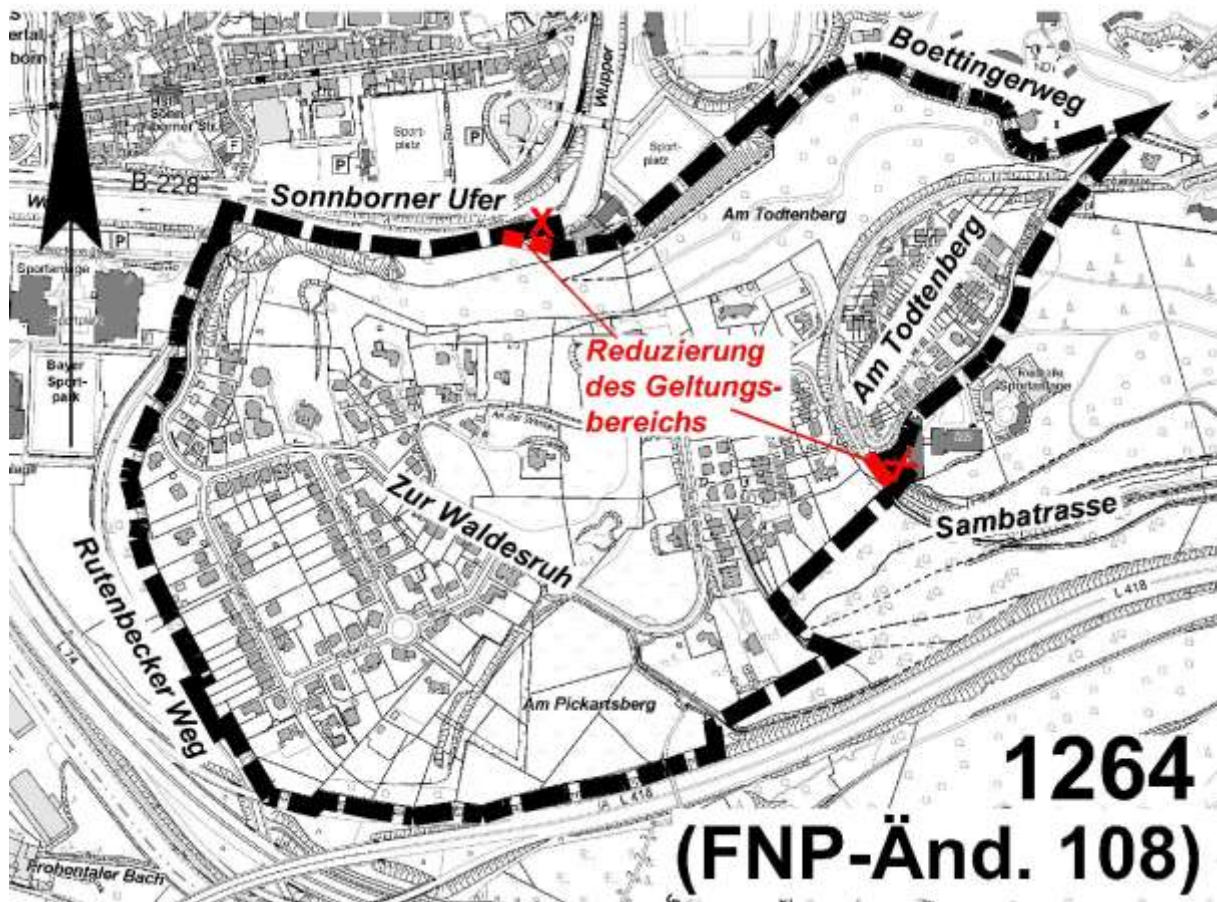


Teil A - BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1264 - Boltenberg -
(Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung 108)



Stand: August 2026

Veröffentlichungsbeschluss

IMPRESSUM

Bebauungsplan 1264 - Boltenberg -
mit Flächennutzungsplanänderung 108
Stand: August 2026, Begründung zur Veröffentlichung
Anlage 02 zur VO/0505/26 (Veröffentlichungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Gronemeier

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 7492

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

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	2
2.1	Anlass der Planung	2
2.2	Entwicklungsziele	2
3	Formelles Planverfahren	5
3.1	Verfahrensart	5
3.2	Frühzeitige Beteiligungen	6
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Bebauungspläne.....	9
4.4.1	Bebauungsplan 616/1	9
4.4.2	Bebauungsplan 616/2	9
5	Bestandsbeschreibung.....	10
5.1	Städtebauliche Situation	10
5.2	Infrastruktur	10
5.2.1	Technische Infrastruktur	10
5.2.2	Soziale Infrastruktur	12
5.3	Untergrundsituation (Bergbau / Geologie / Boden / Altlasten)	13
5.3.1	Bergbau	13
5.3.2	Geologie/Baugrund	13
5.3.3	Altlasten / Bodenbelastungen	14
5.3.4	Kampfmittel	16
5.4	Landschaftsbild, Naturhaushalt und Landschaftsschutz.....	16
5.4.1	Wald	17
5.4.2	Bäume	18
5.4.3	Gärten / private Grünflächen.....	18
5.4.4	Landwirtschaft.....	19
5.4.5	Artenschutz	19

5.5	Hitzeinseln/ Lufthygiene/ Klimaschutz und Klimaanpassung	19
5.5.1	Hitzeinseln	19
5.5.2	Lufthygiene.....	20
5.5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	20
5.5.4	Starkregengefahren	22
5.6	Immissionsschutz	24
5.6.1	Sport- / Freizeitlärm	24
5.6.2	Gewerbelärm	25
5.6.3	Schwebebahn- / Bahnlärm.....	25
5.6.4	Straßenverkehrslärm.....	25
5.7	Störfallschutz.....	27
5.8	Radonbelastung	28
5.9	Denkmalschutz.....	29
6	Planinhalte	32
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	32
6.1.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)	32
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
6.1.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen	35
6.1.4	Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke ..	36
6.1.5	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	41
6.1.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	42
6.1.7	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports.....	42
6.1.8	Verkehrerschließung	43
6.1.9	Wasserdurchlässige Bodenbeläge	43
6.1.10	Natur und Landschaft.....	44
6.1.11	Artenschutz / Eingriff- Ausgleichsbilanzierung	47
6.1.12	Immissionsschutz – Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	55
6.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	57
6.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	58
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	58
6.5	Hinweise.....	59
7	Städtebauliche Kenndaten	60
8	Umweltbericht	61

9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	61
10	Kosten und Finanzierung.....	61
11	Gutachten und Normen	61

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264
Abb. 2:	Geltungsbereiche der Bebauungspläne 616/1 und 616/2
Abb. 3:	Darstellungen des Regionalplans
Abb. 4:	Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
Abb. 5:	geltende Landschaftsschutzausweisung sowie verbliebene Flächen der Landschaftsschutzverordnung 1975
Abb. 6:	bisher im FNP als Waldfläche dargestellter Bereich, der im BPL 616/1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist
Abb. 7:	Bereich mit Bodenbelastungen
Abb. 8:	Ergebnis der Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes
Abb. 9:	Darstellung von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich des Bebauungsplanverfahrens 1264
Abb. 10:	Auszug aus der Klimafunktionskarte
Abb. 11:	Übersicht zu anstauendem Wasser bei extremen Regenfällen
Abb. 12:	Verkehrslärmprognose
Abb. 13:	Überlagerung Achtungsabstand des Störfallbetriebes Bayer und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264
Abb. 14:	Auszug aus Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen – hier: Störfallbetrieb Bayer
Abb. 15:	Auszug aus der Karte der Radonvorsorgegebiete in Wuppertal (Kemski & Partner im Jahr 2006)
Abb. 16:	Auszug aus der Starkregengefahrenkarte

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbe- reich

Das Plangebiet liegt in Wuppertal, dort im Stadtteil Elberfeld-West.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264 umfasst den Bereich südlich der Wupper, des Stadions am Zoo und des Boettingerweges, östlich des Rutenbecker Weges, westlich des Staatsforstes Burgholz und wird im Süden und Südosten begrenzt durch die L 418 und die Straße zur Walderuh - wie in der Abbildung 1 kenntlich gemacht.



Abb. 1: Geltungsbereich
des Bebauungsplanes 1264

Der Bebauungsplan 1264 führt die beiden bislang geltenden Bebauungspläne 616/1 und 616/2 in einem Planwerk zusammen. Die beiden Ursprungspläne wurden ehemals auch als ein Bebauungsplanverfahren 616 begonnen, aber aus verfahrenstechnischen Gründen dann in zwei separate Bebauungspläne geteilt und als Satzungen beschlossen.

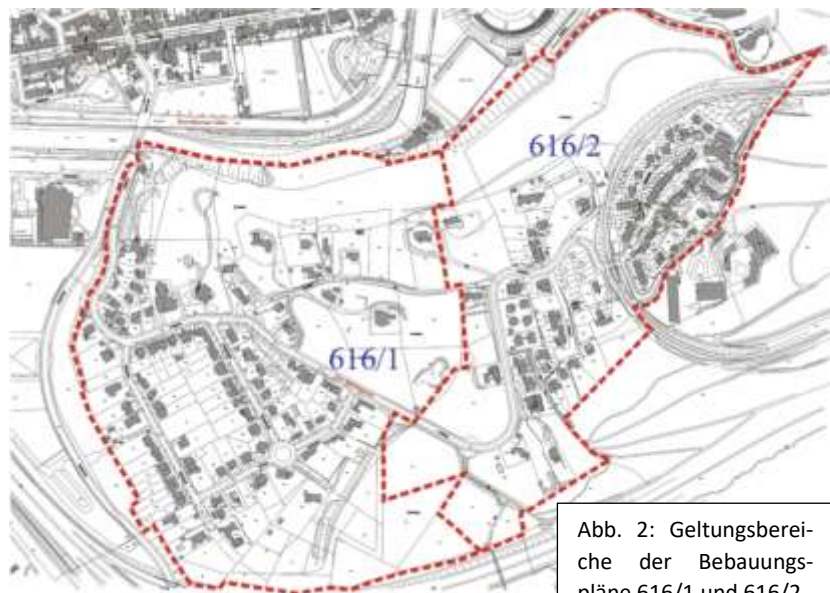


Abb. 2: Geltungsberei-
che der Bebauungs-
pläne 616/1 und 616/2

Durch die geplanten zahlreichen Änderungen innerhalb der beiden Bebauungsplanbereiche ist es sinnvoll, die Pläne aus verfahrensökonomischen Gründen zusammen zu führen und zu bearbeiten. Die bereits gefassten Beschlüsse zur Änderung der einzelnen Bebauungspläne 616/1

und 616/2 aus dem Jahr 2009 wurden im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1264 aufgehoben.

Zum Veröffentlichungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1264 geringfügig reduziert (siehe Anlage 05) und umfasst dann ausschließlich die Geltungsbereiche der zwei „Altbebauungspläne“ 616/1 und 616/2. Zwei kleinere vom Aufstellungsbeschluss umfasste Flächen (Teilstück der Sambatrasse und Böschungsbereich an der Wupper), für die keine Notwendigkeit planerischer Regelungen besteht, werden demzufolge aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der Aufstellungsbeschluss für diese Teilflächen hinfällig.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Die Bebauungspläne 616/1 und 616/2 wurden aufgestellt, um die zulässige Bebauung in dem Bereich „Boltenberg“ abschließend zu steuern. Mit Blick auf die laufenden baulichen Veränderungen bzw. Entwicklungen im Bereich „Boltenberg“ sind einige der getroffenen Festsetzungen heute nicht mehr zielführend bzw. nicht mehr zeitgemäß und sollen an aktuelle Vorstellungen und Bedürfnisse angepasst werden. Exemplarisch ist hier auf die BauNVO und die veränderten Regelungen zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) hinzuweisen. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 gilt die BauNVO in der Fassung von 1977. Nach dieser Fassung werden die Grundflächen von Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche (GRZ) angerechnet. Dies führt dazu, dass in diesen Bereichen eine höhere Grundstücksversiegelung möglich ist als in Bereichen, in denen eine neuere Fassung der BauNVO gilt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1264 gilt in seinem Geltungsbereich die BauNVO in der Fassung von 2021.

2.2 Entwicklungsziele

Der Boltenberg hatte sich ähnlich wie die Königshöhe und das Zooviertel mit zunehmender Industrialisierung zu einem bevorzugten Villengebiet entwickelt. Namhafte Fabrikanten wie Hugo Baum ließen sich großzügige Villen auf üppigen Grundstücken auf dem Boltenberg bauen. Einige bestehen nach wie vor. Die Villa Gustav Baum (Zur Waldesruh 45) wird beispielsweise von der Firma Vorwerk als Tagungsort genutzt. Das Haus Gebhard (Zur Waldesruh 141) wurde 1922/23 errichtet. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung und des Gesamtzustandes stehen somit auch einige plangebietsinterne Villen unter Denkmalschutz (Zur Waldesruh 24, 30, 34, 36, 38, 45 sowie An der Waldau 26). Der historischen Bedeutung des Boltenbergs ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen.

Zudem soll mit dem Bebauungsplan 1264 vornehmlich der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend erfasst werden, da eine einseitige Entwicklung des Siedlungsreiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung städtebaulich nicht gewünscht ist.

Um dieses zu erreichen, soll das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Hierzu zählt auch die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück in Abhängigkeit von dem jeweils prägenden Umgebungsstruktur sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Des Weiteren sollen bestehende Gebäude, die durch die Bestandsbebauungspläne nicht mit Baurecht versehen waren und überwiegend südlich des am nördlichen Plangebietsrand stockenden Waldes liegen, nach Möglichkeit mit Baurecht ausgestattet werden.

Die Gebäude mit den entsprechenden Nebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Terrassen, Schwimmbad und sonstige Nebenanlagen) sind im Zuge der kontinuierlichen Siedlungsentwicklung des Boltenbergs entstanden, das Jüngste in den 1960er Jahren. Es ist anzunehmen, dass die Festsetzung der privaten Grünfläche in den bisherigen Bebauungsplänen erfolgte, um zukünftig einen Abstand zwischen dem nördlich angrenzenden Wald und der Bebauung von 35 Metern einzuhalten. Der Schutzes des Waldes (Feuergefahr durch Funkenflug) ist nicht höher zu bewerten als der Erhalt historischer und wohnbaulich genutzter, gut erhaltener Gebäude. Zudem sind Erweiterungen der Hauptnutzung in Richtung des Waldes nicht zulässig.

Innerhalb der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 wurden die Grundstücke (Zur Waldesruh 141-145 sowie 131 und 133), als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Bei den in Nutzung stehenden Gebäuden handelt es sich nicht zuletzt aus siedlungshistorischer Sicht um erhaltenswerte Bausubstanz. Das Gebäude Zur Waldesruh 141-145 (Villa Gebhard; Architekt Friedrich Siepermann) aus dem Jahr 1922 stellt ein erhaltenswertes Beispiel des englischen Landhaustils¹ dar. Laut Aussage des Eigentümers stammen auch die beiden anderen Gebäude aus dem Entwurf des Architekten Siepermann, eines bedeutenden Architekten seiner Zeit, der auch im Briller Viertel und im Zoo-Viertel mehrfach vertreten ist.

Hier ist die Änderung von festgesetzten privaten Grünflächen in Wohnbauflächen erforderlich, denn gemäß herrschender Rechtsmeinung können bauliche Hauptanlagen, die den Charakter und das Erscheinungsbild einer Grünfläche wesentlich mitbestimmen würden, nicht über die Erweiterung der Zweckbestimmung der Grünfläche miterfasst werden. Auch wenn die derzeit vorhandenen Gebäude die bestehende und sie umgebende Parklandschaft auch heute noch maßgeblich mitprägen, diese praktisch zusammen ein Ensemble bilden, so führt dies nicht dazu, dass die Gebäude in einer geeigneten Art und Weise durch die Festsetzung der privaten Grünfläche -Parkanlage- bestandsschützend erfasst werden können.

Im Zuge der Planung ist es allerdings auch erforderlich an einigen Stellen Baurechte zu reduzieren (Zur Waldesruh 43/35 und An der Waldau 14/26), um den Anforderungen des Denk-

¹ Der Aufbruch 1900, Mahlberg und Nußbaum, Müller+Busmann Verlag, 2008

malschutzes Rechnung zu tragen. Hier sollen im Wesentlichen die Belange der Gartendenkmalpflege (zu schützende historische Gartenanlagen) berücksichtigt werden (siehe dazu Kapitel 5.9).

Generell ist in Villengebieten in der Stadt Wuppertal, so auch im Bereich Boltenberg, die Tendenz erkennbar, bestehende großzügige Gärten einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäude, die sich an den derzeitigen Wohnungsmaßstäben orientieren, zu ersetzen, oder im Bestand die Gebäude umzubauen. Des Weiteren werden Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken aufgekauft, der Gebäudebestand abgerissen und durch größere Mehrfamilienhäuser ersetzt.

Um den historisch gewachsenen Charakter des Siedlungsbereiches Boltenberg zu erhalten, sollen folgende generelle Zielsetzungen innerhalb des Planes umgesetzt werden:

- a) Es soll die Möglichkeit beibehalten werden, großzügige Villengebäude in mehrere Wohneinheiten aufzuteilen, um dem heutigen Wohnungsmarkt angemessene Wohnungsgrößen zu erreichen. Hiermit soll ein marktkonformer Wohnraum auch in einer gehobenen Wohngegend ermöglicht werden. Nicht zuletzt wird damit auch ein langfristiger Erhalt der prägenden Gebäude unterstützt.
- b) Erhalt der Gartenbereiche und Unterbindung einer intensiven Nachverdichtung: Der Charakter des Gebietes wird durch das Wechselspiel von Bebauung und großen zueinander gewandten Gartenbereichen bestimmt. Eine intensive Nachverdichtung in die Gartenbereiche ist zu vermeiden. Eine angemessene Grundstücksnutzung soll gewahrt bleiben.
- c) Erhalt der baulichen Struktur / Dichteverhältnis: Mit Blick auf die vorhandenen Straßenzüge soll das Verhältnis Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu Mehrfamilienhäusern und damit insgesamt die städtebauliche Dichte im Wesentlichen beibehalten werden. Eine maßvolle Weiterentwicklung soll dennoch gewährleistet werden. Mittels textlicher Festsetzung erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen bei Umbauten von Bestandsgebäuden und bei der Neubebauung.
- d) Bestandsgerechte Berücksichtigung von Gebäuden im Plangebiet, die durch die Ursprungspläne überplant bzw. nicht mit Baurecht berücksichtigt wurden.

