatzes von Horchboxen akustische Langzeiterfassungen sowie handgestützte Detektorkartierungen durchgeführt. Hierbei wurde lediglich ein Vorkommen der Zwergfledermaus im Plangebiet erfasst. Ein Einflug in die Gebäude konnte im Zuge der Begehungen nicht dokumentiert werden. Dementsprechend kann ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das Plangebiet lediglich als Teil des Jagdrevieres genutzt. Aufgrund der sehr großen Jagdreviere von Fledermäusen kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Plangebiet nur um einen kleinen Teil des Nahrungshabitats handelt, weshalb eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der beschriebenen Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten, allgemeindienenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotsbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes durch das Vorhaben nicht ausgelöst werden.

11.5.3 Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen. Aufgrund der geplanten Neupflanzungen sowie dem Erhalt von Gehölzen innerhalb des Plangebietes wird mit keinem erheblichen Rückgang der biologischen Vielfalt gerechnet. Nachteilige Wirkungen auf die lokale biologische Vielfalt werden nicht erwartet.

11.6 Schutzgut Luft und Klima

11.6.1 Luft

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Umweltzone der Stadt Wuppertal.

Im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes befindet sich keine Luftmessstation. Die nächstgelegene Messstation für NO₂ ist in der Straße Schraberg lokalisiert, welche ca. 418 m südlich des Plangebietes liegt. Dementsprechend können keine detaillierten Aussagen über die Luftqualität im Plangebiet getroffen werden.

Gemäß dem Luftreinhalteplan 2000 der Stadt Wuppertal liegt das Plangebiet in einem Bereich, welcher eine mäßig geringe bis mittlere Luftbelastung aufweist.

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehre zu rechnen. Aufgrund der im Norden verlaufenden Straße Einern, welche bereits im Bestand stark frequentiert wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

11.6.2 Klima

Das Klima in Wuppertal wird als warm gemäßigt klassifiziert. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 9,7 °C und es fallen über das gesamte Jahr Niederschläge von bis zu 1162 mm. Das Wuppertaler Klima ist mit den vorgenannten Klimaeigenschaften nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, d. h. ein warmgemäßigtes, immer feuchtes Klima mit warmen Sommern.

Klimafunktionskarte

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal wird südlich der Straße Einern ein schmaler Streifen dem Freiland-Klimatop zugeordnet. Dieses ist charakterisiert durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Zudem wird es durch eine Windoffenheit sowie eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion geprägt. In diesen Bereichen sind überwiegend keine Emittenten angesiedelt, weshalb es sich um bedeutsame Frischluftgebiete mit einer hohen Ausgleichswirkung für die in bioklimatischer und immissionsklimatischer Hinsicht belasteten Gebiete handelt. Aufgrund der Bestandsausprägung ist dieser Bereich eher

dem Stadtrandklimatop zuzuordnen, wie dem restlichen Plangebiet. Dieses Klimatop wird im Wesentlichen von Temperatur, Feuchte und Wind beeinflusst und lokale Windsysteme werden gestört.

Planhinweiskarte

Gemäß der Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal wird das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um bebaute Gebiete mit geringen klimarelevanten Funktionen/geringen thermischen Belastungen. Des Weiteren herrscht eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Bebauungsverdichtungen.

Hitzebelastung

Gemäß der Hitzebelastungskarten der Stadt Wuppertal wird es in der Zukunft (Szenario 2050-2060) zu einer weiteren Ausbreitung der Hitzebelastungen im südöstlichen Bereich des Plangebietes kommen.

Klimaanalyse LANUV

Gemäß der Klimaanalyse (Gesamtbetrachtung) des LANUV wird für den Plangebietsbereich südlich der Straße Einern eine weniger günstige thermische Situation dargestellt. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um keinen Klimawandelvorsorgebereich.

In nördlicher Umgebung zum Plangebiet erstrecken sich weitläufige Ackerflächen, die eine geringe thermische Ausgleichsfunktion aufweisen.

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Wuppertal-Oberbarmen werden als nicht erheblich eingestuft. Durch die geplanten Grünflächen wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringerem Umfang erhalten bleiben.