Der Plan soll aber auch an geeigneten Stellen eine bauliche Entwicklung ermöglichen, die in den Ursprungsplänen noch nicht berücksichtigt waren, hierzu werden neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Mit der Aktualisierung des Planungsrechts werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die überwiegend positive Auswirkungen erwarten lassen. Neben der Anpassung an die aktuell gültige Baunutzungsverordnung, welche die Versiegelung der Grundstücke durch eine Begrenzung der Grundflächenzahl (sogenannte GRZ II) reduziert, werden zusätzliche Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz integriert.

Dazu gehören:

- begrünte Vorgartenzonen,
- Dachbegrünungen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern von Gebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 20 Grad,
- der Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, klimatische Auswirkungen zu minimieren und die Nachhaltigkeit der bestehenden Bebauung zu verbessern.

Weiterhin wurden die bisherigen Regelungen zum passiven Immissionsschutz überprüft und an den heutigen Stand der Festsetzungsmethodik angepasst. Im Sinne einer Worst-Case Betrachtung wurde dabei auf die Planung zum Ausbau der L418/419 und die vorliegenden neuen Verkehrszahlen abgestellt.

Die in dem Ursprungsplan 616/2 noch enthaltene Bahnfläche entfällt. Nach Stilllegung der Bahnstrecke wurde diese zwischenzeitlich als Geh- und Radweg (Sambatrasse) ausgebaut. Im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Bahndarstellung aufgegeben und die Bahntrasse (für den hier relevanten Bereich) als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan 1264 folgt der nun geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes.

3 Formelles Planverfahren

3.1 Verfahrensart

Der Aufstellungsbeschluss für

- die 2. Änderung des Bebauungsplanes 616/1 wurde am 29.09.2009
- die 4. Änderung des Bebauungsplanverfahren 616/2 wurde am 16.06.2009

gefasst. Beide Verfahren werden nun aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfungen in einem Gesamtbebauungsplan 1264 zusammengefasst.

Die bereits gefassten Beschlüsse zur Änderung der einzelnen Bebauungspläne 616/1 und 616/2 aus dem Jahr 2009 wurden im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1264 – Boltenberg – am 06.02.2020 aufgehoben.

Das Bebauungsplanverfahren 1264 erfolgt als Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1264 - Boltenberg - können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente – Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen – angewandt werden. Diese Sicherungsinstrumente sind in den §§ 14 bis 18 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

3.2 Frühzeitige Beteiligungen

Bebauungsplanänderungen 616/1 und 616/2:

Die frühzeitige Behördenbeteiligung zu den zuvor genannten Bebauungsplanänderungen 616/1 und 616/2 fand gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom 14.06.2011 bis zum 14.07.2011 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 29.09.2009. Aufgrund des lang zurückliegenden Zeitraumes der frühzeitigen Beteiligungen wurden diese im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 1264 erneut durchgeführt.

Bebauungsplan 1264:

Zum Bebauungsplan 1264 und zur Flächennutzungsplanänderung 108 erfolgte

- die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.03 bis 19.03.2021 und
- die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung vom 01.03 bis 26.03.2021.

Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet durchgeführt werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen vom 31.08. bis 18.09.2020 zur Einsichtnahme öffentlich ausgehängt worden. Parallel waren die Unterlagen über die Homepage der Stadt Wuppertal (www.wuppertal.de/bebauungsplaene) sowie im Geoportal einsehbar. In Folge der Beteiligung erfolgten zudem zahlreiche direkte Gespräche zwischen betroffenen Grundstückseigentümern und der Verwaltung.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Wesentlichen im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) und im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) formuliert.

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A), zuletzt geändert am 01.05.2024 (2. Änderung in Kraft getreten), liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar.

Der Regionalplan (RPD) Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: 2025) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Teile des Plangebietes werden im Norden und Süd-Osten als Regionaler Grünzug geführt, dieser setzt sich nach Osten außerhalb des Plangebietes fort. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. In der Nähe zum Plangebiet sind Darstellungen zu Hauptverkehrsflächen und Bahnflächen getroffen worden.



Abb. 3: Darstellungen des Regionalplans

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264 in großen Bereichen eine Wohnbaufläche (rot) dar. Weiterhin sind Bereiche als Grünfläche (hellgrün), Grünfläche / Spielplatz (hellgrün mit Eimersymbol) und Wald (dunkelgrün) dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Um die in Kapitel 2 geschilderten Planungsziele umsetzen zu können, ist die Flächennutzungsplanänderung 108 erforderlich (siehe dazu die VO/0506/26).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108 ist in der folgenden Plankarte in weißer Strichlinie umrandet. Der Kartenausschnitt zeigt einen Verschnitt der Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes mit dem aktuellen Kataster.



Abb. 4: Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aus 2005

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsplanes-West der Stadt Wuppertal. Der Landschaftsplan weist für umfängliche Waldbereiche und für einige Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Areale im Änderungsbereich Landschaftsschutz aus.

Des Weiteren bestehen für kleinere Teilflächen noch Regelungen gemäß der Landschaftsschutzverordnung von 1975, die nicht vollständig durch den Landschaftsplan West abgelöst wurde.

Abbildung 5 zeigt den Verschnitt zwischen geltender Landschaftsschutzausweisung im Landschaftsplan-West



Abb. 5: geltende Landschaftsschutzausweisung sowie verbliebene Flächen der Landschaftsschutzverordnung 1975

sowie nach der Landschaftsschutzverordnung 1975. Die in Gelb dargestellten Flächen (mit grüne-gestrichelter Umrandung und schmaler magentafarbener Linie) unterliegen dem Landschaftsschutz gem. Landschaftsplan. Die in blau umrandete Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz gem. Landschaftsschutzverordnung von 1975. Neben dieser Fläche sind weitere sehr kleine Restbereiche mit Landschaftsschutz gem. Verordnung von 1975 vorhanden - siehe blaue Pfeile in obiger Abbildung.

Diese Bereiche sind in der Bebauungsplankarte kenntlich gemacht. An diesen Stellen konnte der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal aus formalen Gründen die alte Verordnung nicht ablösen, bzw. ergaben sich Überlappungslücken.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 zur Umwandlung anstehenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ unterliegen nicht dem Landschaftsschutz, so dass dieser der Planung nicht entgegensteht. Im nordwestlichen Bereich (ca. 2/3 der blau umrandeten Fläche) soll, wie bereits beschrieben, eine Teilfläche des derzeit festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in eine private Grünfläche überführt werden. Die Teilfläche unterliegt bereits heute dem Landschaftsschutz gemäß der Verordnung von 1975. Nach dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens 1264 können im Zuge einer zukünftigen Anpassung oder Neuauflistung des Landschaftsplanes, die letzten Fragmente der Landschaftsschutzverordnung von 1975 aufgehoben werden.

4.4 Bebauungspläne

Für den Planbereich des nun zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplanes 1264 - Boltenberg - bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne 616/1 und 616/2 (siehe Abbildung 2 in Punkt 1 dieser Begründung).

4.4.1 Bebauungsplan 616/1

Der Bebauungsplan 616/1 wurde 1983 rechtskräftig, in seinem Geltungsbereich gilt die BauNVO von 1977.

Er setzt weite Teile des westlichen Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet fest. Hierzu trifft der Bebauungsplan zudem Regelungen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Geschossigkeit, der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschossfläche. Im nordwestlichen Bereich ist eine größere Waldfläche festgesetzt, im südwestlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche. Der Plan beinhaltet des Weiteren die bestehenden Straßen über festgesetzte Straßenbegrenzungslinien sowie eine kleinere private Grünfläche im Nordwesten.

Entgegen der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung „Wald“ setzt der Bebauungsplan 616/1 für eine Teilfläche im Nordwesten des Bebauungsplangebietes 1264 ein allgemeines Wohngebiet fest (siehe auch die rot umrandete Fläche im nebenstehenden Kartenausschnitt aus dem BPL 616/1).



Abb. 6: bisher im FNP als Waldfläche dargestellter Bereich, der im BPL 616/1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist

4.4.2 Bebauungsplan 616/2

Der Bebauungsplan 616/2 wurde ursprünglich bereits 1980 rechtskräftig, die erste Änderung erfolgte 1983. Die nachfolgend eingeleiteten Änderungsverfahren wurden zwischenzeitlich aufgehoben. Somit gilt im Geltungsbereich die BauNVO von 1977.

Der Bebauungsplan 616/2 setzt weite Teile des westlichen Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet fest. Hierzu trifft der Bebauungsplan zudem Regelungen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Geschossigkeit, der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschossfläche. Im nordöstlichen Bereich ist eine größere Waldfläche festgesetzt, im südöstlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche sowie ein Spielplatz (nicht ausgebaut). Im Plangebiet verläuft die sog. Sambatrasse, welche im Plan noch als Eisenbahnstrecke eingetragen ist, des Weiteren mehrere als private Grünflächen festgesetzte Bereiche. Die bestehenden Straßen sind mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West.

Östlich grenzt der Naherholungsbereich des Staatsforstes Burgholz an, nord-östlich liegt das Briller Viertel mit dem Wuppertaler Zoo. Die Sambatrasse, eine umgenutzte ehemalige Bahntrasse verläuft als Fuß- und Radweg über eine Strecke von 10 km von Elberfeld nach Cronenberg und mit einem Teilabschnitt durch das östliche Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befinden sich das Stadtteilzentrum „Sonnborn“. In einem Teilabschnitt grenzt die Wupper an.

Allerdings sind diese nördlich angrenzenden Bereiche aufgrund der topographischen Situation des hoch gelegenen Plangebietes mit einem Steilhang / Hangkante in Richtung Wupper deutlich vom Siedlungsbereich „Boltenberg“ abgetrennt.

Im Westen grenzt ein Gewerbe-Freizeitbereich (u.a. Bayer-Sportpark) an.

Die westlich und südlich liegenden Verkehrsstrassen der A 46 und der Landesstraßen L 74 und L 418 bedingen in Teilen des Plangebietes erhöhte Lärmbelastungen.

Das Plangebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Es ist eine eher lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gegeben. Untergeordnet sind wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (freie Berufe, Büronutzungen) vorhanden.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes sind unterschiedliche Bau- und Wohnformen anzutreffen. Überwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser (als freistehende Häuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) zum Teil mit großzügigen Gebäudezuschnitten. Zudem sind auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser vorhanden. Hier finden sich umgebaute (Fabrikanten)Villen und Mehrfamilienhäuser aus der Vor- und Nachkriegszeit bis in die heutigen Baujahre hinein. Auffällig ist, dass an einigen Stellen im Plangebiet zwischen den Ein- oder kleineren Mehrfamilienhäusern (2-4 Wohneinheiten) Bauprojekte mit 8, 12 und mehr Wohneinheiten entstanden sind.

Das Plangebiet wird durch zwei parallel liegende Richtfunktrassen „überspannt“. Diese haben aber aufgrund der Tatsache, dass sie das Plangebiet in ca. 90 Meter Höhe überstreichen, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits seit Jahrzehnten fast vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt, sind die grundsätzlichen Versorgungsnetze für die Energie- und Wasserversorgung vorhanden.

5.2.1.1 Verkehr

Folgende Möglichkeiten zur Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs bestehen:

- Nächstgelegener S-Bahnhaltepunkt: Sonnborn BF

- Schwebebahnhaltepunkt: Sonnborner Str.
- Bushaltestelle: Sonnborner Ufer
- Buslinie 639: Hindenburgstr. – Zooviertel – W-Sonnborn – Boltenberg (Innerhalb des Plangebietes mit Haltepunkten: Am Todtenberg, Zur Waldesruh, An der Waldau, Pickartsberg, Boeddinghausstraße)

Bei Nutzung des PKWs:

Über das nord-westlich des Plangebietes liegende Kreuz Sonnborn ist eine schnelle Anbindung an die A46 und somit die überregionalen Straßen gewährleistet.

Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Zur Waldesruh,

- die als Wohnsammelstraße durch den gesamten Geltungsbereich verläuft;
- die im Westen via des Rutenberger Weges an die B7 und den Bereich Sonnborn anschließt und
- die im Nordosten in den Boettingerweg übergeht, der zum Stadion / Zoobereich führt. Der Boettingerweg ist allerdings nur schmal ausgebaut und dadurch wenig leistungsfähig.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen befinden sich größtenteils in öffentlicher Hand. Abschnitte der Straße An der Waldau befinden sich in Privatbesitz. Einige Grundstücke werden über längere private Grundstückszufahrten bzw. Privatstraßen angedient.

Das Erschließungssystem ist ausreichend leistungsfähig, um sowohl den bestehenden Siedungsverkehr als auch eine moderate Verkehrszunahme durch eine mögliche Nachverdichtung aufzunehmen.

Die Anlage neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist somit nicht erforderlich.

Als wichtiger Hauptfuß- und Radweg verläuft die sog. Sambatrasse als umgenutzte ehemalige Bahnlinie in einem Abschnitt durch das Plangebiet. Sie führt 10 km von Elberfeld nach Cronenberg. Die Fläche der Sambatrasse mit ihren Böschungsbereichen ist im Bebauungsplan 616/2 noch nachrichtlich als Bahnfläche enthalten, wird aber im Bebauungsplan 1264 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Fußgängerverkehr:

Die bestehenden öffentlichen Straßen sind zum überwiegenden Teil mit angrenzendem Fußweg oder alternativ als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

5.2.1.2 Entwässerung/ -entsorgung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Entwässerungsmissstände sind nicht bekannt.

Im gesamten Plangebiet verlaufen aufgrund der historischen aber auch topographischen Situation die Schmutz- und Regenwasserkanäle sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als auch über private Baugrundstücke.

Der Planbereich wird überwiegend im Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Entsorgungsanlagen sind ausreichend leistungsfähig, um sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Bedarf zu decken. Die vorhandenen freien Baugrundstücke ergeben ein Potential von bis zu 40-50 Wohnungen.

Schmutzwasser-Kanäle sind vorhanden und von ihrer Kapazität ausreichend. Das Wasser wird Richtung Kläranlage Buchenhofen abgeleitet und dort gereinigt. Regenwasserkanäle sind ebenfalls vorhanden und ausreichend leistungsfähig. Bisher versickernde oder noch zu erschließende Grundstücke können nach Aussagen der Wuppertaler Stadtwerke noch an das bestehende Netz angeschlossen werden.

5.2.1.3 Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts des steigenden Hochwasserrisikos den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. das -risiko minimieren. Gemäß dem BRPHV sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Zudem sind die unterschiedlichen Empfindlich- und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Hochwasser / Überschwemmungsgebiet: Die Wupper liegt überwiegend nördlich an das Plangebiet angrenzend. Lediglich ein kleiner Teilbereich befindet sich im nord-westlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Das offizielle Überschwemmungsgebiet der Wupper tangiert das Plangebiet geringfügig im nord-westlichen Geltungsbereich des Änderungsverfahrens. Da die Wupper unterhalb des Steilhangs zur Wohnbebauung liegt (ca. 70 m Höhenunterschied) kann eine hochwasserbedingte Überflutung der Wohnbaugrundstücke im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß aktueller Hochwassergefahrenkarte sowie aktueller Hochwasserrisikokarte bei allen Hochwasserereignissen aller Eintrittswahrscheinlichkeiten außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

Wasserschutzzone: Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet im Bereich des Bebauungsplangebietes.

Starkregen: Die Erfahrungen der letzten Jahre haben allerdings gezeigt, dass es in einigen Teilen der Stadt Wuppertal auf Grund des Klimawandels bei Starkregen zu Überschwemmungen kommt (siehe dazu 5.5.4).

5.2.2 Soziale Infrastruktur

Da durch die aktuellen Planungen die Anzahl der zulässigen Wohnungen gegenüber der bisherigen Planung bzw. dem derzeitigen Bestand nur geringfügig erhöht werden, entstehen keine Bedarfe an neuer sozialer Infrastruktur.

5.2.2.1 Kindergarten

Kindergärten bzw. Kindertagesstätten befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen Einrichtungen liegen im Bereich Sonnborn oder im Zoo-Viertel (ca. 1,5 – 2,5 km, Mitte Plangebiet).

5.2.2.2 Grundschule

Die nächstgelegene Grundschule liegt im Zooviertel an der Siegfriedstraße (Gemeinschaftsgrundschule Donarstraße) in ca. 2,4 km Entfernung zur Mitte des Plangebiets.

5.2.2.3 Spielplatzsituation

Es befindet sich der öffentliche Spielplatz „Zur Waldesruh“ im nord-östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264, direkt an der Sambatrasse. Des Weiteren wurde in Privatinitiative nördlich der Siedlung Am Todtenberg ein Spielbereich angelegt. Diese Spielplätze sind allerdings nicht von jeder Stelle des Plangebietes aus plausibel fußläufig erreichbar.

Die Bedarfsdeckung an Spielflächen im Bereich Elberfeld-West /Quartier Zoo (VO/0996/21) liegt gemäß Spielflächenbedarfsplan (VO/0996/21) bei ca. 78,3 %. Bezogen auf gesamt Elberfeld-West liegt ein Fehlbedarf von 5,28 % vor.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine im Bebauungsplan 616/2 festgesetzte Spielplatzfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“) südlich der Straße Zur Waldesruh. Seit der Spielflächenbedarfsplanung 2012 ist dieser Spielplatz nicht mehr zur Umsetzung vorgesehen, ein Bedarf wird nicht mehr gesehen, zumal im Umfeld Grundstücke mit großen Gartenbereichen vorhanden sind. Das Grundstück befindet sich außerdem im Privatbesitz und wird landwirtschaftlich genutzt, so dass auch langfristig nicht mehr mit einer Realisierung zu rechnen ist. Der Landschaftsplan weist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet aus. Somit wird im Bebauungsplan 1264 der im Bebauungsplan 616/2 festgesetzte Bereich für einen öffentlichen Spielplatz nicht mehr festgesetzt.

Zudem hat eine Analyse des Plangebietes gezeigt, dass keine geeigneten städtischen Flächen im Plangebiet zur Verfügung stehen. Anderweitig geeignete und verfügbare private Grundstücksflächen sind ebenso nicht vorhanden, deshalb erfolgt im Bebauungsplan 1264 keine Festsetzung von neuen Spielplatzflächen.

5.3 Untergrundsituation (Bergbau / Geologie / Boden / Altlasten)

5.3.1 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder, als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Ausweislich der der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planverfahrens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5.3.2 Geologie/Baugrund

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, im Grenzbereich zwischen „Am Todtenberg“ und dem Zoologischen Garten, stehen bis ca. 50 m südlich des „Boettingerweges“ Kalkbänke der „Oberen Honseler Schichten“ (Mitteldevon) ab 2 m unter der Geländeoberfläche an. Die Kalksteine sind verkarstungsfähig.

Auf Höhe der nordwestlichen Grundstücksgrenze der außerhalb des Plangebietes liegenden Reithalle der ehemaligen Polizeireiterstaffel verläuft eine Störung von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet. Diese Störung wird von vier rechtwinklig verlaufenden, Nordwest-Südost streichenden Störungen geschnitten und zum Teil versetzt. Den vorliegenden Unterlagen zufolge sind diese Störungen nicht seismisch aktiv.

Der Baugrund muss immer vor Baubeginn objektbezogen erkundet und bewertet werden. Für die Festlegung des Erkundungsumfangs und die zu führenden geotechnischen Nachweise wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik verwiesen.

Durch die Baugrunderkundung muss vor Erteilung der abschließenden Genehmigung geklärt werden, ob im Plangebiet Verkarstungserscheinungen auftreten, wie sich diese auf das Bauvorhaben auswirken und welche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Baugrundes zu ergreifen sind.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

5.3.3 Altlasten / Bodenbelastungen

Im Plangebiet ist im Bereich der Straße Zur Waldesruh / Sambatrasse eine Bodenauffüllung bekannt. Konkret geht es um eine Aufschüttung, die im Rahmen der Beseitigung des alten Bahnhaltdepotpunktes nach 1962 erfolgt ist aber auch um jüngere Auffüllungen in dem Bereich. Der auffällige Bereich wurde gutachterlich untersucht und im Wesentlichen Bodenaushub mit Beimengungen von Bauschutt festgestellt. Aus den Untersuchungen ist abzuleiten:

- Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad):
Aufgrund der Unterschreitung aller Prüfwerte für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen ist eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad auszuschließen.
- Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Direktpfad):
Aufgrund der Unterschreitung aller Prüfwerte für das Nutzungsszenario Boden-Nutzpflanze/Nutzgarten ist eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad (sowohl über den direkten Bodenkontakt als auch über den Verzehr von selbsterzeugtem Obst und Gemüse) ebenfalls auszuschließen.
- Wirkungspfad Boden-Grundwasser:
Aufgrund der gutachterlich ermittelten Prüfwertüberschreitung für PAK² liegt ein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Bei der Einzelfallbetrachtung war abzuschätzen, ob die analysierten Schadstoffwerte am Ort der Probenahme unter den gegebenen Randbedingungen auch am Ort der Beurteilung (Übergang ungesättigte/gesättigte Zone) oberhalb der Prüfwerte abzuschätzen sind (Sickerwasserprognose). Es war daher zu beurteilen, inwieweit das Sickerwasser aus diesem Material zu Grundwasser wird. Bei dieser Sickerwasserprognose war vordringlich die Abbau- und Rückhaltewirkung bzw. die Schutzfunktion der ungesättigten Zone zu berücksichtigen.

² Polycyclische aromatischen Kohlenwasserstoffe

Unter Berücksichtigung der Mächtigkeit der unbelasteten Grundwasserüberdeckung (anzunehmenden Grundwasserspiegel gemäß Hydrogeologische Karte liegt bei ca. 31 m unter GOK), der Sickerwasserrate (ist bei einer Fläche von rund 2.000 m² - Bereich Hügel - als dauerhaft gering einzustufen), der Durchlässigkeit der ungesättigten Zone (kann bei den gegebenen geologischen / hydrologischen Verhältnissen als klein beurteilt werden), dem Sorptionsvermögen des Bodens (anzunehmen ist eine erhöhte Sorption der PAK an die vorhandenen Tonmineralien) und der Mobilität und Abbau organischer Schadstoffe (Mobilität und Abbaubarkeit der PAK sind als gering einzustufen, siehe sehr geringe Gehalte im anstehenden Sediment) ist insgesamt von einer hohen Schutzfunktion der ungesättigten Zone auszugehen, so dass eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung als nicht wahrscheinlich zu beurteilen und der Verdacht einer Grundwassergefährdung durch PAK nicht zu besorgen ist.

Da Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen sind, erfolgt aus Sicherheitsgründen im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der entsprechenden Fläche.

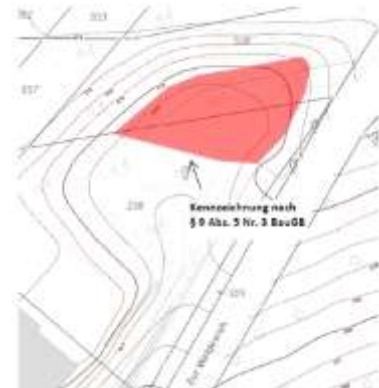


Abb. 7: Bereich mit Bodenbelastungen

Die bekannte Belastung steht einer Festsetzung als Grünfläche nicht entgegen.

Darüber hinaus liegen verteilt im Gesamtgebiet Informationen über verschiedene Altstandorte und Altablagerungen vor, die nach einer Einzelfallprüfung keinen weiteren Untersuchungsbedarf ergaben. Die Einordnung der Flächen erfolgte aufgrund der Branchenzugehörigkeit – nur geringes Branchenkontaminationspotential -, des eher kurzen und handwerklichen Produktionsmaßstabes sowie in einem Fall aufgrund der Lage einer vermeintlichen Fabrik in einem historischen Wohngebiet, die somit als Wohnadresse des Firmeneigentümers charakterisiert werden muss.

Zusätzlich ist bekannt, dass auf dem Grundstück An der Waldau 5 unter der Bodenplatte RC-Material auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis - 2021 erteilt - unter RCL0228 im Fachinformationssystem geführt - eingebaut wurde. Im Bebauungsplan wird deshalb ein Hinweis aufgenommen: „Zum Einbau von RC-Material unter der Bodenplatte des Grundstücks An der Waldau 5 liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Beim Rückbau des auf dem RC-Material errichteten technischen Bauwerkes ist das eingebaute RC-Material ebenfalls zurückzubauen, wenn es seine Funktion im Sinne der EBV³ verliert. Der Rückbau ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal (UBB), gemäß § 22 Abs. 6 der Ersatzbaustoffverordnung, anzuzeigen und zu dokumentieren.“

³ Ersatzbaustoffverordnung

5.3.4 Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst im Zuge der frühzeitigen Behörden und Trägerbeteiligung liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf konkrete, in den folgenden Übersichten dargestellten Verdachtsflächen mit Kampfmitteln – konkret: Verdachtsmomente auf militärische Anlagen und einen Bombenblindgänger im Bebauungsplangebiet. Die Untersuchung der konkreten Flächen wird empfohlen. Grundsätzlich gilt: Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel sei nicht erforderlich.

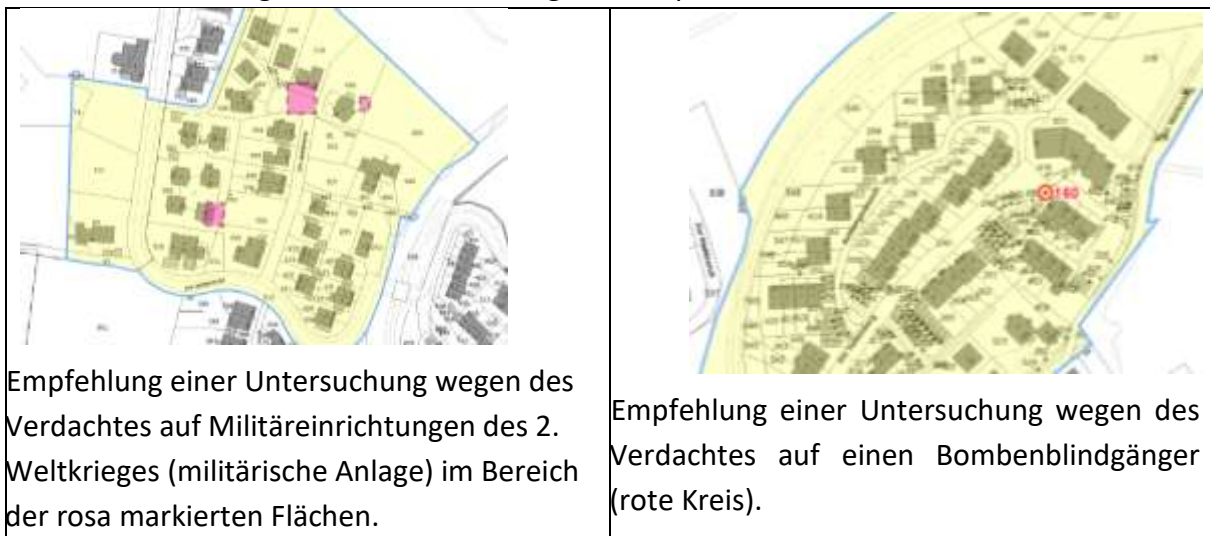


Abb. 8: Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Untersuchungen nur dann durchgeführt, sobald ein konkreter Verdacht auf Blindgänger besteht. Im Zuge der Bauordnungsverfahren wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan erfolgt aus vorgenannten Gründen eine Kennzeichnung der entsprechenden Fläche mit dem Blindgängerverdacht sowie ein Hinweis auf die Untersuchungsempfehlung.

5.4 Landschaftsbild, Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Siedlungsbereich Boltenberg liegt auf einem Höhenkamm mit nach Norden zur Wupper sehr stark und nach Süden sanfter abfallendem Gelände. Der Bereich ist umgeben von Waldflächen und über Fuß- und Wanderwege an die angrenzende Waldlandschaft gut angebunden. Einige sehr große parkähnliche Grundstücke verzahnen sich homogen mit dem Freiraum. Eine deutliche Zäsur bilden aber die westlich und südlich liegenden Hauptverkehrsstraßen der A46, der L74 und der L418. Die nun als Rad- und Fußweg genutzt ehemalige Bahntrasse „Sambatrasse“ im Osten des Siedlungsbereiches stellt hingegen ein attraktives Verbindungselement in den Siedlungs- und Freiraum dar.

Das plangebietsinterne Straßen- und Siedlungsbild wird durch die zahlreichen die Straßen flankierenden Bäume maßgeblich mitgeprägt. Hervorzuheben ist der historische Kreisverkehr Boedinghausstraße / Pickartsberg, welcher im Zuge der Erschließung des Gebietes um 1900 angelegt wurde. Die Straßen ermöglichen aufgrund des zum Teil serpentinartigen Verlaufes reizvolle Ein- bzw. Überblicke über die Siedlung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1264 (rote Umrandung) liegt kein Naturschutzgebiet (rot karierte Flächen).

Die Waldflächen im nördlichen Plangebiet und die im FNP als Waldfläche dargestellte, tatsächlich aber landwirtschaftlich genutzte Fläche im südlichen Plangebiet, welche im Bebauungsplan 616/1 auch als solche festgesetzt ist, liegen im Landschaftsschutz.



Abb. 9: Darstellung von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich des Bebauungsplanverfahrens 1264

Die wohnbaulich genutzten Bereiche im Planungsraum sind geprägt durch eine eher lockere Bebauung mit zum Teil großzügigen Gartenflächen. Die Gartenflächen stellen einen eingeschränkten urbane geprägten Lebensraum für Fauna und Flora dar. Einzelne Grundstücke im Plangebiet weisen einen umfangreichen Baumbestand auf. In einem Hausgarten ist ein Naturdenkmal (Ilex) vorhanden (siehe dazu auch die „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen für das Gebiet der Stadt Wuppertal“ aus 2008). Der Straßenraum der Erschließungsstraßen wird im überwiegenden Bereich durch zahlreiche flankierende Straßenräume geprägt.

5.4.1 Wald

Größere Teile des Plangebietes bestehen aus Waldflächen, die zum Teil in Privatbesitz sind.

- Im Norden des Plangebietes angrenzend an die Wupper / Stadion / Zoo befinden sich umfangreichere Waldflächen, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 berücksichtigt wurden und auch im Bebauungsplan 1264 entsprechend festgesetzt werden. Die Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz.
- Im östlichen Bereich verläuft eine ehemalige, heute als Rad- und Fußweg genutzte, Bahntrasse mit stark begrünten / bewaldeten Böschungsaum. Diese wird im Bebauungsplan 1264 entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, bevor sie in die Waldfläche des Burgholzes übergeht.

5.4.2 Bäume

Die „alten“ Bebauungspläne 616/1 und 616/2 enthalten zahlreiche festgesetzte Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum, diese flankieren alleearartig die Straßen im Plangebiet.

Es handelt sich dabei z. T. um nach § 41 LNatSchG gesetzlich geschützte Baumalleen (ermittelt und kartiert durch das LANUV⁴):

- Lindenallee an der Boltenbergstraße (zweireihig) mit überwiegend geschlossenem Kronendach;
- Birkenallee an der Boeddinghausstraße (zweireihig) mit überwiegend offenem Kronendach;
- Lindenallee am Pickartsberg (zweireihig) mit überwiegend geschlossenem Kronendach;
- Rosskastanien Allee an der Straße „Zur Waldesruh“ (zweireihig) mit überwiegend geschlossenem Kronendach, streckenweise einreihig.

Auch außerhalb dieser Alleen gibt es stadtbildprägende Bäume, die weitestgehend in den bisherigen Bebauungsplänen festgesetzt waren und nach Überprüfung auch im Bebauungsplan 1264 festgesetzt werden. Da für die festgesetzten Bäume die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal nicht gelten, erfolgen im Bebauungsplan Regelungen für Ersatzpflanzungen.

5.4.3 Gärten / private Grünflächen

Bedingt durch seine Entstehung als Villengebiet mit zum Teil sehr großen Baugrundstücken ist das Plangebiet intensiv mit Hausgärten durchgrünt. Die Gärten sind individuell zum Teil auch parkartig angelegt und enthalten üppige Baumbestände.

In den derzeit gültigen Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 sind mehrere private Grünflächen „Parkanlagen“ festgesetzt, die sich wie folgt darstellen:

- Die bestehende Parkanlage zugehörig zum Grundstück Zur Waldesruh 94 hat eine Größe von ca. 4.520 m². Sie wird als Hausgarten genutzt. Dominierend ist eine dichte entlang der Grundstücksgrenze verlaufende Eingrünung / Heckenpflanzung.
- Die Grünfläche zugehörig zu den Gebäuden Zur Waldesruh 131, 133 und 141-145, hat eine Größe von ca. 16.700 m²; der Gebäudebestand mit weiteren Anlagen (Garagen, Schwimmb Becken, etc.) liegt inmitten der Parkanlage, die im Wesentlichen als Hausgarten genutzt wird. Zahlreiche Bäume umgeben die einzelnen Hausgrundstücke.
- Eine weitere Parkanlage liegt an der Straße Zur Waldesruh / Sambatrasse im Nordosten des Plangebietes, sie hat eine Größe von ca. 2.100 m², auch hier steht die Nutzung als Hausgarten im Vordergrund. Es dominieren die Rasenflächen und Ziergehölze.

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, welches im April 2025 aufgespalten wurde. Der für Natur, Umwelt und Klima zuständige Teil firmiert seitdem als LANUK (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima), während der Bereich Verbraucherschutz und Ernährung als eigene Behörde (LAVE) ausgegliedert wurde.

5.4.4 Landwirtschaft

Im Süden des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die als Grünland genutzt werden und im bisherigen Bebauungsplan 616/1 entsprechend der Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt sind.

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt allerdings als „Wald“ dargestellt, da sie im Zuge des Ausbaus der L418 als Kompensationsfläche zur Anpflanzung von Wald vorgesehen wurden. Die Maßnahme ist nicht umgesetzt worden. In den letzten Jahren wurde bereits eine Verlagerung dieser Aufforstungsflächen mit dem Landebetrieb Straßen NRW abgestimmt. Eine Flächenzuordnung, fachlich mit der unteren sowie der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt, wurde von der Regionalniederlassung Ruhr 2020 bereits in der Zusammenfassung „Herstellung und Pflege von Kompensationsflächen in den Städten Remscheid und Wuppertal“ aufgeführt. Eine tatsächliche Verlagerung der Aufforstungsfläche ist bisher noch nicht erfolgt. Da aber bisher keine Einigung mit dem Grundstücksbesitzer zur Aufforstung erzielt werden konnte und zudem ein Ausgleich auf anderen Flächen vorgesehen ist, wird die Fläche zukünftig im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.4.5 Artenschutz

Da es sich vorliegend nicht um die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer ehemals naturbelassenen Fläche handelt, sondern lediglich um eine Bestandssicherung und maßvolle Weiterentwicklung eines bereits mittels der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 bereits bestehenden planungsrechtlich gesicherten Wohngebietes, sind die in Gärten typischen Arten anzutreffen. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete liegen nicht vor. Weitere Untersuchungen / Aussagen zum Thema Artenschutz sind nicht erforderlich, da hier planungsrelevante Arten nicht erkennbar betroffen sind.

5.5 Hitzeinseln/ Lufthygiene/ Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima⁵ der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan für Wuppertal Bezug genommen⁶.

Generell lässt sich sagen, dass dem Bebauungsplanverfahren 1264 –Boltenberg– keine stadtklimatisch-lufthygienischen Belange entgegenstehen.

5.5.1 Hitzeinseln

Das Plangebiet stellt gegenwärtig keinen thermisch überwärmten Bereich (Hitzeinsel) im Wuppertaler Stadtgebiet dar, was insbesondere auf die aufgelockerte Bebauung und den hohen Durchgrünungsgrad zurück zu führen ist. Die Modellierungen zeigen, dass auch zukünftig (2050) keine Überhitzung vorliegen wird. Die geplanten geringen zusätzlichen Versiegelungen

⁵ Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000

⁶ Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, April 2013

der Freiflächen wirken sich nicht auf die vorherrschenden thermischen Bedingungen im Planbereich aus. Zudem wird die Flächenversiegelung durch zukünftige Bautätigkeiten auf ein verträgliches Maß reduziert. Stadtklimatisch bedeutsame Luftleitbahnen sind nicht vorzufinden.

5.5.2 Lufthygiene

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone des Luftreinhalteplans von Wuppertal.

Aufgrund der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen (A46, L74 und L418) ist eine Belastung der Randbereiche des Plangebietes mit den typischen Luftschadstoffen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) nicht gänzlich auszuschließen.

Das Dezernat 53 der Bezirksregierung Düsseldorf weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2025 darauf hin, dass eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂-Immissionen von 40 µg/m³ nicht zu befürchten sei.

5.5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß Klimafunktionskarte sind die in der nebenstehenden Übersicht orange (■) kenntlich gemachten Bereiche Schlangenburg / Am Todtenberg und Boltenbergstraße / Boeddinghausstraße / Pickartsberg als Stadtrandbiotop einzustufen. Es wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal fünfgeschossige freistehende Gebäude mit Grünanlagen



Abb. 10: Auszug aus der Klimafunktionskarte

charakterisiert. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Die Mitte des Plangebietes ist als Gartenstadt-Klimatop (■) zu bezeichnen. Es umfasst bebaute Flächen mit einer offenen, ein- bis dreigeschossigen Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimatelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden.