Zur Aufwertung des Lokalklimas in den Mischgebieten sind folgende Maßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1276/1V vorgesehen:

- Baumpflanzungen/Baumerhalt

Neben der landschaftsästhetischen Aufwertung des Freiraumes tragen Bäume durch die Verschattung der z. B. versiegelten Flächen, Verdunstung und Luftfiltration zu einem positiven Lokalklima bei.

- Heckenstrukturen

Im Norden, Nordwesten und Süden des Plangebietes sind Schnitthecken anzupflanzen. Im Westen sind die im Bestand vorhandenen Hecken zu erhalten. Neben der

landschaftsästhetischen Aufwertung sowie einer Aufwertung der Lebensraumfunktionen beeinflussen Gehölze durch ihre Filtrationsprozesse (Schadstoff- und Staubbindung) das Klima und die Luftqualität positiv.

- Extensive Dachbegrünung

Neben der Aufwertung der Lebensraumfunktionen führt eine Dachbegrünung durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu einer Minderung des Spitzenabflusses, sowie zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung. Des Weiteren kann durch eine Dachbegrünung der Beitrag zur nächtlichen Kaltluftproduktion des Raumes aufrecht erhalten bleiben.

11.7 Schutzgut Landschaft

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Gemäß des geologischen Dienstes NRW liegt das Plangebiet im Landschaftsraum Bergisch-Märkisches Karbonschieferhügelland (Objektkennung LR-VIa-004). Dieser stellt sich als lebhaft gegliederter Landschaftsraum aus langgestreckten, schmalen Rücken und flachen Talsenken dar.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Oberbarmen und ist von einer lockeren Siedlungsstruktur umgeben. Der Untersuchungsraum wird teilweise gewerblich genutzt. So befindet sich innerhalb des Plangebietes die Gaststätte „Haus Winkelmann“ mit dazugehörigen Außenflächen. Zudem sind zwei Scheunen sowie eine Garagenzeile im Gebiet lokalisiert. Im Norden durchquert die Straße Einern das Plangebiet.

Der rückwärtige Bereich der Gaststätte wird durch einen Garten geprägt. Dieser wird durch Hecken, Einzelbäume und Wiesen gegliedert sowie durch eine umlaufende Hecke komplett eingefriedet. Weiter südlich schließt eine Freifläche an, die in den Randbereichen von Brombeerbüschen und japanischen Staudenknöterich gesäumt wird. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze stocken Einzelbäume (z. B. Kiefern) sowie Sträucher.

Weite Sichtbeziehungen sind nur in Richtung Nordwesten über die weitläufigen Ackerflächen möglich. Durch die im nordöstlichen, östlichen, südlichen und westlichen Umfeld angrenzenden Bebauungen ist in diese Richtungen das Sichtfeld eingeschränkt.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden sich voraussichtlich Veränderungen bezüglich der Orts-/ Landschaftsbildeinheiten im Plangebiet ergeben. Die geplanten Baukörper werden sich in nicht optisch aufdrängender Weise in das Gefüge der Bestandsbauten der anliegenden Siedlungen einfügen. Durch die klare Definition und Neugestaltung der Siedlungsansicht erfährt dieser Bereich durch moderne Elemente der Architektur und Landschaftsarchitektur eine optische Aufwertung gegenüber dem Bestand. Das Freiraumkonzept sieht auf dem ~~Dorfplatz~~ ~~Marktplatz~~ die Pflanzung eines solitären Baumes vor, um hier den Charakter des Platzes hervorzuheben. Die Pflanzung weiterer Bäume ist entlang der Randbereiche geplant sowohl im Bereich der Stellplätze als auch südlich des geplanten ~~Wohnhauses~~ ~~Mehrgenerationenhäuser~~. Zudem werden die Stellplätze durch eine Schnitthecke eingefriedet, um für eine gestalterische Einbindung zu sorgen.

11.7.1 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiet zum Landschafts- oder Naturschutz oder grenzt an ein solches Schutzgebiet.