Die randlichen Grünbereiche sind in der Übersicht entweder als Freiland-Klimatop (■) oder Wald-Klimatop (■) erkennbar.

Durch blaue Pfeile ist kenntlich gemacht, dass von der gegebenen Höhenlage Abwinde in Richtung Wuppertal abfließen.

In der Planungshinweiskarte sind die o.g. Siedlungsflächen (Gartenstadt- und Stadtrand-Klimatop)

- als bebaute Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen,
- als bebaute Gebiete mit hoher klimarelevanter Funktion,
- und im geringen Umfang (randlich auch) als Freiflächen mit mittlerer Klimaaktivität

dargestellt. Bei der Abgrenzung untereinander ist von einer planbedingten Unschärfe aufgrund des Planmaßstabes auszugehen.

Wesentliche Nutzungsintensivierungen ergeben sich nicht, da die Baugebietsflächen bereits wohnbaulich inklusive der üblichen Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen genutzt werden und zudem durch eine eher enge Festlegung der Baufenster sowie der aktualisierten Grundflächenzahl (GRZ) bei bestehendem lockeren Bebauungscharakter mit einem hohen Freiflächenanteil beibehalten werden.

Bei dem Bebauungsplanverfahren 1264 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, für den eine quantitative Ermittlung der Treibhausemissionen nicht möglich ist. Es können jedoch folgende abwägungsrelevante Aussagen getroffen werden:

- Aufgrund der Lage des Plangebietes fördert der Bebauungsplan die Innenentwicklung und nutzt die bestehende Infrastruktur aufgrund der guten Lage und Anbindung optimal aus. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 45,5 ha und ist fast vollständig bebaut. Vorrangiges Ziel ist es, den Siedlungscharakter des Plangebietes mit seiner teilweise durchmischten Gebäudestruktur zu erhalten und einer einseitigen Entwicklung hin zu verstärktem Mehrfamilienhausbau entgegenzuwirken.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1264 werden die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 modifiziert. Dazu zählt vor allem die Festsetzung bzw. Anpassung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die angepassten überbaubaren Grundstücksflächen erfassen einerseits die vorhandene Bebauung, lassen andererseits aber auch Entwicklungsspielräume entsprechend der Grundstücksgrößen zu.
- Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neue festgesetzte private Grünflächen schränken zudem die versiegelbaren Flächen ein und sichern Grünbereiche und die Freihaltung von Fließwegen bei Starkregenereignissen.
- Hauptsächlich dient das Bebauungsplanverfahren 1264 der Bestandssicherung von Wohnbebauung. In diesen Bereichen wird mit keinen größeren baulichen Veränderungen am Bestand gerechnet, wodurch auch keine neuen erheblichen CO₂ oder Treibhausgaseffekte entstehen werden. Im Betrieb werden die Altbauten aber einen höheren CO₂ Ausstoß haben, als die Neubebauung mit den gestiegenen Anforderungen der Energieeffizienz durch das GEG. Durch den Bebauungsplan werden in diesem Bereich keine Änderungen hervorgerufen.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch das Bebauungsplanverfahren 1264 keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen, da die Nutzungen bereits durch die historische Siedlungsentwicklung vorhanden sind. Mit einer Aufgabe der Wohnnutzungen ist auch nicht in absehbarer Zeit zu rechnen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen, um so für eine gute Durchlüftung und wohnverträgliche Temperatur- und Feuchteverhältnisse zu sorgen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung zur Vermeidung von Überwärmung und Reduzierung des Regenwasserabflusses
 - bauliche Dichte durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
 - teilweise Ausschluss der GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
 - der Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Verbesserung des Kleinklimas
 - Begrünte Vorgartenzone, Schottergartenverbot
 - Dachbegrünungen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern von Gebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 20 Grad,
 - Begrünung unbebauter Flächen u.a. durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten und Parkanlage
- die Berücksichtigung von erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand
- Erhalt und geringfügige Erweiterung der festgesetzten Waldflächen.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, klimatische Auswirkungen zu minimieren und die Nachhaltigkeit der bestehenden Bebauung zu verbessern.

5.5.4 Starkregengefahren

Das Risiko von Überflutungen durch Starkregenereignisse ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant (siehe auch Punkt 5.2.1.3).

Bei Starkregenereignissen ist es oftmals nicht gewährleistet, dass die Grundstücksentwässerung das Regenereignis unmittelbar aufnehmen kann. Die Konsequenz sind Überflutungen von Freiflächen, Straßen und Gebäuden. Um dem daraus resultierenden Schaden auf eigenes bzw. fremdes Eigentum und die Natur vorzubeugen, hat sich der jeweilige Grundstückseigentümer hiergegen durch fachgerechte Planung und Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu schützen.

Die Starkregengefahrenkarte / -risikobewertung eines SRI 10 (extremes Starkregenereignis mit einer Dauer von 1 Stunde und einer Niederschlagsmenge von 90 l/m²; statistische Wiederkehrzeit > 100 Jahre) der Stadt Wuppertal zeigt für das Bebauungsplangebiet, dass der Wasserabfluss überwiegend über die Straßen erfolgt.

Nur an wenigen Stellen im Plangebiet ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mittels geeigneter Festsetzungen auf anstauendes Wasser bei extremen Regenfällen bzw. Fließwege zu reagieren. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Abflussweg von der Boltenbergstraße nach Süd-Westen sowie



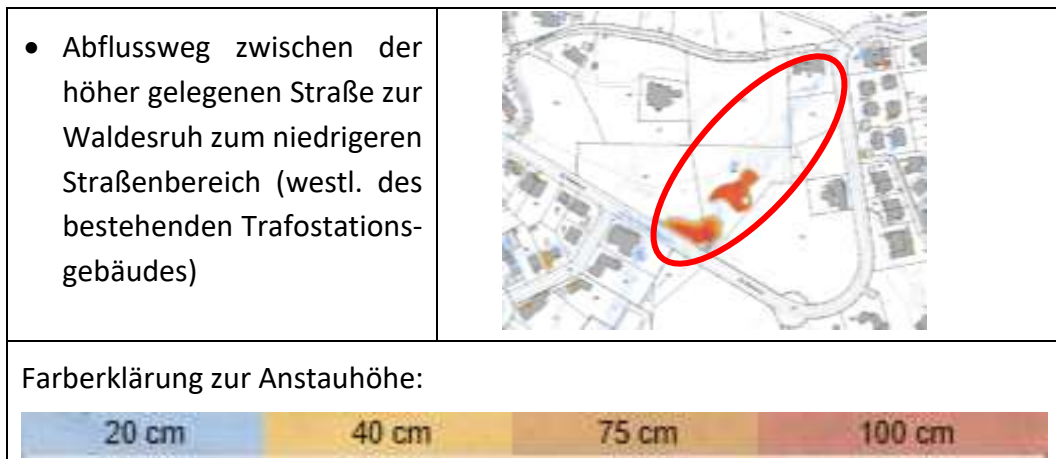


Abb. 11: Übersicht zu anstauendem Wasser bei extremen Regenfällen (Auszüge aus der Starkregengefahrenkarte)

In Zuge der Festsetzungen von Baugrenzen werden diese Bereiche weitestgehend von Bau-rechten freigehalten.

Zusätzlich werden in den Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die einerseits zur Rück-haltung aber auch zur natürlichen Entwässerung bzw. Verdunstung des Niederschlages beitra-gen:

- Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes 1264 und die damit einhergehenden An-wendung der aktuell gültigen BauNVO wird die Möglichkeit zur Versiegelung der Grundstü-cke durch Nebenanlagen deutlich reduziert (gegenüber den bisher im Zuge der Bebauungs-pläne 616/1 und 616/2 geltenden Regelungen).
- Eine Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers soll langfristig durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung erreicht werden gemäß dem Be-schluss des Rates zur VO/0782/19.
- Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zum Erhalt begrünter Vorgärten und zur Gestaltung von neuen Stellplatz-, Zugangs- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Materialien. Dadurch werden unnötige Flächenversiegelung reduziert und zusätzliche Retentionsmög-lichkeit für das anfallende Niederschlagswasser geschaffen.

Im Umgang mit der potentiellen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist allerdings zu be-achten, dass die Fließwege durch vorhandene örtliche Gegebenheiten (wie z.B. die Höhe eines Bordsteines, Senken im Gelände, Mauern, stark versiegelte Flächen etc.) stark beeinflusst wer-den. Gleichzeitig können sich diese Fließwege aber auch jederzeit durch bauliche Maßnahmen verändern und ggfls. andere Grundstücke als die aktuell in der Starkregengefahrenkarte dar-gestellten Bereiche, betroffen sein. Hinsichtlich dieser potentiellen Gefahr ist die Wohnnut-zung als empfindlich und schutzbedürftig einzustufen.

Die Wassertiefe sowie die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers kann durch archi-tektonische Maßnahmen sowie einer geeigneten Freiraumplanung gemindert werden. Dar-über hinaus sind die Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

Da es sich im Plangebiet um eine historisch gewachsene, weitestgehend bestehende Bebauung handelt, ist eine abschließende Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Auf die potentielle Gefahr wird - zusätzlich zu den vorhergehenden Ausführungen - durch einen textlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zum Bauantrag bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung zum eigenen Schutz und Schutz der Unterlieger eine Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 für das jeweilige Vorhaben empfohlen wird, auch wenn die abflusswirksamen Flächen der jeweiligen Grundstücke $< 800 \text{ m}^2$ betragen. Die weiteren Maßnahmen zur Bewältigung dieser Gefahren werden im Falle einer Bebauung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation wird damit vermieden.

Auf der Homepage der Stadt Wuppertal kann die Starkregengefahrenkarte mit Angabe der von Wasseranstauungen betroffenen Flächen abgerufen werden.

5.6 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz. Das bedeutet unter anderem, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

5.6.1 Sport- / Freizeitlärm

Das Stadion am Zoo liegt min. 230 m Luftlinie von der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Straße Schlangenbusch in nördlich Plangebiet entfernt. Bedingt durch den bestehenden Geländeversprung von 70 m und dem dichten Waldbereich zwischen dem tieferliegenden Stadion und der höher gelegenen Wohnbebauung sind relevante Lärmemissionen im Plangebiet nicht zu erwarten. Dem Sport- und Bäderamt sind keine Nachbarbeschwerden bekannt.

Die Distanz zwischen dem Sportplatz am Sonnborner Ufer und der nächstgelegenen Wohnbebauung An der Waldau 7 beträgt ca. 170 m. Der zwischen den Nutzungen liegende dichte Wald sowie der 55 Meter hohe Steilhang bedingen eine gute Lärmabschirmung, so dass eine Betroffenheit innerhalb des Plangebietes durch den Sportplatzbetrieb nicht zu erwarten ist.

Die Schießanlage im Sportareal des Stadions am Zoo (Kleinkaliber mit 50 m teiloffener Schießbahn) befindet sich in ca. 110 m Luftlinie zur nächstgelegenen Wohnbebauung An der Waldau 131. Die Schießanlage selbst ist eingehaust. Der zwischen den Nutzungen liegende bewaldete Steilhang (ca. 65 m Höhenunterschied) schirmt den Lärm ab, so dass auch hier eine Betroffenheit des Plangebietes nicht zu erwarten ist. Dem Sport- und Bäderamt sind keine Nachbarbeschwerden bekannt.

Der Bayer Sportpark (mit einem Fußballplatz, Hallen und Parkplätzen) liegt in ca. 80 m Luftlinie zum Wohngebiet (Ausführungen siehe dazu unter 5.6.2).

5.6.2 Gewerbelärm

Relevante Immissionen seitens des nördlich angrenzenden Wuppertaler Zoos sind nicht zu erwarten. Dieses ergibt sich aus der topographischen Lage, des zwischenliegenden Waldes und der Lage der Gehege im Zoo.

Der Bayer Sportpark (mit einem Fußballplatz, Hallen und Parkplätzen) liegt in ca. 80 m Luftlinie zum Wohngebiet. Der dort gültige Bebauungsplan 503 setzt das Areal als Gewerbegebiet fest. Er enthält keine Regelungen zum Immissionsschutz und schränkt die in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen (außer Ausschluss von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten) auch nicht weiter ein. Faktische Einschränkungen ergaben / ergeben sich durch die bereits vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes in 1978 bestehende Wohnnutzung auf dem Boltenberg, die nachfolgend durch den Bebauungsplan 616/1 planungsrechtlich gesichert wurde und bauliche Ergänzungen im Wohngebiet zulässig machte.

Durch die unmittelbare bzw. sehr nahe Lage des Sportparks neben dem Wohngebiet Boltenberg ergibt sich eine planerische Gemengelage mit entsprechender gegenseitiger Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Genehmigung des Sportparks die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm bezogen auf das benachbarte Wohngebiet beachtet wurden.

Eine ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 503 liegende geringgenutzte Gewerbefläche liegt in mindestens ca. 80 m Luftlinie zum Wohngebiet. Der dort gültige Bebauungsplan setzt das Areal ebenfalls als Gewerbegebiet fest. Auch hier liegt planerisch eine Gemengelage mit entsprechender gegenseitiger Rücksichtnahme vor. Die Wohnbebauung des Boltenbergs liegt deutlich höher (min. 10 m) als das festgesetzte Gewerbeareal.

Eine relevante Belastung des Plangebietes durch Gewerbelärm seitens des westlich angrenzenden Gewerbegebietes / Sportanlage am Rutenbecker Weg (Sportpark SV Bayer Wuppertal e.V.) ist nicht festzustellen.

5.6.3 Schwebebahn- / Bahnlärm

Der Lärm seitens der Bahnlinie (ca. 550 m Luftlinie zum Wohngebiet) und der Wuppertaler Schwebebahn (ca. 260 m Luftlinie zum Wohngebiet) ist aufgrund der Entfernung und der topographischen Besonderheiten (Wohngebiet liegt auf der abseitigen bewaldeten Steilhangfläche) untergeordnet und nicht planerheblich.

5.6.4 Straßenverkehrslärm

Für die Beurteilung des im Plangebiet auftretenden Verkehrslärms sind die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Danach liegen die maßgeblichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die nördlich verlaufende B7 (Sonnborner Ufer) ist nicht lärmrelevant, da für sie die gleichen Bedingungen vorliegen wie für die Bahntrasse (siehe 5.6.3).

Das Plangebiet und seine Umgebung werden allerdings durch den Verkehrslärm von folgenden Quellen belastet:

- Autobahn A46 im Westen des Plangebietes (ca. 180 m Luftlinie zum Wohngebiet),

- Landesstraße L 74 im Südwesten des Plangebietes (ca. 40 m zum Wohngebiet),
- Landesstraße L418 im Süden des Plangebietes (ca. 60 m zum Wohngebiet).

Die Entfernungsangaben beziehen sich exemplarisch auf die kürzesten Entfernungen zwischen Straßenrand und Plangeietsgrenze. Insgesamt wird das Plangebiet durch den Straßenlärm stark betroffen.

Die nachfolgende Prognose berücksichtigt noch den zwischenzeitlich gerichtlich gestoppten Bau der Wuppertaler „Südtangente“ und stellt somit eine worst-case Betrachtung dar.

Die verkehrsbedingte Lärmsituation wird sich durch die Bebauungsplanung zwar nicht verschlechtern, allerdings zeigen Berechnungen des zu erwartenden Verkehrslärms für die südlichen und westlichen Wohnbereiche eine Überschreitung der Orientierungswertewerte der DIN 18005 (Stand: Juli 2023) für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) (siehe nachfolgende Übersicht):

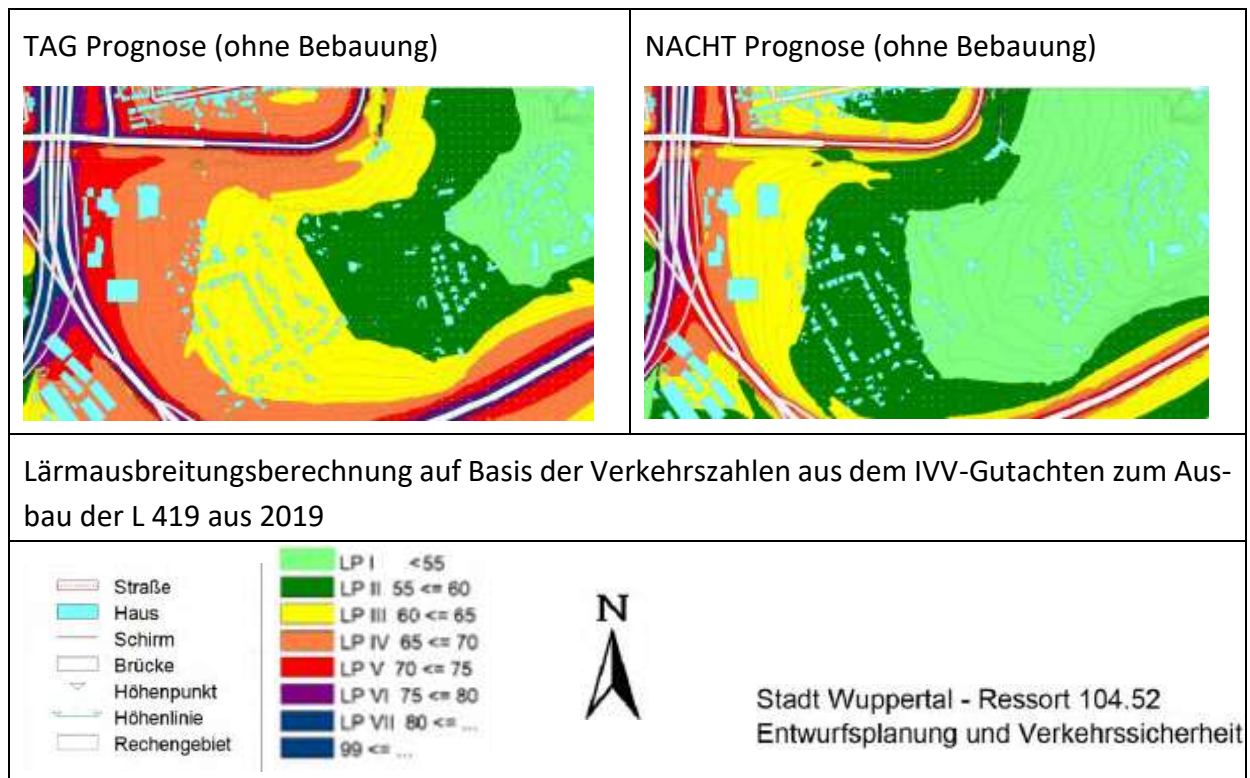


Abb. 12: Verkehrslärmprognosen

Für die nächstgelegenen Gebäude zu den Straßen wurden Tagespegel von über 60 dB(A) bis max. 65 dB(A) und Nachtpegel von mehr als 55 dB(A) bis max. 60 dB(A) gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS90) errechnet. Allerdings wird die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A) nachts nicht erreicht. Im Ergebnis sind demnach Maßnahmen zum Schallschutz bei Neu- und Umbauten erforderlich, da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der relevanten Straßen aus topographischen Gründen nicht ausreichen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen, weil die Wohnbebauung deutlich höher liegt als die Straßen (10 m und mehr).

Bereits in dem Bebauungsplan 616/1 wurden Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen. Dies erfolgt auch im Bebauungsplan 1264 durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109), um die gesunden Wohnverhältnisse zu sichern.

5.7 Störfallschutz

Der nördliche Teil des Planbereiches liegt innerhalb des Sicherheitsabstandes von 850 Meter zum Betriebsstandort der Fa. Bayer⁷, welcher einen Störfallbetrieb i. S. d. Seveso-III-Richtlinie darstellt.

Da Wohnen gem. § 50 BImSchG als sensible Nutzung einzustufen ist, gilt das Abstandsgebot. Außerdem müssen die bei schweren Unfällen im Betriebsbereich hervorgerufenen Auswirkungen in die planerische Abwägung eingestellt werden.

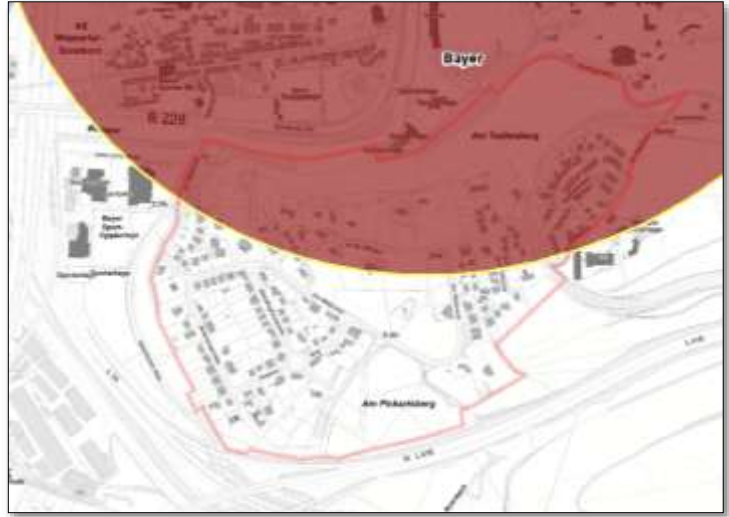


Abb. 13: Überlagerung Achtungsabstand des Störfallbetriebes Bayer (flächige Braun-Darstellung) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264 (rote Linie)

Der Störfallabstand erfasst dabei die vorhandene Wohnbebauung als sog. empfindliche Nutzungen⁸ im Gebiet. Dieser Umstand steht aber einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1264 wird durch die topografische Lage auf der hangabgewandten Seite des bestehenden Höhenzuges (70 Meter und höher als der Standort der Fa. Bayer) weitestgehend abgesichert.

Die Störfallbetroffenheit liegt zudem lediglich für den Stoff Acrolein (grüne Linie in der nachfolgenden Übersicht) vor, für welchen im gesamtstädtischen Störfallgutachten des TÜV Nord aus dem Jahr 2024⁹ ein angemessener Abstand von 850 m angegeben wird.

7 Abstand gemäß dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie, TÜV Nord, Juni 2024 (Aktualisierung des Gutachtens von 2014)

8 ARBEITSHILFE der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, 30. März 2017

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

Da Acrolein eine leicht flüchtige Flüssigkeit ist und sich über die Luft ausbreitet, kann eine trennscharfe Ausbreitungsgrenze jedoch nicht gezogen werden.

Allerdings ist Acrolein schwerer als Luft (somit bodennahe Ausbreitung), weshalb trotz der Lage einiger Wohngebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes eine relevante Gefährdung der höher gelegenen Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht zu befürchten ist. Mit zunehmendem Abstand zum Betriebsbereich sinkt die potentielle Gefährdung zudem.

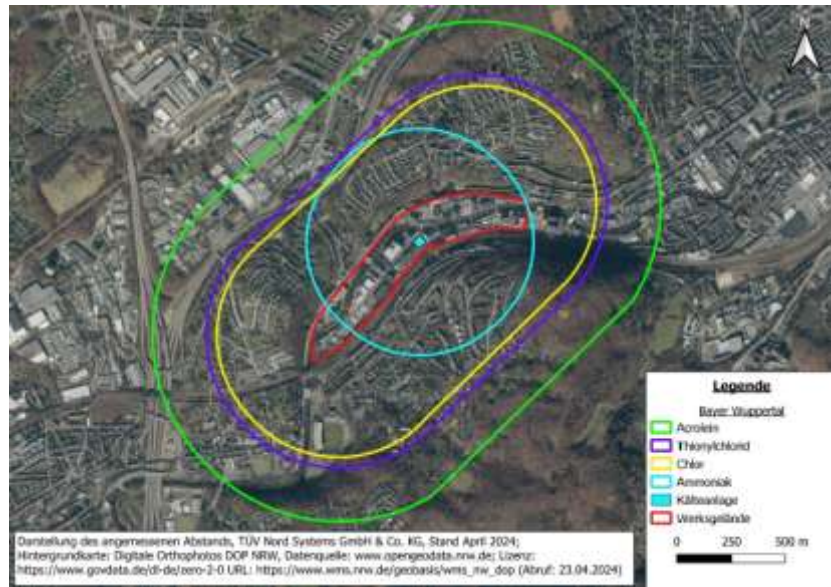


Abb. 14: Auszug aus Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen – hier Störfallbetrieb Bayer

Da der Geltungsbereich sich nur sehr knapp innerhalb des angemessenen Abstandes befindet, ist die potentielle Gefährdung folglich als eher gering einzuschätzen.

Bei dem Bebauungsplanverfahren 1264 handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden gewachsenen Wohngebietes. Da sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Bayer bereits mehrere hundert Wohneinheiten, mit deutlich geringerer Distanz zum Betriebsbereich, befinden, führt die Planung zu keiner Risikoerhöhung. Zudem ist aufgrund der auf der Bebauungsplanebene vorgesehenen Festsetzungen eine relevante Zunahme an zusätzlichen Bewohnern im Störfallabstand nicht zu befürchten, denn im Bebauungsplan wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude vorgesehen.

Weil die Planung der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dient und die Störfallbetroffenheit, wie bereits dargelegt, nur theoretisch sowie gering ist, überwiegen die sozioökonomischen Gründe für das Planverfahren.

5.8 Radonbelastung

Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken.

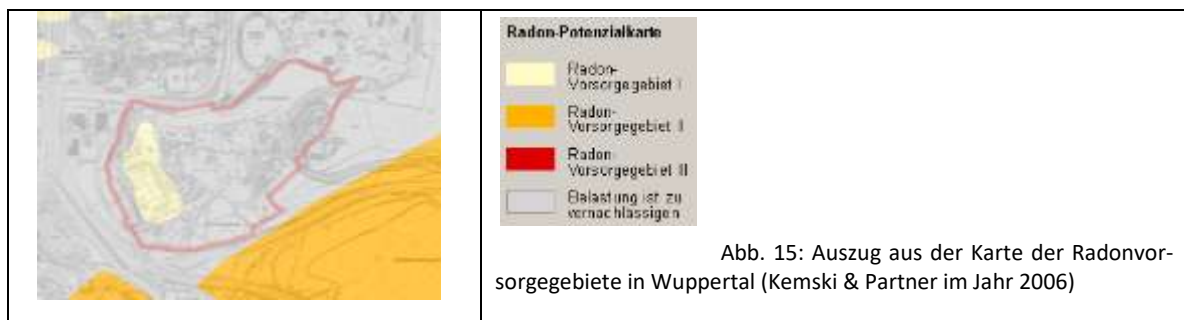


Abb. 15: Auszug aus der Karte der Radonvorsorgegebiete in Wuppertal (Kemski & Partner im Jahr 2006)

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich einer zu vernachlässigenden Belastung. Lediglich im westlichen Plangebiet liegen einige Grundstücke im Radon-Vorsorgegebiet I., in dem bei Neubauten lediglich solche Maßnahmen zur Radonprävention vorzusehen sind, die ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten entsprechen.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst, eine Kennzeichnung oder ein Hinweis in der Plankarte ist nicht erforderlich. Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet zudem Informationen und Beratung rund um das Thema Radon auf der Webseite www.radon.nrw.de an.

5.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt. Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern sind im Bebauungsplangebiet allerdings nicht durchgeführt wurden. Somit ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Deshalb bittet das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

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, Fax: 02206/9030-22, 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen denkmalgeschützte Gebäude (Zur Waldesruh 24, 30, 34, 36, 38, 45 sowie An der Waldau 26), die in der Plankarte mit dem Buchstaben „D“ kenntlich gemacht sind (nachrichtliche Übernahme).

Allen Gebäuden ist gemeinsam, dass sie „in einem vornehmen Wohngebiet am Boltenberg liegen, das um 1900 auf einem stadtplanerisch vorgegebenen Straßennetz erschlossen und bebaut wurde.“¹⁰ Die Gesamtheit der repräsentativen historischen Wohnhäuser des Viertels, die überwiegend spätgründerzeitlich sind, ist „ein anschauliches Beispiel für die Lebens- und Wohnvorstellungen einer gehobenen Bevölkerungsschicht.“

Zudem gibt es Gartenbereiche, die gemäß Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 06.10.2009 (bestätigt im Mai 2023) „bedeutende Elemente der eingetragenen Baudenkmäler“⁸ sind und deshalb in der Denkmalliste der Stadt Wuppertal ergänzt werden sollten. Eine eigenständige Eintragung der Gärten in die Denkmalliste im Zusammenhang mit

¹⁰ zitiert aus: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland; Gutachterliche Stellungnahme zum Denkmalwert der zugehörigen Gärten von eingetragenen Baudenkmälern gemäß § 2 (1,2) DSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Pulheim 2009

der Unterschutzstellung der Gebäude konnte seinerzeit nicht erfolgen, da das thematisch zuständige Referat Gartendenkmalpflege des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erst 1995 eingerichtet wurde. Inzwischen besteht seit dem 01.06.2023 aufgrund des neuen Denkmalschutzgesetzes NRW die Möglichkeit, ein Gartendenkmal als eigenständiges Denkmal der Kategorie „Gartendenkmal“ (§ 2 Abs. 1 und 4 DSchG NRW) unter Schutz zu stellen. Dies ist bisher für die nachfolgend genannten Gärten aus Kapazitätsgründen bei der unteren Denkmalbehörde (noch) nicht erfolgt.

Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgelistete Gartenbereiche:

- An der Waldau 26

Gemäß Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude An der Waldau 26 mit der Denkmalnummer 2965 seit Mai 1993 unter Denkmalschutz. In der Beschreibung des Denkmals wird auf das „parkartige Grundstücksareal“ verwiesen. Darüber hinaus ist das ehemalige Chauffeurwartehäuschen mit der Denkmalnummer 3328 seit März 1994 in der Denkmalliste enthalten. In der Begründung der Unter-Schutz-Stellung heißt es: Das Gebäude gehört zu dem Ensemble An der Waldau 14 und 26, dessen Gebäude gemeinsam mit dem parkartigen Grundstück einen guten Eindruck großbürgerlicher Wohnkultur in der ausgehenden Gründerzeit auf dem Wuppertaler Stadtgebiet geben. In den Ausführungen des LVR wird auf „Bäume mit unterschiedlichen Wuchsformen und Laubfärbungen im Umfeld der Villa, am Rand einer offenen Rasenfläche und eines Teiches“ verwiesen, die „malerische Bilder entstehen ... lassen⁸“. „Die zahlreichen Großgehölze dieser Parkanlage sind deutlich mehr als hundert Jahre alt. Da die Villa auf einer Anhöhe liegt und das Gelände zur südlichen Grundstücksgrenze (Zur Waldesruh) hin abfällt, befinden sich die Bäume auf unterschiedlichem Geländeniveau, wodurch eine ästhetisch reizvolle Höhenstaffelung der Kronen erzielt wurde...⁹“.

Die bisher hier geltenden planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes 616/1 sahen üppige Baurechte vor, die weit mehr Flächen umfassten als nur die aufstehenden denkmalgeschützten Gebäude.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 wird die überbaubare Fläche deutlich reduziert, um große Flächen des Gartenbereiches zu erhalten. Eine zusätzliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung von privater Grünflächen in Teilen des Gartenbereiches.

- Zur Waldesruh 24

Gemäß Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude Zur Waldesruh 24 mit der Denkmalnummer 4123 seit Oktober 1999 unter Denkmalschutz. Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1905 errichtetes Villengebäude. Das zweieinhalbgeschossige Wohnhaus in Massivbauweise liegt in einer „Grünanlage mit originaler Einfriedung“. Gemäß Ausführungen des LVR wirken „die großzügige Ausdehnung und der alte Baumbestand dieses Villengartens .. prägend für diesen Teil des Villengartens. Der Villengarten ist in funktionaler Hinsicht mit der freistehenden Villa verbunden und trägt zur repräsentativen Wirkung des Anwesens und des Villenviertels bei¹¹“.

¹¹ Zitiert aus: Denkmalliste der Stadt Wuppertal

- Zur Waldesruh 30

Laut Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude Zur Waldesruh 30 mit der Denkmalnummer 3631 seit September 1994 unter Denkmalschutz. Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1912 errichtetes Villengebäude, welches gemäß Eintragungstext in der Denkmalliste „von einem Landschaftsgarten nach englischem Vorbild eingefasst (wird), die Grundstückseinfriedung gehört noch zum originalen Bestand. ... Die Außenanlagen werden durch Rhododendron-Büsche, Rasenflächen und alten Baumbestand geprägt. Zur Straße hin wird das Grundstück weitgehend durch eine Einfriedung, bestehend aus Steingussssäulen und gusseisernen Gittern, abgegrenzt. Im Eckbereich an der Einmündung der Boltenbergstraße in die Straße Zur Waldesruh befindet sich der Haupteingang mit einem zweiflügeligen Tor. ... Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude einschließlich der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks⁹“.

Gemäß Ausführungen des LVR handelt es sich um einen gepflegten Garten, dessen Wegesystem nach aktuellem Kenntnisstand noch aus der Entstehungszeit stammt.

Der LVR kommt zu dem Ergebnis, dass „dieser Villengarten in funktionaler Hinsicht mit der freistehenden Villa verbunden ist und zur repräsentativen Wirkung des Anwesens und der gesamten Villenviertel beiträgt. Nach Ansicht des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland handelt es sich bei diesem bereits im Eintragungstext der Denkmalliste beschriebenen Villengarten um ein bedeutendes Element der eingetragenen Baudenkmals⁹.“

- Zur Waldesruh 34

Das Gebäude steht deutlich sichtbar im Einmündungsbereich der Boltenbergstraße in die Straße Zur Waldesruh.

Laut Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude Zur Waldesruh 34 mit der Denkmalnummer 4177 seit April 2001 unter Denkmalschutz. Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1911 errichtetes Villengebäude, welches „eingebettet in einer Grünanlage mit originaler Einfriedung⁹“ liegt.

Nach den Ausführungen des LVR ist „der Villengarten in funktionaler Hinsicht mit der freistehenden Villa verbunden und trägt zur repräsentativen Wirkung des Anwesens und der Villenviertel bei⁸.“

- Zur Waldesruh 36

Gemäß Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude Zur Waldesruh 36 mit der Denkmalnummer 2963 seit Mai 1993 unter Denkmalschutz. Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1905 errichtetes Villengebäude.

Gemäß Ausführungen des LVR ist „der Vorgarten des Baudenkmals ... zur Straßenseite mit einer hölzernen Zaunanlage eingefriedet, deren gemauerte, augenscheinlich bauzeitliche Pfeiler ebenso wie die Villa selbst verputzt sind und auch in ihrer Form mit der Fassade harmonieren. Die Gestaltung des rückwärtigen Villengartens ist mit einer Rasenfläche und einer Randbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern schlicht gehalten. Der Wegebelag des Gartenweges, der vom straßenseitigen Gartentor zur Villa führt, wurde modernisiert. Die Villenrückseite wird von einer Kiesfläche eingefasst, die als Erschließungsweg und Terrassenfläche dient. ... Grundsätzlich ist festzuhalten, dass dieser Villengarten in funktionaler

Hinsicht mit der freistehenden Villa verbunden ist und zur repräsentativen Wirkung des Anwesens und der Villenviertels beiträgt ⁹.“

- Zur Waldesruh 38

Gemäß Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude Zur Waldesruh 38 mit der Denkmalnummer 674 seit Dezember 1985 unter Denkmalschutz. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Anfang des 20. Jahrhunderts errichtetes Villengebäude.

Obwohl der Gartenbereich mehrfach umgestaltet wurde geht das LVR davon aus, dass „die Bodenmodellierung und das Wegesystem aus der Entstehungszeit stammen.“ Der Villengarten trage „auch in seiner modernisierten Form durch seine Größendimension und Proportionen zur Wirkung des Baudenkmals und zur städtebaulichen Bedeutung des Villenviertels⁸“ bei.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Funktion dieses Bebauungsplanes stellt die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Relation zur Grundstücksgröße dar (siehe dazu Punkt 6.1.4 dieser Begründung). Dies führt bei den größeren Villengrundstücken zur prinzipiellen Zulässigkeit einer höheren Zahl von möglichen Wohnungen. Umgekehrt können kleinere Grundstücke nicht mehr, wie bereits erfolgt, übermäßig dicht mit Wohnungen bebaut werden. Verhindert werden soll in jedem Fall ein unangemessener Maßstabssprung zwischen den Gebäuden hinsichtlich der Gebäu-
degröße als auch der überbauten / überbaubaren Grundstücksfläche. Dabei wurden die Bereiche ähnlicher Bebauung festgelegt und gegeneinander abgegrenzt.

Um die ortsangemessene Maßstäblichkeit der Gebäude zueinander auch zukünftig zu gewährleisten, werden die Baugrenzen weitestgehend weiterhin in der bereits bekannten Form die Baufläche begrenzen und zusätzlich maximale Gebäudehöhen vorgeschrieben.

Auf die Festlegung einer zulässigen oder maximalen Geschossigkeit wird insbesondere bei größeren Grundstücken weitgehend verzichtet, da diese Regelungen aufgrund der neuen Regelungen der Bauordnung 2018 nur eingeschränkt geeignet sind, eine verlässliche städtebauliche Beurteilungsgrundlage zu bilden.