In der Umgebung des Plangebietes können folgende Schutzgebiete verortet werden:

Landschaftsschutzgebiete

In ca. 154 m nördlich des Plangebietes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Horath-Oberlauf Deilbach“ (Objektkennung LSG-4609-010). Es umfasst eine Fläche von ca. 164 ha.

11.7.2 Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebietes.

11.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Haus Winkelmann“ (Einern 120). Dieses wurde im Jahr 1988 unter Denkmalschutz gestellt (Denkmalnummer 1453). Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Fachwerkhaus aus der Zeit um 1800, mit Satteldach und verschiefelter Nord- und Westfassade. Südlich ist in Verlängerung in gleicher Form ein massives, verputztes Stallgebäude aus späterer Zeit angefügt. Das Objekt gilt als typisches Beispiel der bergischen Fachwerkbauweise und ist als Dokument der frühen Besiedlung ein Zeugnis für die Geschichte des Ortes.

Östlich, in ca. 115 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich zwei weitere Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Wuppertal aufgeführt sind. Hierbei handelt es sich um das Objekt Einern 141 (Denkmalnummer 2936), welches sich als zweigeschossiges Wohn- und Stallhaus mit Satteldach darstellt. Das Hauptgebäude besitzt zum Teil verschieferte Fassaden, teilweise ist Fachwerk sichtbar, die Rückseite wird durch Faserzementplatten verkleidet. Das eingeschossige Nebengebäude ist ebenfalls denkmalgeschützt. Es wurde in Massivbauweise errichtet, zum Teil aus Sandsteinquadern, zum Teil aus Ziegeln. Das Gebäude gehört zu einer alten Hofschaf, die schon seit dem Beginn des 18. Jahrhundert nachweisbar ist.

Das im Plangebiet bereits im Bestand vorhandene Baudenkmal wird im Zuge der Planung erhalten. Zudem wird es im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden, ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Wuppertal oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030 0, Fax: 02206/9030-22, zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

13 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen Kosten durch die Verlagerung und Neuplanung der Straße Einern. Der Straßenumbau ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 88 planungsrechtlich gesichert, gewinnt jedoch durch die vorliegende Maßnahme an Dringlichkeit.

14 Umsetzung der Planung/Verträge

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere folgende Regelungen:

- Frist zur Umsetzung
- Durchführung einer archäologischen Baubegleitung
- Umsetzung des Freiraumplanerischen Konzeptes
- Regelungen bspw. zu einem Gehwegausbau und ggf. Verlegung

- Umsetzung des Entwässerungskonzeptes
- Führen eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100
- Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Umsetzung des Freianlagenkonzepts
- Umsetzung der im Baugrundgutachten beschriebenen Maßnahmen

15 Gutachten und Normen

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

- **ISR Innovative Stadt und Raumplanung GmbH** (November 2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I und II (ASP Stufe I + II) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1276V „Einern (Gut Einern)“
- **Mobilwerk** (07.05.2025): Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Vorhabens Gut Einern
- **FGM Ingenieurgesellschaft Müller mbH** (16.05.2024): Hydrogeologisches Gutachten
- **FGM Ingenieurgesellschaft Müller mbH** (17.01.2025): Nachtrag zum Hydrogeologischen Gutachten vom 16.05.2024
- **FGM Ingenieurgesellschaft Müller mbH (21.05.2025) Baugrundgutachten**
- **Peutz Consult GmbH** (16.04.2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 1276V – Einern (Gut Einern) in Wuppertal-Oberbarmen, Bericht Nr. VL 9710-1, Entwurf 3 vom 16.04.2025
- **EggensteinExca GmbH** (Januar 2024): Bericht der archäologischen Sondage vom 10.01.- 16.01.2024 in Wuppertal Nächstebreck, Einern 120/123 (OV 2024/1000)
- **Mola Landschaftsarchitektur GmbH** (02.05.2025): Freiraumplanerisches Konzept
- **Leinfelder Ingenieure GmbH** (06.05.2025): Entwässerungskonzept mit Anlagen

16 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW 2025. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG), in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG), in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288).
- DSchG –Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022, in Kraft getreten am 01.06.2022 (GV. NRW. S. 662).