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes 1264 erfolgt zwangsläufig auch eine Aktualisierung der relevanten Baunutzungsverordnung.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der derzeitigen Nutzung des Gebietes mit Wohnen und untergeordneten gewerblichen Nutzungen, der gegebenen Immissionsbelastung und der städtebaulichen Zielsetzung dieses Planverfahrens wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Obwohl in dem Plangebiet die Wohnnutzung vorherrscht, ist hier insgesamt nicht die

typische Wohnruhe gegeben, die bei einem reinen Wohngebiet erwartet werden kann. Sowohl die gewerblichen Nutzungen im Gebiet (überwiegend Freie Berufe und Büronutzungen), als auch der Verkehrslärm, prägen den Bereich in relevanter Weise. Aufgrund der Gebietsgröße ist auch ein zukünftiger Bedarf an z.B. gastronomischen, Hotel- oder anderen ergänzenden Nutzungen nicht ausgeschlossen, so dass auch aus diesem Grund die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebieten angemessen ist. Ein Ausschluss von konfliktträchtigen Nutzungsarten wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben soll nicht erfolgen, da diese Nutzungen im Gebiet weder vorhanden noch zukünftig zu erwarten sind.

Die ehemals als private Grünfläche überplanten Grundstücke Zur Waldesruh 131, 133, 141, 143 und 145 werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung aus den in Punkt 2.2 genannten Gründen nun ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Maßfaktoren: Grundflächenzahl (GRZ), entweder Gebäudehöhe oder Zahl der Vollgeschosse und ist im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt.

6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die in Teilen des Plangebietes festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als absolute Höhen in Meter über dem vorhandenen Gelände festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Gebäudehöhe folgt damit weitestgehend dem Geländeverlauf als parallele Ebene. Hierdurch kann sich gerade bei sehr stark geneigtem Gelände das Problem ergeben, dass bei einer üblicherweise horizontal / vertikal ausgerichteten Bauweise der Gebäude eine Dachkante / Gebäudeoberkante / Gebäudedecke teilweise die festgesetzte Höhe überschreitet. In den textlichen Festsetzungen soll deswegen eine Ausnahmeregel für eine zulässige Überschreitung der Höhenfestsetzung bei nicht beabsichtigten Härtefällen berücksichtigt werden.

6.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Dies ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf. Die GRZ hat vor allem das Ziel, eine übermäßige Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264 generell mit 0,4 festgesetzt. Gemäß der aktuell gültigen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die durch den Bebauungspläne 616/1 (westlicher Bereich des Bebauungsplanes 1264) bisher geltende Baunutzungsverordnung von 1977 ließ weitaus großzügigere baurechtliche Möglichkeiten in Bezug auf die zu versiegelnde Grundfläche gegenüber der aktuell geltenden Rechtslage zu. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO wird die Möglichkeit zur Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen somit deutlich reduziert.

Bei der Berechnung der GRZ wird künftig zwischen der sog. GRZ I und der GRZ II unterschieden. Zur GRZ I gehören das Hauptgebäude, mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Balkone und Loggien sowie Abgänge zum Keller. Die GRZ II ergibt sich aus der zusätzlich zur GRZ I zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenflächen, wie z. B. Treppen, Wege, Pools, Garagen, Stellplätze und / oder Gartenhöfen. Die Umstellung auf die aktuell gültige Fassung der BauNVO und die damit verbundene Einbeziehung der Nebenanlagen in die Grundflächenermittlung hat auf einzelnen Grundstücken eine Überschreitung der bisher festgesetzten zulässigen Grundfläche von 0,3 zur Folge. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 angepasst. Durch die Anpassung an die aktuell geltende BauNVO sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen nun mitzurechnen. Daraus ergibt sich, dass sich im Zuge einer Erweiterung, Modernisierung oder Neuplanung eines Grundstückes die Verteilung zwischen den Flächen der Hauptanlagen (GRZ I) sowie den Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Zuwegungen und von Nebenanlagen (GRZ II) verschieben. Eine übermäßige bauliche Dichte ist durch die Anhebung des GRZ-Wertes somit nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der maximalen Anzahl an Vollgeschossen oder der Gebäudehöhen ist das Bauvolumen bereits abschließend begrenzt. Durch Einhaltung der Abstandsflächen ist zudem eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gesichert.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Grundstücksausnutzung einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,6 begrenzt. Um den Villencharakter des Gebietes mit großen gärtnerisch genutzten Gärten zu sichern, wird allerdings in den WA₁, WA₂ und WA₃ bei Grundstücken über 500 m² die vorgenannte mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen.

Die zuvor aufgeführten Aspekte und zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan 1264 begründen, dass die geplante Erhöhung der GRZ auf 0,4 städtebaulich vertretbar ist. Damit wird im Hinblick auf das Gesamtgefüge ein Planungsspielraum ermöglicht, der zu keiner Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt. Da durch das Bebauungsplanverfahren 1264 eine bestehende städtebauliche Situation überplant wird, kann eine Überschreitung der GRZ nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden. Bestehende Gebäude und Nebenanlagen, die die festgesetzten GRZ-Werte überschreiten, genießen Bestandsschutz soweit sie rechtmäßig errichtet worden sind.

6.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt in Teilen des Geltungsbereichs die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Dies betrifft in erster Linie kleine Grundstücke, die mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern bebaut sind (z.B. die Straßenzüge Schlangenbusch und Am Todtenberg).

Das Höchstmaß der Vollgeschosse orientiert sich dabei an der Geschossigkeit der Bestandsbebauung selbst und der der umgebenden Bebauung. Mit der Festsetzung von Z=II als Obergrenze wird somit im Wesentlichen der Bestand fortgeschrieben.

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet werden entsprechend der jeweiligen Situation vor Ort Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 wurden die Festsetzungen der Baugrenzen gemäß der bisherigen Bebauungspläne 616/1 und 616/2 überprüft, weitestgehend übernommen aber auch soweit städtebaulich sinnvoll geändert.

Folgende Modifikationen ergeben sich:

- Geringfügige Anpassungen an den Gebäudebestand erfolgen.
- Einige bestehende Gebäude liegen im Waldabstand. Für diese wird, soweit baurechtlich genehmigt, neues Baurecht festgesetzt.
- Baurechtsreduzierungen sind insbesondere in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmälern vorgesehen oder auf Grund von Wasserfließwegen bei Starkregenereignissen.
- Wenige neue Baurechte werden ausgewiesen in Bereichen, in denen eine Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist.

Generell gilt: Die Baugrenzen werden als straßenflankierende Baufelder oder auch als einzelne kleine Baufelder festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen dem Ziel, die aufgelockerte Siedlungsstruktur insgesamt auch langfristig zu erhalten und abzusichern. Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Da es keine gesetzlichen Vorgaben gibt, in welcher Qualität diese Flächen zu gestalten sind, unterscheiden sich diese Flächen im Plangebiet. Überwiegend sind die Vorgartenflächen mit Zugängen, Zufahrten und befestigten Aufenthaltsflächen gestaltet. Darüber hinaus befinden sich in den zu begrünenden Flächen teilweise Garagen und andere Nebenanlagen. In weiten Teilen des Plangebietes werden diese Bereiche durch Gehölze und Hecken geprägt.

Die Festsetzung – von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen – verlangt eine vollständige Freihaltung dieser Flächen. Da es sich dabei um eine besonders einschneidende Nutzungsbeschränkung des Grundeigentums handelt, müssen besonders gewichtige städtebauliche Gründe für diese Festsetzung vorliegen. Dies liegt nach heutiger Rechtsauffassung überwiegend nicht vor bzw. betrifft nur die Bereiche, in denen bei Starkregenereignissen Überflutungen drohen oder Fließwege bestehen.

Allgemein zulässig sein sollen Überschreitungen der Baugrenzen durch:

- Vordächer, Vorbauten, Erker etc. um bis zu 1,5 m,
- gartenseitige Balkone / Altane bis zu 2,5 m,
- straßenseitige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m und
- gartenseitige Terrassen / Terrassenüberdachungen um bis zu 4 m zulässig sein, sofern sie seitlich geöffnet sind und somit keinen Wintergarten darstellen. So wird eine adäquate Gartennutzung ermöglicht.

Als gartenseitig gilt die von der Erschließung des Grundstücks abgewandte Gebäudeseite; während straßenseitige die der öffentlichen Straße zugewandte Gebäudeseite meint. In nicht eindeutigen Situationen sind Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Das außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs Boltenberg an der Gabelung der Straße Zur Waldesruh/ Rutenbecker Weg liegende Gebäude „Zur Waldesruh 1“ befindet sich in einer gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 616/1 festgesetzten Waldfläche. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan 1264 beibehalten. Das Gebäude ist somit auf den Bestandsschutz reduziert. Insoweit handelt es sich um ein Gebäude ohne direkten Bezug zum Siedlungsraum, innerhalb eines bestehenden Waldes. Entsprechend sind die Waldbelange höher einzustufen, als eine dauerhafte bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes.

6.1.4 Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Bebauungsplan kann die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt werden. Der Begriff „Wohngebäude“ umfasst dabei alle Formen des Wohnens, vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus.

6.1.4.1 Städtebauliche Erfordernis

Auffällig ist, dass an einigen Stellen im Plangebiet seit ca. 2000 zwischen den Ein- oder kleineren Mehrfamilienhäusern (bis 2-4 Wohneinheiten) Bauprojekte mit 8, 12 und mehr Wohneinheiten entstanden sind. Hierin ist ein starker Bruch hinsichtlich der unmittelbar aneinander grenzenden Nutzungs- und Baudichten zu sehen. Dies ist nicht spannungsfrei und soll zukünftig auf die bestehenden Fälle der größeren Mehrfamilienhäuser begrenzt bleiben.

Um dem Ziel des Bebauungsplanverfahrens – Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation und Vermeidung von Fehlentwicklungen in der Zukunft unter Berücksichtigung der

Wohnungsmarktsituation – gerecht zu werden, werden Festsetzungen getroffen, die die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße regeln.

Diese Begrenzung der zulässigen Zahl an Wohnungen pro Gebäude dient nicht nur der Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters, sondern hat auch eine nachbarschützende Wirkung. Durch die Festsetzung wird eine behutsame Weiterentwicklung des Plangebietes sichergestellt und einem potenziellen Anstieg der Verkehrsbelastung entgegengewirkt.

Bestehende Gebäude, die die neu festgelegte maximale Anzahl an Wohnungen bereits überschreiten, genießen Bestandschutz. Dies betrifft insbesondere die nachfolgend als WA₄ zusammengefassten Grundstücke.

6.1.4.2 Vorgehensweise

Im ersten Schritt wurden Grundstücke ähnlicher Größenordnung zu jeweils einem Bereich zusammengefasst sowie der jeweilige Durchschnitt im Bereich ermittelt.

Es wurden hierbei verschiedene Abschnitte gebildet, so z.B.

- der Bereich Schlangenbusch / Am Todtenberg mit seiner dichten Reihenhausbauung und Grundstücksgrößen um die 350m²
- weite Bereiche des Plangebietes mit einer eher lockeren Bauung und Grundstücksgrößen bis zu 2.500 m²
- einzelne sehr große Grundstücke von 2.500 bis hin zu 15.000 m²
- und Sondergrundstücke mit einer sehr dichten Mehrfamilienhausbauung, die bestandschützend erfasst werden sollen

Ziel der Planung ist es, eine Entwicklung des Planbereiches zu ermöglichen, ohne dass die bauliche Dichte auf den einzelnen Grundstücken zu hoch wird.

Da der überwiegende Teil der Gebäude im gesamten Plangebiet als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden, wurde bei der Ermittlung der Grundstücksfläche je Wohnung darauf geachtet, dass hier auch weiterhin mindestens zwei Wohnungen in den bestehenden Gebäuden zulässig sind. Eine Ausnahme stellen hier die jeweils kleinsten Grundstücke im Plangebiet dar (z. B. Grundstücke zwischen 140 und ca. 300 m²). Es handelt sich hierbei um verdichteten Wohnungsbau in Doppel- oder Reihenhausform, die nicht für eine weitere Nachverdichtung mit zusätzlichen Wohnungen zur Verfügung stehen soll. Dieses betrifft einen großen Bereich des Areals der Straßen Am Todtenberg / Schlangenbusch mit einem sehr sparsamen Erschließungssystem, welches zusätzliche Verkehre nicht in relevanter Größe aufnehmen kann. Des Weiteren kleinere Bereiche im Planbereich westlich der Sambatrasse.

6.1.4.3 Regelungen im Einzelnen

Übersicht für die einzelnen Bereiche:

Bereich:	WA₁ und WA₅	WA₂	WA₃	WA₄
Reale Grundstücksgrößen im WA in m ² (Ausnahmen s. o.)	Ab 140 – 2.200	Ab 2.200 – 5.000	Ab 5.000 – 26.000,	Ab 730 – 2.300
Wohnungen (WG) je m ² Grundstücks- fläche = Grenzwert (GW)	1 WG je 300 m ²	1 WG je 800 m ²	1 WG je 1.000 m ²	
Maximale Anzahl der WG	4	4	5	8

Diese Regelungen führen bei wenigen Grundstücken dazu, dass nur noch eine Wohnung pro Wohngebäude möglich sein wird. Da es sich in diesen Fällen jeweils um die kleinsten Grundstücke handelt, wird dies bewusst in Kauf genommen, da die betreffenden Bereiche bereits sehr dicht bebaut sind und eine weitere Intensivierung nicht gewünscht wird. Es drohen hier bodenrechtliche Spannungen und teilweise Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der gegebenen Erschließung bzw. der Unterbringung der PKWs.

Die in der Tabelle eingetragenen Obergrenzen der Anzahl an Wohnungen sollen der jeweiligen Baugebietstypik insgesamt Rechnung tragen, den Bestand erfassen und zugehörige Bereiche bilden. Mit der Begrenzung der Wohnungszahl kann und soll einer übermäßigen städtebaulichen Nachverdichtung entgegengesteuert werden, aber eine angemessene Grundstücksnutzung insgesamt sichergestellt werden.

Erläuterung zu den einzelnen Bereichen:

- Bereich **WA₁ und WA₅**:

Das WA₁ erfasst den größten Teil des Siedlungsgebietes. Hierin liegen die kleinsten Grundstücke ab ca. 140 m² bis hin zu einer „mittleren“ Größe von bis zu ca. 2.200 m². Im Bereich befinden finden sich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Anzahl der Wohnungen variiert von 1 bis 4 Wohnungen, wobei die meisten Gebäude 1-2 Wohnungen aufweisen.

Durch die Bezugsgröße von 300 m² pro Wohnung ist bei der Mehrzahl der Gebäude im Bereich Am Todtenberg / Schlangenbusch die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 1 begrenzt, was dem Bestand entspricht. Gleiches gilt für die Doppelhaushälften im Nahbereich westlich der Sambatrasse, die ebenso sehr kleine Grundstücksgrößen aufweisen. Auf diesen Grundstücken kann der Stellplatzbedarf für eine weitere Wohnung nicht plausibel untergebracht werden. Die Möglichkeiten der Grundstücke sind weitestgehend ausgeschöpft, so dass hier eine Nachverdichtung nicht plausibel dargestellt werden kann und auch nicht erfolgen soll.

Neben den zahlreichen sehr kleinen Baugrundstücken erfasst das WA₁ im Weiteren Grundstücke von 300 bis 2.200 m². Hier ist mit Blick auf den gewählten Faktor von 300 m² Grund-

stücksfläche / Wohnung bei einigen Grundstücken eine Nachverdichtung möglich, oder erfasst im anderen Fall überwiegend den gegebenen Bestand. Allerdings werden hierdurch auch wenige Gebäude mit 3-4 Wohneinheiten aufgrund zu geringer Grundstücksgrößen nicht bestandsgemäß erfasst. Im Rahmen der Festsetzungen soll deswegen bestimmt werden, dass bei bestehenden Gebäuden ausnahmsweise von dem Bezugsfaktor 300 m²/Wohnung abgewichen werden kann, um eine weitere Wohnung im Dachgeschoss zuzulassen. Somit können vorhandene Ausbaureserven des Dachgeschosses zu Wohnzwecken genutzt werden.

- Bereich **WA₂**:

Das WA₂ erfasst bebaute Grundstücke im Plangebiet, die aufgrund der großen Grundstücksgröße (teilweise bilden mehrere Flurstücke ein Baugrundstück) und der eher exponierten Lage gesondert betrachtet werden sollen. Hier ist ein Nachverdichtungsdruck (derzeit geringe Dichte, niedrige Anzahl an Wohnungen, exponierte Lage am Siedlungsrand, hohe Grundbesitzabgaben) nicht von der Hand zu weisen. Die getroffenen Regelungen limitieren eine Nachverdichtung in der Form, dass eine zu kleinteilige Bebauung der Grundstücke nicht erfolgen kann. Die erforderliche Grundstücksgröße von 800 m² Grundstücksfläche / Wohnung sichert eine aufgelockerte Bebauung auf der einen Seite, stellt aber auf der anderen Seite eine angemessene Grundstücksnutzung sicher. Der Bestand wurde mit der Regelung erfasst.

- Bereich **WA₃**:

Das WA₃ erfasst Sondergrundstücke im Plangebiet. Die Grundstücke sind atypisch groß. Es handelt sich hier um Grundstücke, die mit ehemaligen Fabrikantenvillen bebaut (beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz) und in eine private Parkanlage eingebettet sind. Ein Gebäude wird als Firmenbüro- / Tagungsort genutzt, zusätzlich besteht auf dem Grundstück ein separates Gebäude als Übernachtungsstätte für Tagungsgäste der Firma. Auf dem weiteren, in der Mitte des Siedlungsbereiches liegenden Grundstückes, steht die Villa als privat genutztes Wohnhaus. Ergänzt wird die Villa durch ein ehemaliges Kutscherhaus, dass ebenso als Wohnhaus genutzt wird. Ein plausibler Nachnutzungsdruck ist bei der privat genutzten Villa zu erwarten. Nach der derzeitigen Sachlage ist bei beiden Villen die sie umgebende Parkanlage nach den Ausführungen des LVR als Gartendenkmalbereich zu schützen. Die Baugrenzen sind deswegen eng bemessen, was effektiv zu einer gegenüber den bisherigen Regelungen in dem Bebauungsplan 616/1 deutlich reduzierten Bebauungsdichte führt. Obwohl durch die enge Festlegung der Baugrenzen die Bestimmung des Faktorwertes von 1.000 m² Grundstücksfläche / Wohnung faktisch nicht erforderlich ist, soll der Wert festgelegt werden. Prinzipiell ist nicht ausgeschlossen, dass eine Ausweitung der Baugrenzen auch unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen erforderlich ist, um eine angemessene Grundstücksnutzung zu ermöglichen. In diesem Fall tritt der Faktorwert mit seiner gewünschten Steuerung effektiv in Erscheinung.

- Bereich **WA₄**:

Das WA₄ erfasst die aus städtebaulicher Zielrichtung nicht passenden, weil zu intensiv genutzten Grundstücke / Areale im Plangebiet. Es werden Bereiche festgelegt, die mit 1 bis 4 Mehrfamilienhäusern pro Grundstück bebaut sind. Die Anzahl der Wohnungen variiert zwischen 7 bis 12 pro Grundstück. Abweichend hiervon bestehen drei Grundstücke am Kreisverkehr Pickartsberg, die mit jeweils einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, aber als einheitliche Bauträgermaßnahme errichtet wurden und eine gemeinsame Tiefgarage nutzen. Das Alter der Gebäude reicht von den 1920er Jahren bis in die Neuzeit hinein, wobei die meisten Gebäude aus den 1980ern und jünger sind. Für den Bereich des WA₄ werden keine Einschränkungen über einen Faktorwert oder eine Obergrenze der Wohnungen getroffen. Das WA₄ erfasst den Bestand und schreibt ihn fort. Da nicht davon auszugehen ist, dass die (gepflegten) Wohngebäude in absehbarer Zeit abgerissen werden, ist eine Beschränkung der Gebäude auf den planungsrechtlichen Bestandsschutz mit der Hoffnung auf eine zukünftige Reduzierung der Dichte nicht plausibel. Eine unangemessene zusätzliche Erweiterung ist aber durch die Maßzahlen sowie zulässigen Gebäudehöhen auch nicht möglich.

Um keine unerwünschten Härtefälle zu erzeugen wird eine 50% Klausel eingeführt:

Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn der Rest-Wert mehr als 50 % des Grenzwertes beträgt. Ermittelt wie folgt:

1. Wohnungen (WG) je m² Grundstücksfläche = Grenzwert (GW)
2. Grundstücksgröße dividiert durch Grenzwert (GW) = Anzahl Wohnungen (AZ); Hinweis: die AZ wird grundsätzlich abgerundet
3. Grundstücksgröße abzüglich (GW x AZ) = Rest-Wert
4. Beträgt der Restwert mehr als 50 % des GW ist eine weitere Wohnung zulässig. Die festgesetzte maximale Anzahl an Wohnungen darf nicht überschritten werden.

Beispiel 1:

Für ein Grundstück mit 1.300 m² Fläche im Bereich WA₁ und der Regelung eine Wohnung je 300 m² gilt:

Grundstücksgröße dividiert durch (Wohnungen (WG) je m ² Grundstücksfläche)	1300m ² : 300 m ² = 4 WG plus Rest	Somit sind 4 Wohnungen zulässig
--	---	------------------------------------

Fazit:

Sowohl die rechnerische als auch die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen beträgt im Beispielfall 4 Wohnungen.

Beispiel 2:

Für ein Grundstück mit 2.300 m² Fläche im Bereich WA₂ und der Regelung eine Wohnung je 800 m² gilt:

Grenzwert (GW)	800 m ²	
Grundstücksgröße dividiert durch GW = Anzahl an Wohnungen (AZ) plus Rest	2300 m ² : 800 m ² = 2 WG plus Rest	2 Wohnungen sind zulässig
Grundstücksgröße abzüglich (GW x AZ) = Rest-Wert	2300 – (800x2) = 700	
50 % - Wert von GW	50 % von 800 m ² = 400 m ²	
Relation Restwert zu 50% - Wert von GW	700 > 400	Somit ist eine weitere Wohnung möglich

Fazit:

Das „Restgrundstück“ von 700 m² ist größer als 50 % des Grenzwertes von 800 m², somit sind hier insgesamt drei Wohnungen zulässig.

6.1.5 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Siedlung Boltenberg stellt sich überwiegend als aufgelockerte Wohnsiedlung dar mit kleineren Grundstücken im Bereich der Straßen Am Todtenberg und Schlangenbusch, während im übrigen Plangebiet große Grundstücke vorherrschen.

Um an die bisher gewachsene Siedlungsstruktur städtebaulich angepasste Grundstückszuschnitte zu erhalten, werden Mindestgrößen für Baugrundstücke bei der Neuerrichtung von Gebäuden festgesetzt. Die Gebietseinstufung orientiert sich an den bereits in Punkt 6.1.4 beschriebenen Unterteilungen:

Bereich:	WA ₁	WA ₂	WA ₃	WA ₄	WA ₅
Reale Grundstücksgrößen in m ² z. T. mehrere Flurstücke umfassend (Ausnahmen s. u.)	Ab 140 – 2200	Ab 2200 – 5000	Ab 5000 - 26000,	Ab 730 – 2300	Ab 140 – 500
Mindestgrößen für Baugrundstücke bei der Neuerrichtung von Gebäuden	500 m ²	800 m ²	1.000 m ²	800 m ²	300 m ²

Die Bebauung „Am Todtenberg / Schlangenbusch“ (WA₅) ist in Teilbereichen sehr kompakt (Grundstücke von ca. 140 m²), das Erschließungssystem minimal ausgeführt, der Parkdruck hoch. Deshalb ist es angemessen, bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Grundstücksgröße anzuheben, um langfristig eine Auflockerung der Bebauungsstruktur zu erreichen.

Ebenso liegen im WA₁ einige sehr kleine Grundstücke (z. B. zwischen der Sambatrasse und dem Straßenstich Zur Waldesruh), deren Bebauungs- und Grundstücksstruktur von der west-

lich angrenzenden historischen Gebietsentwicklung deutlich abweichen. Diese Strukturen besitzen Bestandsschutz. Aber auch hier ist es angemessen bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Grundstücksgröße anzuheben, um langfristig eine Auflockerung der Bebauungsstruktur zu erreichen.

6.1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aus den in Punkt 5.5.4 genannten Gründen erfolgt im Bebauungsplan für den Richtung Westen von der Boltenbergstr. abzweigende Erschließungsweg eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB mit dem Ausschluss von aufstehenden Anlagen. Hierdurch wird der Abfluss des Regenwassers hangabwärts zur angrenzenden Grünfläche gewährleistet



Abb. 16: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte

Ebenso erfolgt ein Ausschluss von aufstehenden Anlagen im nord-östlichen Bereich der Straße Zur Waldesruh.

6.1.7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1.7.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gehören zur normalen Ausstattung von Grundstücken. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen wie Zugänge, Fahrradstellplätze, Mülltonnenstellplätze, Freisitze, Pergolen, Swimmingpools, Spielgeräte, Gartengerätehäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Beschränkungen ergeben sich durch die Grundstücksgröße, die festgesetzte GRZ und die Dimension des Hauptgebäudes.

6.1.7.2 Stellplätze und Garagen /Carport

Stellplätze und Garagen sowie Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Garagen und Carports müssen dabei einen Abstand von mindestens 3 Metern zur angrenzenden öffentlichen Straße einhalten, um eine übermäßige optische Einengung des Straßenbildes sowie eine Gefährdung des Verkehrs durch von Grundstück zurückstoßende

Fahrzeuge zu vermeiden. Die Regelungen zur Nutzung / Gestaltung der Vorgartenzonen sind dabei zu beachten.

6.1.8 Verkehrserschließung

6.1.8.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die für die öffentliche Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen und Wege sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Erschließungsflächen. Punktuell erfolgen gegenüber den bisher geltenden Regelungen der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 Änderungen; dies betrifft u.a. Anpassungen an abweichend ausgebauten Verkehrsflächen (Zur Waldesruh im Bereich Sambatrasse und angrenzend an die Siedlung Schlangenbusch / Am Todtenberg).

6.1.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 bereits enthaltenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden übernommen, da sie in der Örtlichkeit zur Erschließung genutzt werden. Geringfügige Anpassungen an den tatsächlichen Ausbau erfolgen.

Ergänzt werden Wegerechte für Verbindungen, die zwar bestehen, aber in den Bebauungsplanverfahren 616/1 und 616/2 nicht berücksichtigt worden sind sowie im Bereich nördlich Zur Waldesruh im Bereich bisher noch nicht ausgenutzter Baurechte. Ziel ist es dort, die Baumallee zu schützen, indem lediglich zwei Überfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Deshalb erfolgt ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung folgende textliche Regelung: Die festgesetzte Fläche für Verkehrsgrün darf nur innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche baulich durch die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet unterbrochen werden. Die Ausführung der Überfahrt ist in Abstimmung mit dem Ressort Grünflächen und Forsten (Abteilung Grünflächenunterhaltung und Stadtbaummanagement) durchzuführen.

6.1.9 Wasserdurchlässige Bodenbeläge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus klimatischen Gründen sollen für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein verwendet werden. Der Abflussbeiwert nach DIN 1986-100:2016-12 muss zwischen 0 und 0,25 liegen und ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.1.10 Natur und Landschaft

6.1.10.1 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Grünflächen dienen der Erholung und Freizeitnutzung. Diesen Zweck besitzen auch eigenständige, mehrere Stadtteile verbindende Rad- und Fußwege. In diesem Sinne verläuft als wichtige Wegeverbindung die sog. Sambatrasse als umgenutzte ehemalige Bahnlinie in einem Abschnitt durch das Plangebiet und im Anschluss u.a. durch die bewaldeten Flächen des Burgholzes. Sie verbindet somit urbane Lebensräume mit Naherholungsbereichen. Die Fläche der Sambatrasse mit ihren Böschungsbereichen ist im Bebauungsplan 616/2 noch nachrichtlich als Bahnfläche enthalten, wird aber im Bebauungsplan 1264 analog der Darstellung gemäß Flächennutzungsplanänderung 69 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Wegtrasse selbst ist gestrichelt im Kataster erkennbar.

Private Grünflächen

Bereits in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 waren mehrere private Grünflächen festgesetzt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 werden die Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage oder Hausgarten festgesetzt; als Parkanlage in den Fällen, in denen die zum Gebäude gehörenden Freiflächen als Gartendenkmal anzusehen sind und entsprechend vom LVR eingestuft wurden. Hausgärten sind an das Wohngrundstück angrenzende, private Freiflächen. Sie dienen der Erholung, Bepflanzung und Gartengestaltung.

Während im nördlichen Plangebiet die bisher angrenzend an den Wald festgesetzte private Grünfläche überwiegend zugunsten eines WA (Begründung siehe 2.2) umgewandelt wird, erfolgen folgende Neufestsetzungen und Erweiterungen von privaten Grünflächen:

- Nördlich Schlangenbusch 53 bis 59 und Am Todtenberg 67 bis 73:
Die als Hausgärten genutzten Bereiche werden als private Grünfläche festgesetzt.
- Nördlich der Hausgärten zu Am Todtenberg 67 bis 73:
In der als privater Grünfläche Parkanlage festgesetzten und als Spiel- und Freizeitbereich zu den Mehrfamilienhäusern genutzten Teilfläche sind asphaltierte Wegeflächen, Tore sowie ein Sandkasten vorhanden. Der größte Teil dieser Fläche besteht aus einer Rasenfläche mit einer randlichen Einfassung durch Hecken, Bäume und Sträucher. Unterhalb der Fläche befindet sich teilweise eine Auffüllung mit einer bekannten Bodenbelastung (Hausmüll- / Bauschuttauffüllung).
Eine Kennzeichnung der Altlastenfläche erfolgt im Bebauungsplan 1264.
- Nord-östl. der Straße Zur Waldesruh, westlich des Rutenbecker Weges
Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Waldfläche wird als Hausgarten / Parkanlage von zwei anliegenden Grundstücken genutzt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes 616/1 ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet - allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen - festgesetzt. Diese Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß der hier noch geltenden Landschaftsschutzverordnung von 1975. Die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung stehen heute noch dem Bebauungsplan 616/1 entgegen, der trotz des

bekannten formalen Vorstoßes seinerzeit durch die Bezirksregierung genehmigt und anschließend bekanntgemacht wurde.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1264 soll nun das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet weitgehend aufgegeben werden und große Teile entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Bei einem Teilbereich handelt es sich zudem um eine denkmalwerte Parkanlage. Diese Festsetzung entspricht der Realnutzung und ist mit den Belangen des Denkmalschutzes und auch mit der noch geltenden Landschaftsschutzverordnung vereinbar.

- Reduzierung von Baurechten zugunsten von Festsetzung einer Parkanlage
In zwei Bereichen des Plangebietes ist es erforderlich einerseits aus denkmalschutzrechtlichen Gründen andererseits aus den in Punkt 5.5.4 erörterten Gründen bestehende aber nicht ausgeschöpfte Baurechte im größeren Umfang zu reduzieren.
Dieses betrifft ein Grundstück im zentralen Planbereich, dass mit einer denkmalgeschützten Villa samt ehemaligen Kutscherhaus bebaut ist. Der Ursprungsplan 616/1 sieht hier noch ergänzende üppige Baurechte vor. Zukünftig werden Teile des Grundstücks als private Grünfläche - Parkanlage festgesetzt.
Zudem erfolgt im Bereich des Grundstücks Zur Waldesruh 45 im rückwärtigen Grundstücksbereich die Festsetzung einer privaten Grünfläche - Parkanlage.
- Zwischen der L 418 und der Straße Zur Waldesruh erfolgt östlich der landwirtschaftlichen Fläche eine Ausweitung der Festsetzung private Grünfläche, im südlich und östlichen Grundstücksbereich als Übergang in den angrenzenden Freiraum bzw. Burgholz. Die Festsetzung private Grünfläche wird durch die Zweckbestimmung Hausgarten konkretisiert.

6.1.10.2 Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Landwirtschaftliche Fläche

Zwischen der Straße Zur Waldesruh und der L418 befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die als Grünland genutzt wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als Wald dargestellt (zu den Gründen siehe Punkt 5.4.4), in den Ursprungsplänen 616/1 und 616/2 hingegen als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. An der Festsetzung als landwirtschaftlicher Fläche soll festgehalten werden, da die Fläche eine wichtige Funktion im Siedlungs-, Landschaftsgefüge übernimmt und Blicke nach Süden in die freie Landschaft ermöglicht. Eine Entwicklung der Fläche als Wald würde die örtlichen Verhältnisse deutlich verändern, was nicht gewünscht ist.

Wald

Die im Bebauungsplan 1264 enthaltenen bestehenden Waldflächen im Norden des Plangebietes werden auch weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Planverfahrens, wonach das hochwertige Wohngebiet in seiner Struktur erhalten werden soll. Im Zuge der Umwandlung einer privaten Grünfläche (in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2) in ein Allgemeines Wohngebiet (im Bebauungsplan 1264) werden zwei dem Landschaftsschutz unterliegende Areale der angrenzenden Waldfläche zugeschlagen:

- Teilbereich südlich des bereits zuvor festgesetzten Waldes und unmittelbar westlich der Sambatrasse

- ebenso der in der Örtlichkeit fließend in den angrenzenden Wald übergehender Bereich: Gemarkung Elberfeld, Flur 263, Flurstücke 8/2 und 108.

6.1.10.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Stadtbildprägende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Das Gebiet ist intensiv durchgrünt.

Hierzu tragen neben den großen Gärten auch die stadtbildprägenden Alleen bei. Die Allee-bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Bei fehlenden Bäumen (Lücken) sollen Bäume nachgepflanzt werden, hierzu werden die Standorte als § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB festgesetzt.

Vereinzelt werden zudem prägnante, stadtbildprägende Bäume festgesetzt.

Für alle Baumstandorte gilt, dass im Falle eines Abgangs eine Neuanpflanzung erforderlich ist, der Standort kann dabei leicht versetzt werden, wenn dies z.B. auf Grund des alten Wurzelbereichs erforderlich ist.

Weitere Regelungen sind aufgrund der seit November 2019 geltenden Baumschutzsatzung der Stadt nicht erforderlich.

Dachbegrünung für Flachdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um auch zukünftig die starke Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten aber insbesondere um Regenwasser zurückzuhalten und verlangsamt abzuführen, auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse, sind die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen.

Die Festsetzung wird vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwetterereignissen getroffen. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit bei. Bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung zusätzliches Speichervolumen geschaffen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen.

Die Gemeinde erkennt, dass die Anpflanzungsfestsetzung in das Eigentum der Planbetroffenen eingreift und insbesondere einen Mehraufwand hinsichtlich der Konstruktion des Daches

bedeutet. Gleichwohl ist die Festsetzung verhältnismäßig. In der Abwägung überwiegen aufgrund der erheblichen Anforderungen des Klimawandels und der Herausforderungen der Klimafolgenanpassung die Gründe für eine entsprechende Festsetzung.

Vorgartenbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße bzw. dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Der derzeitige Trend, Vorgärten als vermeintlich pflegeleichte Schotter- oder Steingärten anzulegen, trägt weder zur Entstehung eines harmonischen Siedlungsbildes bei, noch sind diese Flächen klimatisch sinnvoll angelegt. Sie bedingen den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, eine reduzierte Versickerungsfähigkeit sowie eine geringe Retention von Regenwasser. Zudem tragen sie mehr zur Umgebungserwärmung bei als gärtnerisch bepflanzte Areale.

Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern erfolgen gestalterische Vorgaben für die Vorgartenzonen: Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten, um die o. g. negativen Auswirkungen zu begrenzen.

Mit diesen Regelungen wird die Zielsetzung einer hochwertigen, aufgelockerten und durchgrünerten Siedlungsstruktur unterstützt. Darüber hinaus werden positive mikroklimatische Effekte erzielt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und der Niederschlagswasserabfluss gedrosselt; insgesamt wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

Grundstückseinfriedungen zur Sambatrasse

Um einerseits die Privatsphäre der Anrainer zu gewährleisten, andererseits aber auch eine naturnahe Abgrenzungen der privaten Gärten zur Fläche der Sambatrasse zu erreichen, sind Einfriedungen der Privatgrundstücke in Form von bis zu 2 m hohen Hecken anzulegen. Alternativ sind mit lebenden Pflanzen begrünte bzw. berankte Zäunen in gleicher Höhe zulässig.

6.1.11 Artenschutz / Eingriff- Ausgleichsbilanzierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.11.1 Artenschutz

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten kann ausgeschlossen werden, da von den neuen Baurechten entweder bereits bebaute Flächen oder artenarme „typische“ Hausgärten betroffen sind. Die vorhandenen Wald- und landwirtschaftlichen Flächen werden bestandbezogen erfasst und festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Thema Artenschutz sind nicht erforderlich.

6.1.11.2 Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan 1264 – Boltenberg – umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 616/1 und 616/2. Wie in Punkt 2.2 Planungsziel dieser Begründung erläutert, wird im Bebauungsplan 1264 gegenüber dem bestehenden Baurecht kein neues Baurecht in relevanter Größe zur Siedlungsentwicklung geschaffen. Die zulässige Flächenversiegelung wird durch die formelle Umstellung auf die strengere aktuelle Baunutzungsverordnung deutlich reduziert. Eine rechnerische Bilanzierung (Ökopunkte) nach dem in der Stadt Wuppertal üblichen Verfahren Ludwig ist hier überzogen, so dass im Verfahren eine quantitative Bewertung erfolgen soll. Die quantitative Bewertung berücksichtigt hierbei den gesetzlichen Grundsatz, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn er vor der Planung bereits vorhanden oder zulässig war.

Für die Bilanzierung relevante Flächen:

a) Neue Baurechte

- Derzeit im Bebauungsplan 616/1 bzw. 616/2 festgesetzte private Grünfläche(n) (Bruttoflächen) die in WA-Gebiete (BPL 1264) gewandelt werden:

Adresse / Ziel	Flächengröße ¹²
Am Todtenberg 67, 69, 71, 73 Die private Grünfläche der Grundstücke Am Todtenberg 67, 69, 71, 73 wird den Grundstücken entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugeschlagen. Zudem werden die in der Örtlichkeit dem Wohngebiet zugeordneten Stellplatzflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.	ca. 640 m ² 
Schlangenbusch 53, 55, 57, 59 Die private Grünfläche der Grundstücke Schlangenbusch 53 – 59 wird den Grundstücken entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugeschlagen.	ca. 385 m ² 
Neben Zur Waldesruh 94 Angrenzend an das Grundstück Zur Waldesruh 94 erfolgt eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets in westliche wie auch südliche Richtung.	ca. 1.930 m ² 
Zur Waldesruh 131, 133, 141, 143, 145 Die Grundstücke Zur Waldesruh 131, 133, 141-145 waren bereits vor der Planung mit Gebäuden und dienenden Anlagen bebaut. Das für diese Gebäude neu geplante Allgemeine Wohngebiet erfasst den gegebenen Bestand im erforderlichen Umfang und ermöglicht zudem eine ergänzende Bebauung.	ca. 14.200 m ² 

¹² Eigene Darstellung auf Basis der Luftbilder aus Wunda (Wuppertaler Navigations- und Datenmanagement-System)

- Bereits in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 festgesetzte Allgemeine Wohngebiete, bisher ohne überbaubare Grundstücksfläche:

Adresse	Flächengröße ¹⁰ der zukünftigen überbaubaren Fläche	
An der Waldau 7	440 m ²	
An der Waldau 11	260 m ²	
An der Waldau 13	300 m ²	

Obwohl für diese Grundstücke neue überbaubare Grundstücksflächen (insgesamt 1.000 m²) festgesetzt werden, ist damit formal kein Eingriff in die Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücke sind in den geltenden Plänen bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sowie bereits bebaut. Ergänzende Versiegelungen zum gegebenen Bestand durch z. B. Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen sind bereits auf Basis des Ursprungsplanes zulässig.

- Bisher in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 bereits festgesetzte Allgemeine Wohngebiete bei denen die überbaubare Grundstücksfläche deutlich geändert werden soll oder neue Baurechte entstehen (gelbe Linie entspricht dem bisherigen Baurecht, blaue Linien entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1264):

Adresse	Flächengröße der zusätzlichen Baurechte ¹³	
Nördlich Zur Waldesruh 19	plus 300 m ²	
Zur Waldesruh 19 bis 35 (ungerade Hausnummern)	plus 480 m ²	

¹³ Veranschaulicht an Auszügen aus dem Bebauungsplan 1264

Zur Waldesruh 36 und südlich / westlich der Straße Zur Waldesruh	minus 2.076 m ²	
Zur Waldesruh 37, 39, 43 und 45	minus 1.920 m ²	
Zur Waldesruh 47 und 49, An der Waldau 5, 5a, 5b, 5c, 7a, 7b	minus 1.160 m ²	
Zur Waldesruh 100	plus 1.170 m ²	
Zur Waldesruh 135, 135 a-g, 137, 139	minus 340 m ²	
Südlich Zur Waldesruh 137	plus 245 m ²	

Zur Waldesruh 231 (Anpassung an den genehmigten Gebäudebestand)	plus 11 m ²	
Boltenbergstraße 32 und 36	minus 290 m ²	
Boltenbergstraße 34	plus 320 m ²	
Boeddinghausstraße 21	plus 184 m ²	
An der Waldau 17	plus 260 m ²	
An der Waldau 14 und 16	minus 3.975 m ²	
Am Todtenberg 2	plus 120 m ²	

Am Todtenberg 61 bis 73 (ungerade Hausnummern)	plus 84 m ²	
Pickartsberg 12 - 16	minus 335 m ²	
Südlich Pickartsberg 28	plus 160 m ²	

In Summe ergibt sich eine Reduzierung der überbaubaren Fläche um 6.762 m² für diese Grundstücke, auf denen die überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert werden. Damit ist formal weder ein Eingriff in die Natur und Landschaft noch ein Ausgleich verbunden. Die Grundstücke sind in den geltenden Plänen bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sowie weitgehend bebaut. Ergänzende Versiegelungen zum gegebenen Bestand durch z. B. Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen sind bereits auf Basis des Ursprungsplanes zulässig.

b) Umwandlungsflächen

Neben den vorgenannten Flächen für neue Baurechte werden zudem Grundstücksbereiche in andere Flächennutzungen umgewandelt:

- WA in private Grünfläche:
 - Fläche eines derzeitigen Allgemeinen Wohngebietes im nordwestlichen Planbereich. In dem Flächenbereich sind durch den Bestandsbebauungsplan 616/1 keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der Bereich unterliegt derzeit dem Landschaftsschutz aus der Verordnung für den Schutz von Landschaftsteilen für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1975. Der Grundstücksbereich wird überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Umwandlung ist unabhängig von der städtebaulichen / landschaftsschutzrechtlichen Beurteilung als Kompensationsmaßnahme anzusehen.



Bisher im Bebauungsplan 616/1 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (6.500 m²)



die östlichen 2/3 der Fläche (4.300 m²) werden als private Grünfläche festgesetzt

- Südlich angrenzend an die zuvor genannte Fläche liegen gärtnerisch gestaltete Flächen, die dem Baudenkmal Zur Waldesruh 45 zugehörig sind. Der Bereich wurde im Zuge von geplanten Bauvorhaben unter denkmalschutzrechtlichen Aspekten bei LVR untersucht, mit dem Ergebnis, dass es sich um einen denkmalwerten Gartenbereich handelt.



Bisher im Bebauungsplan 616/1 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet



geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet: 3.400 m² werden private Grünfläche

- Fläche eines derzeitigen Allgemeinen Wohngebietes im südwestlichen Planbereich. In dem Flächenbereich sind durch den Bestandsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der Bereich ist durch die angrenzenden Straßen äußerts verlärmte, weshalb eine wohnbauliche Nutzung des Bereichs den Anforderungen an gesundes Wohnen widerspricht. Diese Umwandlung ist als Kompensationsmaßnahmen anzusehen. Festgesetzt wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten.



Bisher im Bebauungsplan 616/1 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet

geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet: 2.700 m² werden private Grünfläche



- Im Übergangsbereich der Wohnbebauung süd-östlich der Straße Zur Waldesruh zum Staatsforst Burgholz wird mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ein wohnbaulich nicht nutzbarer Zwischenbereich geschaffen.

	Bisher im Bebauungsplan 616/1 festgesetztes	geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet:	
Allgemeines Wohngebiet		1.990 m ² werden zusätzlich private Grünfläche	

- Im Zentrum des Bebauungsplangebietes liegen private Grundstücksflächen, deren Gartenbereich nach Ausführungen des LVR als Gartendenkmal einzustufen sind. Im bisherigen Bebauungsplan sind die Flächen als Allgemeines Baugebiet festgesetzt und zum Teil auch über den Bestand hinaus überbaubar. Der Bebauungsplan 1264 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzen.

	bisher komplett allgemeines Wohngebiet	Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet: zukünftig 8.940 m ² private Grünfläche	
--	--	---	--

- Grünfläche in Wald

	bisher Teil einer privaten Grünfläche	Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet: zukünftig 840 m ² Waldfläche	
--	---------------------------------------	---	--

	
bisher Teil einer privaten Grünfläche	Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet: zukünftig 550 m² zusätzliche Waldfläche

- Grünfläche in WA

	bisher Teil einer privaten Grünfläche	Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264, das bedeutet: zukünftig hier eine WA-Zunahme von 2.030 m² mit neuem Baurecht von 540 m²	
---	--	--	---

6.1.12 Immissionsschutz – Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirkt maßgeblich der Verkehrslärm von den südlich und westlich gelegenen Landesstraßen und der Autobahn ein. Die zu erwartenden Lärmpegel wurden anhand der prognostizierten Verkehrszahlen einschließlich des durch die nicht mehr kommende Südtangente zusätzlichen Verkehrs ermittelt. Die Zahlen stellen somit eine Worst-Case Betrachtung dar. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete in Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können (siehe dazu 5.6.4).

Bedingt durch die topographische Lage der Siedlung oberhalb der lärmverursachenden Straße sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände im Plangebiet nicht zielführend.

Gemäß DIN 18005 können im Rahmen der Abwägung die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Um einen dem Wohnen angemessenen Innenraumpegel einhalten zu können sind im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung als Isophonen dargestellt.

Durch Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II – IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die

zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 (a)
(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von erf. $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereiche von II-IV festgesetzt sind, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

Insgesamt wird mit den schalltechnischen Festsetzungen somit sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet werden. Die Außenwohnbereiche können nur durch architektonische Selbsthilfe im Rahmen der Gebäudestellung bzw. Lage der Ruhebereiche bzw. Abschirmungen auf dem Baugrundstück selbst geschützt werden. Der Bebauungsplan kann die

insoweit bereits gegebene Gemengelage nicht auflösen, wird diese aber auch nicht verschärfen.

Um die unmittelbare Situation im Geltungsbereich und der Umgebung zu verbessern, sollten auch weitere stadtweite Maßnahmen zum Gesundheitsschutz durch beispielsweise die Lärmaktionsplanung der Stadt Wuppertal geprüft werden. So können auch Geschwindigkeitsreduzierungen aus Schallschutzgründen oder veränderte Straßenbeläge zu einer spürbaren Entlastung der Anwohner führen.

Solche Maßnahmen des Schallschutzes sind allerdings nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeinden können gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften als Festsetzung in einem Bebauungsplan aufnehmen. Dadurch können gestalterische Zielsetzungen berücksichtigt werden, um auf die Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes Einfluss zu nehmen.

Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

Einfriedungen

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz soll in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um eine geordnetes und harmonisches Siedlungsbild zu erreichen.

- Die Vorgartenbereiche sollen zur Vermeidung einer Einengung des öffentlichen Raumes und, um eine freie Sicht auf die Vorgärten und Gebäude zu ermöglichen, mit niedrigen Einfriedungen realisiert werden. Die Höhe der Einfriedungen ist auf max. 1,2 Meter beschränkt. Einfriedungen durch Hecken sind durch Beschneiden auf die Höhe von max. 1,2 m zu begrenzen. In den Fällen, in denen der Gartenbereich längs der öffentlichen Straße oder Grünfläche liegt, ist ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 2 Metern zulässig. Mit dieser Regelung soll dem Sichtschutzbedürfnis in Gartenbereichen auf Baugrundstücken mit einer langen Straßenfront Rechnung getragen werden. Um eine weitgehend einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, sind folgende heimischen Heckenpflanzen zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe. Durch die Auswahl aus fünf Pflanzenarten besteht ein ausreichender Gestaltungsspielraum.
- Im Plangebiet sind durchlässige Zäune (grobmaschige Drahtzäune oder lückige Holzzäune wie Jägerzaun), Trockenmauern (z. B. zum Abfangen von Gefälleunterschieden) und lebende Einfriedungen (Hecken aus standortheimischen Gehölzen) zu verwenden. Die Einfriedung der Grundstücke dürfen nicht aus undurchlässigen Mauern oder blickdichten Zäunen bestehen, um eine Durchlässigkeit für bodengebundene Tiergruppen zu gewährleisten.
- Für zur Sambatrasse ausgerichtete Gärten ist auf der Grenze des Privatgrundstücks zur öffentlichen Grünfläche der Sambatrasse eine bis zu 2 m hohe Grundstücksabgrenzung in Form von Hecken oder begrünten bzw. berankten Zäunen zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, ein offenes und geordnetes Siedlungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten. Gleichzeitig wird dadurch ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet.

Standorte von Mülltonnen / containern

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen, z. B. durch eine dichte Eingrünung des Standplatzes in Form von Hecken oder Sträuchern oder durch die Unterbringung der Mülltonnen bzw. -containern in geschlossenen Müllboxen-Systemen.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB))

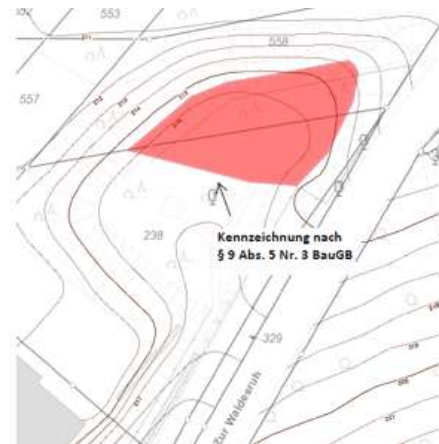
Blindgängerverdacht

Die Fläche, innerhalb derer der potentielle Blindgänger liegt, ist im Plan gekennzeichnet.

Bodenbelastung

Wie bereits in 5.3.3 dargelegt bestehen im Plangebiet Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten. Die festgestellte Auffälligkeit liegt im Grundstücksbereich zwischen Sambatrassé, Zur Waldesruh und Am Todtenberg. Aus Gründen der Vorsorge und der grundsätzlich vorhandenen potentiellen Mobilität der PAK's in den Auffüllungsmaterialien im Bereich der Flurstücke 238, 558 sollte auf dem Gelände keine Niederschlagsversickerung erfolgen. Bei Bodeneingriffen unterhalb der untersuchten Oberbodenschicht bis 0,6 m

unter GOK im Bereich des aufgeschütteten Hügels - Flurstücke 238, 558 - ist davon auszugehen, dass künstliche Anschüttungen mit abfallrelevanten PAK-Belastungen angetroffen werden. Diese Materialien sind nach einem Aushub einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht auf anderen Flächen als Oberboden aufgebracht werden.



6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird durch zwei parallel liegende Richtfunktrassen „überspannt“, die nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes 1264 aufgenommen werden. Diese haben aber aufgrund der Tatsache, dass sie ca. 90 Meter oberhalb des Plangebietes liegen, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

Anbauverbots- und -beschränkungszone

Die sich aus der Lage angrenzend an bestehende Landesstraßen (L74 und L 418) im Plangebiet ergebenden Anbauverbots- und -beschränkungszone sind in die Plankarte nachrichtlich aufgenommen.

Denkmäler

Die innerhalb des Plangebietes liegenden nach Landesrecht geschützte Baudenkmäler sind nachrichtlich mit dem Buchstaben „D“ in der Plankarte eingetragen. Die Eintragung spiegelt den zum Zeitpunkt der Planung gegebenen Bestand wider. Dementsprechend können zukünftige Veränderungen (Hinzutreten oder Löschen von Denkmälern – auch Gartendenkmälern) nicht ausgeschlossen werden.

6.5 Hinweise

Baumschutzsatzung

Es ist die Baumschutzsatzung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Baugrunderkundung

Durch Baugrunderkundung muss vor Erteilung der abschließenden Baugenehmigung geklärt werden, ob im Plangebiet Verkarstungserscheinungen auftreten, wie sich diese auf das Bauvorhaben auswirken und welche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Baugrundes zu ergreifen sind.

Kampfmittel - Blindgängerverdacht

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Für die gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenblindgängers vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Starkregen / Überflutungsnachweis

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Es wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 i.V.m. DIN EN 752 auch für Grundstücke < 800 qm vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und benachbarte Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen.

Falls ein extremes Starkregenereignis mit Starkregenindex Stärke 10 (SRI 10: 90 l/m² in 1h) eintritt, kann es im Planbereich punktuell zu Anstauungen von Niederschlagswasser von 20 cm bis zu 100 cm kommen. Die betroffenen Flächen können der Starkregengefahrenkarte, die über die Homepage der Stadt Wuppertal abrufbar ist, entnommen werden. Darüber hinaus sind die Bauverantwortlichen und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen (außerhalb gärtnerisch genutzter Flächen) und Gehölzrodungen sowie die generelle Baufelddräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Diese Regelungen sind bei der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Das gilt ebenso für die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, der den Schutz von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten regelt.

Bodendenkmäler

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, Fax: 02206/9030-22, 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.

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen im Ressort Bauen und Wohnen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Die Werte sind jeweils auch volle 100 gerundet

Geltungsbereich	455.000 m ²
Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet)	232.300 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	33.000 m ²
Fläche für die Ver- und Entsorgung - Trafostation	unter 100 m ²
Grünflächen	40.700 m ²
davon öffentliche Grünfläche	10.400 m ²
einschließlich Verkehrsgrün (Baumschutzstreifen)	1.300 m ²
davon private Grünflächen	30.400 m ²
Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	148.800 m ²
davon Fläche für die Landwirtschaft	49.400 m ²
davon Fläche für Wald	99.500 m ²
Wasserfläche	unter 100 m ²

8 Umweltbericht

(siehe separate Anlage)

Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung als separates Dokument und ist als Anlage 03 diesem Veröffentlichungsbeschluss beigelegt.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder auszugleichen. Allerdings ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ein Ausgleich von planerischen Eingriffen in die Natur und in die Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bei den hier zur Umwandlung stehenden Grünflächen in Wohnbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um Bereiche die bereits baulich genutzt werden, entsprechend ist hier kein Ausgleich nach den Regelungen des BauGB erforderlich. Es sind aber auch Teilflächen innerhalb der Grünflächen vorhanden, die keiner baulichen Nutzung unterworfen sind bzw. zugeordnet werden können. Für diese Bereiche erfolgt ein pauschalisierter Ausgleich:

- a) Durch die Umwandlung von Grünflächen in Waldflächen in einer Größenordnung von 1.390 m².
- b) Durch die Umwandlung von Allgemeinen Wohngebiet in Grünfläche in einer Größenordnung von 21.330 m²

Auf eine detaillierte Bewertung kann aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße der realen neuen Bauflächen verzichtet werden.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung kann nicht vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Deshalb werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 Anpassungen vorgenommen (siehe dazu die VO/0506/26).

10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten.

11 Gutachten und Normen

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

GFM Umwelttechnik: Bodenuntersuchung B-Plan 616/2 – Boltenberg; Wesseling 2019

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

DIN 1986-100	Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau
DIN 4109:2018-01	Schallschutz im Hochbau
RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen

Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW