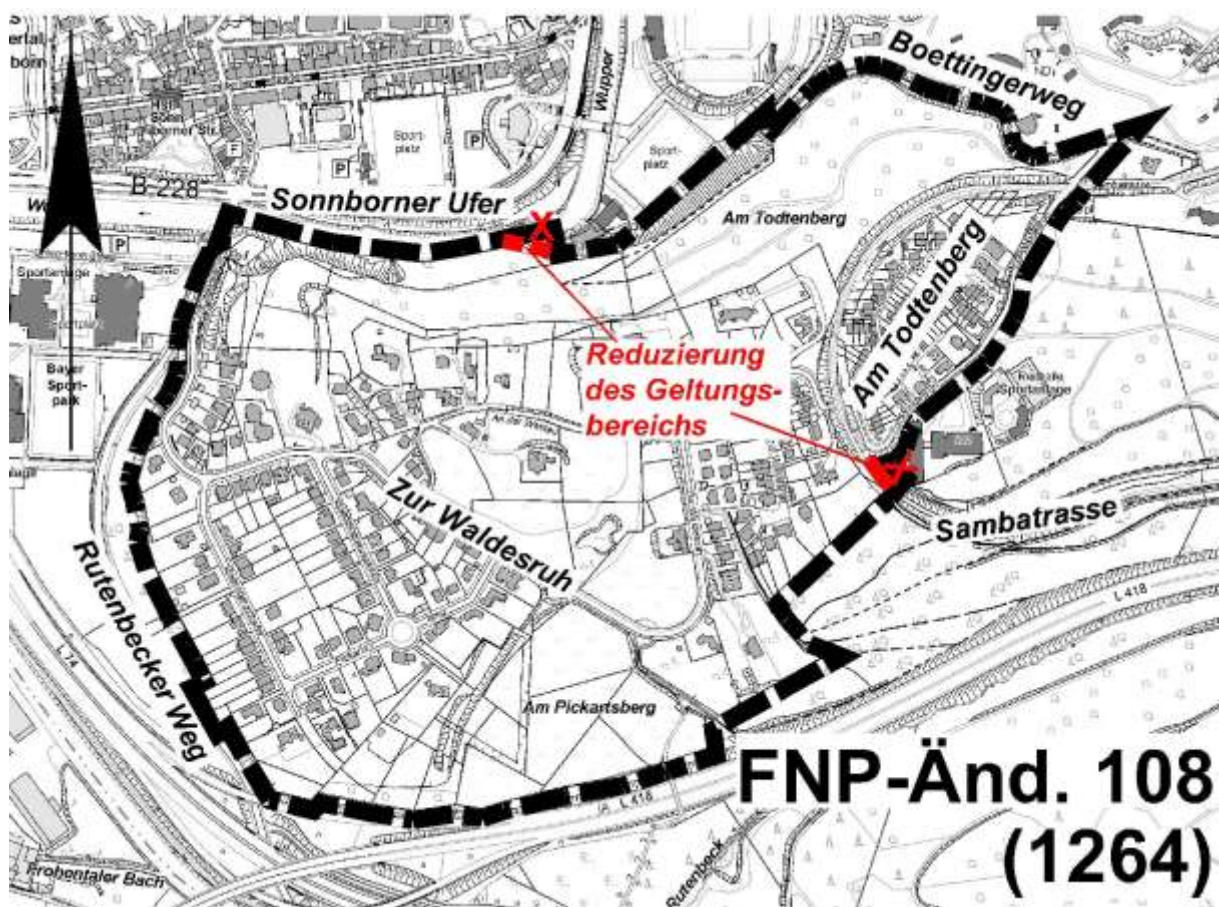


BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplanänderung 108 - Boltenberg -
(Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1264)



Stand: August 2026

Veröffentlichungsbeschluss

IMPRESSUM

Flächennutzungsplanänderung 108 – Boltenberg –
Stand: August 2026, Begründung zum Veröffentlichungsbeschluss
Anlage 02 zur VO/0506/26
Sachbearbeitung: Frau Gronemeier

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

bauleitplanung@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	1
2.1	Planungsanlass	1
2.2	Entwicklungsziele	1
3	Formelles Planverfahren	2
4	Planungsrechtliche Situation	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
4.3	Landschaftsplan (LSP)	4
4.4	Bebauungspläne	5
5	Bestandsbeschreibung	5
5.1	Städtebauliche Situation	5
5.2	Natur- und Landschaftsschutz; Naturhaushalt	10
5.3	Topographie / Landschafts- und Stadtbild	11
5.4	Untergrundsituation (Bergbau / Geologie/ Altlasten / Radon)	11
5.4.1	Bergbau	11
5.4.2	Geologie/Baugrund	11
5.4.3	Altlasten / Bodenbelastungen	12
5.4.4	Radon	12
5.5	Immissionen/ Störfallschutz	13
5.5.1	Immissionsschutz	13
5.5.2	Störfallschutz	14
5.6	Klima / Lufthygiene	15
5.7	Hochwasserschutz / Gewässer / Starkregen	17
5.8	Infrastruktur	17
5.9	Denkmalschutz	18
6	Begründung der Planinhalte	19
6.1	Grünflächen in Wohnbauflächen	20
6.2	Grünfläche (Spielplatz) in Fläche für die Landwirtschaft	21
6.3	Grünfläche in Wald	21

6.4	Wald in Grünfläche (2/3 der Fläche) und Wohnbaufläche (1/3 der Fläche)	21
6.5	Reduzierung von Wohnbaufläche – Darstellung von Grünfläche.....	23
6.6	Wald in landwirtschaftliche Fläche	23
6.7	Öffentliche in private Grünfläche	24
7	Städtebauliche Kenndaten	25
8	Umweltbericht	25
9	Kosten und Finanzierung.....	26
10	Gutachten und Normen	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108
Abb. 2:	Darstellungen des Regionalplans
Abb. 3:	Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
Abb. 4:	geltende Landschaftsschutzausweisung sowie verbliebene Flächen der Landschaftsschutzverordnung 1975
Abb. 5:	Geltungsbereiche der Bebauungspläne 616/1 und 616/2
Abb. 6:	Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes mit Nummerierung der Änderungsbereiche
Abb. 7:	Darstellung von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich der Flächennutzungsplanänderung 108
Abb. 8:	Lage der geschützten Baumalleen
Abb. 9:	Bereich mit Bodenbelastungen
Abb. 10:	Auszug aus der Karte der Radonvorsorgegebiete in Wuppertal (Kemski & Partner im Jahr 2006)
Abb. 11:	Übersichten zu Störfallschutz / -abstand
Abb. 12:	Auszug aus der Klimafunktionskarte
Abb. 13:	Übersicht zu anstauendem Wasser bei extremen Regenfällen
Abb. 14:	Übersicht zur Lage der Kompensationsfläche für den Bau der angrenzenden Landesstraßen

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbe- reich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108 erfasst einen Bereich südlich der Wupper, des Stadions am Zoo und des Böttingerweges, östlich des Rutenbecker Weges, westlich des Staatsforstes Burgholz und wird im Süden und Südosten begrenzt durch die L 418 und die Straße zur Waldesruh - wie in der Abb. 1 kenntlich gemacht. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 45,6 ha auf.

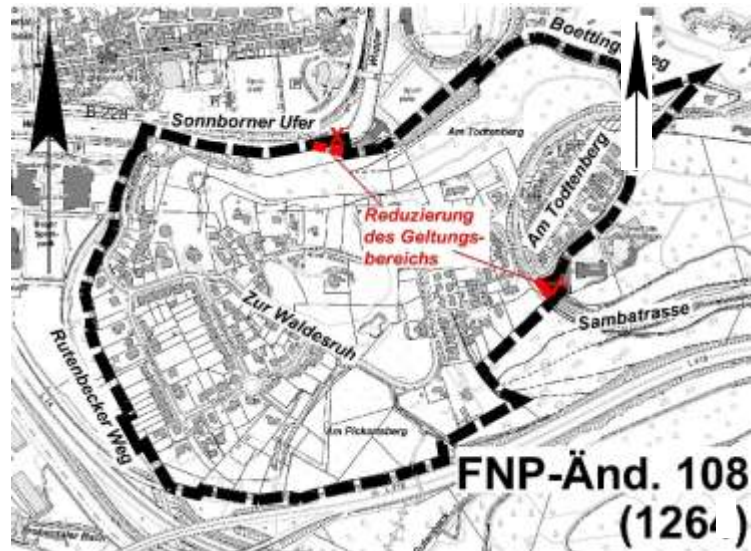


Abb. 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss werden zwei kleinere Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe Anlage 05) und der Aufstellungsbeschluss für diese Bereiche aufgehoben. Für beide Flächen wird die bestehende Nutzung (Sambatrasse und Böschungsbereich in Richtung Wupper) auch zukünftig erhalten. Die Notwendigkeit in diesen Bereichen planerische Festsetzungen zu treffen besteht nicht.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Planungsanlass

Die Flächennutzungsplanänderung 108 wird im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren 1264 durchgeführt. Dieser ersetzt die Bebauungspläne 616/1 und 616/2, welche aufgestellt wurden, um die zulässige Bebauung in dem Bereich abschließend zu steuern. Mit Blick auf die aktuellen baulichen Veränderungen bzw. Entwicklungen im Bereich „Boltenberg“ sind einige der getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes heute nicht mehr zielführend bzw. nicht mehr zeitgemäß.

2.2 Entwicklungsziele

Mit den eingeleiteten Planänderungen soll vornehmlich der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur bestandschützend erfasst

werden. 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. Des Weiteren sollen einige bestehende (historische) Gebäude, die nicht mit Baurecht versehen waren, mit Baurecht ausgestattet werden. Hierzu ist sowohl auf der Ebene des Bebauungsplanes, als auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Änderung von festgelegten privaten Grünflächen – Parkanlage – in Wohnbaufläche erforderlich. Diesbezüglich können gemäß herrschender Rechtsmeinung bauliche Hauptanlagen, die den Charakter und das Erscheinungsbild einer Grünfläche wesentlich mitbestimmen würden, nicht über die Erweiterung der Zweckbestimmung der Grünfläche miterfasst werden. Selbst 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 Darstellung bzw. Festsetzung der privaten Grünfläche bestandsschützend miterfasst werden können.

Ein weiterer Änderungsaspekt ist die Anpassung der Planung an die gegebenen denkmalrechtlich belangen und entsprechenden Ausführungen des LVR (Amt für Denkmalpflege im Rheinland). Gemäß einer denkmalrechtlich Beurteilung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege sind einige im Plangebiet befindliche Gartenanlagen als Gartendenkmal in Korrespondenz zum herrschenden Baudenkmal zu sehen. Innerhalb zweier größerer Gartendenkmalbereiche sind zurzeit auf der Ebene des Bebauungsplanes Baurechte festgesetzt, die somit im Konflikt mit den Denkmalbelangen liegen. Diese Baurechte sollen teilweise aufgehoben und die Gartenanlagen teilweise als private Grünflächen neu festgelegt werden. Auch im Flächennutzungsplan werden die Wohnbauflächen zugunsten einer Grünfläche reduziert.

Zudem ist der bestehende Landschaftsschutz für im Änderungsbereich liegende Flächen zu hinterfragen. Auf Teilflächen besteht noch Landschaftsschutz gem. Landschaftsschutzverordnung von 1975, zum Teil aber im formalen Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um die zuvor genannten Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3 Formelles Planverfahren

Das Planverfahren wird als Normalverfahren und somit diese Flächennutzungsplanänderung 108 parallel zum Bebauungsplanverfahren 1264 durchgeführt.

Zur Flächennutzungsplanänderung 108 sowie zum Bebauungsplan 1264 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 ist 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 den Zielen 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 (RPD) Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: November 2025) stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung 108 das Plangebiet im Wesentlichen als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Teile des Plangebietes werden im Norden und Süd-Osten als Regionaler Grünzug geführt,



Abb. 2: Darstellungen des Regionalplans

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.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsverbindliche FNP der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2005 (einschließlich der die Sambatrassen betreffenden Flächennutzungsplanänderung 69) stellt innerhalb des Bereichs der Flächennutzungsplanänderung 108 (gestrichelt weiße Linien) in großen Bereich

eine Wohnbaufläche (rot) dar. Weiterhin sind Bereiche als Grünfläche (hellgrün), Grünfläche / Spielplatz (hellgrün mit Eimer-symbol) und Wald (dunkelgrün) dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung 3).

Um die in Kapitel 2 geschilderten Planungsziele umsetzen zu können, ist die Flächennutzungsplanänderung 108 erforderlich (Details dazu siehe Punkt 5 und 6 in diesem Dokument).



Abb. 3: Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

4.3 Landschaftsplan (LSP)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsplanes-West der Stadt Wuppertal. Der Landschaftsplan weist für umfängliche Waldbereiche und für einige Grünflächen 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. Das folgende Bild zeigt die aktuell gültigen Grenzen des Landschaftsschutzes.

Die in Grün-Gelb dargestellten Flächen mit grüner Umrandung unterliegen dem Landschaftsschutz gem. Landschaftsplan. Die in blau umrandete Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz gem. Landschaftsschutzverordnung



von 1975. Neben dieser Fläche sind wei-

Abb. 4: geltende Landschaftsschutzausweisung sowie verbliebene Flächen der Landschaftsschutzverordnung 1975

tere sehr kleine Restbereiche mit Landschaftsschutz gem. Verordnung von 1975 vorhanden (Bereiche durch blaue Pfeile kenntlich gemacht), diese liegen unterhalb der Darstellungsgrenze für die obere Kartendarstellung.

4.4 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen die Bebauungspläne 616/1 und 616/2. Die Bebauungspläne treffen in Analogie zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan Festsetzungen zu Wohnbauflächen, Waldflächen, Grün- und Straßenflächen.

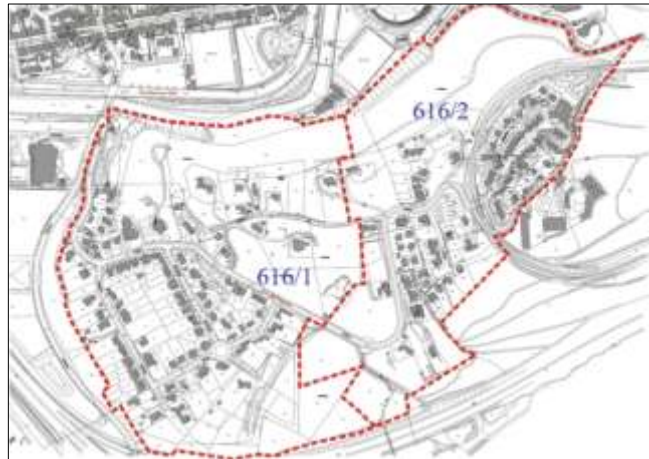


Abb. 5: Geltungsbereiche der Bebauungspläne 616/1 und 616/2

Die ehemalige Bahnstrecke (heute Rad- und Fußweg -Sambatrasse-) ist nachrichtlich im Bebauungsplan 616/2 enthalten. Auf der Ebene des FNP wurde die ehemalige Bahntrasse im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 69 bereits als öffentliche Grünfläche bzw. Wald dargestellt.

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.

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.

Auf die Kartendarstellung der gesamten Bebauungspläne inclusive der Festsetzungen wird aufgrund der eingeschränkten Lesbarkeit im möglichen Kartenmaßstab an dieser Stelle verzichtet.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich im Stadtbezirk Elberfeld-West wird vorwiegend wohnbaulich genutzt. Es ist eine eher lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gegeben. Untergeordnet sind wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (freie Berufe, Büronutzungen) vorhanden.

Der Siedlungsbereich „Boltenberg“ ist vom Wald umgeben mit Anschluss an den Staatsforst Burgholz. Im Süden und Westen grenzen allerdings in relativer Nähe die Hauptverkehrsstrecken der A46 sowie der L74 und der L418 an. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Belastung des Siedlungsbereiches mit Verkehrslärm. Nördlich des Plangebietes befinden sich das Stadtteilzentrum „Sonnborn“ sowie das Areal des Wuppertaler Zoos. Die Wupper verläuft hier in einem Abschnitt entlang des Änderungsbereiches. Allerdings sind diese angrenzenden Bereiche aufgrund der topographischen Situation des hoch gelegenen Plangebietes mit einem Steilhang / Hangkante in Richtung Wupper deutlich vom Siedlungsbereich „Boltenberg“ abgetrennt. Im östlichen Bereich verläuft eine ehemalige Bahntrasse durch den Planbereich. Diese wird heute als Rad- und Fußweg „Sambatrasse“ genutzt.

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

Zu den einzelnen Änderungsbereichen:



Abb. 6: Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes mit Nummerierung der Änderungsbereiche

Nr.	Darstellung im rechtsverbindlichen FNP / Realnutzung	Luftbild 2024 (rot unterlegt der Änderungsbereich)
1	Die im FNP dargestellte <u>Waldfläche</u> wird gärtnerisch bzw. als Parkanlage von den angrenzenden Grundstücken genutzt. Der Bereich unterliegt noch dem Landschaftsschutz gemäß LandschaftsschutzVO 1975.	
2	Die Grundstücke zur Waldesruh 43 und 45 sind als <u>Wohnbaufläche</u> im FNP dargestellt und im Bebauungsplan 616/1 als Allgemeines Wohngebiet mit üppigem Baurecht festgesetzt. In der Örtlichkeit stellt sich das Areal als gärtnerisch, parkartig gestaltete Fläche dar, die gemäß Ausführungen des LVR denkmalwert sind.	
3	Die im FNP dargestellte und in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 festgesetzte <u>Grünfläche</u> wird durch die Gebäude Zur Waldesruh 131, 133, 141-145 wohnbaulich genutzt. Neben den Hauptgebäuden sind weitere Versiegelungen durch Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen, Terrassen, Gartengerätehäuser, Swimmingpool u. ä. vorhanden. Die zugehörigen Gärten bestehen aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Es ergibt sich ein fließender Übergang in die angrenzenden Waldflächen.	
4a	Die im FNP dargestellte und in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 festgesetzte <u>Grünfläche</u> war seinerzeit in Verbindung mit den in 3 genannten Flächen im FNP dargestellt worden. Tatsächlich handelt es sich um eine mit Bäumen bestandene Fläche.	

4b	Die im FNP dargestellte und in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 festgesetzte <u>Grünfläche</u> war seinerzeit in Verbindung mit den in 3 genannten Flächen im FNP dargestellt worden. Tatsächlich handelt es sich um eine gärtnerisch genutzte Fläche.	
5	Die Sambatrasse selbst sowie die unmittelbar angrenzenden Grünbereiche wurden mittels der Flächennutzungsplanänderung 69 als <u>Grünfläche</u> dargestellt. Teile der ehemaligen Bahntrasse wurden an Anlieger veräußert.	
6	Die im FNP dargestellte und im Bebauungsplan 616/2 festgesetzte <u>Grünfläche</u> wird in Teilen als Garten zu den Gebäuden Schlangenbusch 53 bis 59 und Am Todtenberg 67 bis 73 sowie als Parkplatz genutzt. Die Hausgartenflächen sind üblich gestaltet und bepflanzt.	
7	Die im FNP dargestellte <u>Wohnbaufläche</u> zeichnet sich durch denkmalgeschützte Gebäude (Villa samt ehemaligen Kutscherhaus) in einem denkmalwerten Garten aus. Der Ursprungsbebauungsplan 616/1 sieht hier noch ergänzende üppige Baurechte vor.	

8	Die im FNP dargestellte <u>Wohnbaufläche</u> auf dem Grundstück Boltenbergstraße 38 zeichnet sich aus durch eine randliche heckenartige Eingrünung im südlichen und westlichen Gartenbereich. Das Grundstücksareal ist am stärksten von den westl. und südl. angrenzenden Straßen mit überörtlicher Bedeutung betroffen.	
9	Die Fläche ist im FNP als <u>Wald</u> dargestellt, wird de facto aber als landwirtschaftliche Fläche genutzt.	
10 West	Die Fläche ist im FNP als <u>Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz</u> dargestellt. Der Spielplatz wurde bis heute nicht realisiert. Tatsächlich ist die Fläche Bestandteil der in 9 genannten landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünland).	
10 Ost	Die im FNP dargestellte und im Bebauungsplan 616/2 festgesetzte <u>Grünfläche</u> ist Teil des Gartens zu dem Gebäude Zur Waldesruh 94. Sie stellt sich als große Rasenfläche mit randlicher Einfassung durch Hecken, Bäumen und Sträuchern dar. In der Fläche sind im geringen Umfang bauliche Anlagen (Gartengerätehaus, Poolanlage, Elemente der Gartengestaltung) vorhanden.	

11	Der Besitz zu Zur Waldesruh 100 ist im FNP als <u>Wohnbaufläche</u> dargestellt. Der üppige Gartenbereich ist in Teilen parkartig gestaltet und bildet mit seiner Bepflanzung einen fließenden Übergang zum Burgholz.	
----	---	--

5.2 Natur- und Landschaftsschutz; Naturhaushalt

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung 108 (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 liegen gemäß Landschaftsplan im Landschaftsschutz. Des Weiteren bestehen für kleinere Teilflächen noch Regelungen gemäß der Landschaftsschutzverordnung von 1975, die nicht vollständig durch den Landschaftsplan West abgelöst wurde (siehe auch 4.3).



Abb. 7: Darstellung von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich der Flächennutzungsplanänderung 108

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.

Größere Teile des Plangebietes bestehen aus Waldflächen, die zum Teil in Privatbesitz sind. Im östlichen Bereich verläuft eine ehemalige, heute als Rad- und Fußweg genutzte, Bahntrasse mit stark begrünten / bewaldeten Böschungsaum.

5.3 Topographie / Landschafts- und Stadtbild

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 neues attraktives Verbindungselement in den Siedlungs- und Freiraum dar.

Das Straßen- und Siedlungsbild wird durch die zahlreichen die Straßen flankierenden Bäume maßgeblich mitgeprägt. Hervorzuheben ist der historische Kreisverkehr Boeddinghausstraße / 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.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Baumalleen handelt es sich z. T. um gemäß § 47a Landschaftsgesetz NW geschützte Alleen (grüne Punktlinie in der nebenstehenden Abbildung).



Abb. 8: Lage der geschützten Baumalleen

5.4 Untergrundsituation (Bergbau / Geologie/ Altlasten / Radon)

5.4.1 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.

5.4.2 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 Reithalle verläuft eine Störung von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet. Diese Störung wird von vier rechtwinklig verlaufenden, Northwest-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. Eine entsprechende Information erfolgt zum Bebauungsplan.

5.4.3 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 Bahnhaltelpunktes 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. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch kann ausgeschlossen werden, nicht aber Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Da an drei Mischproben davon auszugehen ist, dass ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser stattfindet bzw. stattfinden wird, erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der entsprechenden Fläche.

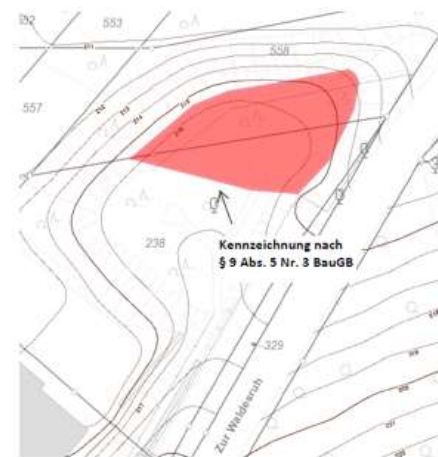


Abb. 9: Bereich mit Bodenbelastungen

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.

Die bekannte Belastung steht einer teilweisen Ausweisung als Wohnbaufläche auf der Ebene des FNPs nicht entgegen.

5.4.4 Radon

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



Abb. 10: Auszug aus der Karte der Radonvorsorgegebiete in Wuppertal (Kemski & Partner im Jahr 2006)

Das Plangebiet liegt somit 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 32 Informationen und Beratung rund um das Thema Radon auf der Webseite www.radon.nrw.de an.

5.5 Immissionen/ Störfallschutz

5.5.1 Immissionsschutz

5.5.1.1 Umweltzone

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. 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.

5.5.1.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet und seine Umgebung wirkt der Verkehrslärm der Autobahn A46, der angrenzenden Straßen L 418 und L 47 ein. Die verkehrsbedingte Lärmsituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern.

Die vorliegende Berechnung des zu erwartenden Verkehrslärms zeigt für weite Teile der Wohnbereiche eine Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)). Die Planung des Landes zum Ausbau der L418 wurde zwar gerichtlich gekippt, dennoch sind in der vorliegenden Lärmprognose auch deren Auswirkungen berücksichtigt. Es handelt sich somit um eine worst-Case Betrachtung. Aufgrund der gegebenen topografischen Bedingungen (die Wohnbebauung liegt oberhalb der lärmemittierenden Verkehrsflächen) kann keine vollständige Abschirmung der Gebäude durch aktiven Schallschutz z.B. mittels einer Lärmschutzwand

nicht mit verhältnismäßigem Aufwand erreicht werden. Vor diesem Hintergrund werden auf der Ebene des Bebauungsplanes 1264 entsprechende Lärmpegelbereiche (passiver Lärmschutz) festgesetzt werden, um die gesunden Wohnverhältnisse zu sichern. Dabei wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. Regelungen im Flächennutzungsplan erfolgen nicht.

5.5.2 Störfallschutz

Der nördliche Teil des Planbereiches liegt innerhalb des angemessenen Störfallabstandes von 850 Meter zum Betriebsstandort der Fa. Bayer¹, welcher einen Störfallbetrieb i. S. d. Seveso-III-Richtlinie darstellt.

Da Wohnen gem. § 50 BImSchG als sensible Nutzung einzustufen ist, gilt das Abstandsgebot. Der Störfallabstand erfasst dementsprechend die vorhandene Wohnbebauung als sog. schutzbedürftige Nutzung² im Gebiet.

Im Rahmen des erstellten Störfallgutachtens auf Basis des KAS18-Leitfadens wurden diesbezüglich ggf. gegebene Abschirmwirkungen aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht näher betrachtet, so dass diese einer Einzelfallbetrachtung zu unterziehen ist.

Dieser Umstand steht einer Darstellung als Wohnbaufläche aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen.

Der Änderungsbereich wird durch die topografische Lage auf der hangabgewandten Seite des bestehenden Höhenzuges (70 Meter und höher als der Standort der Fa. Bayer) weitestgehend abgeschirmt.

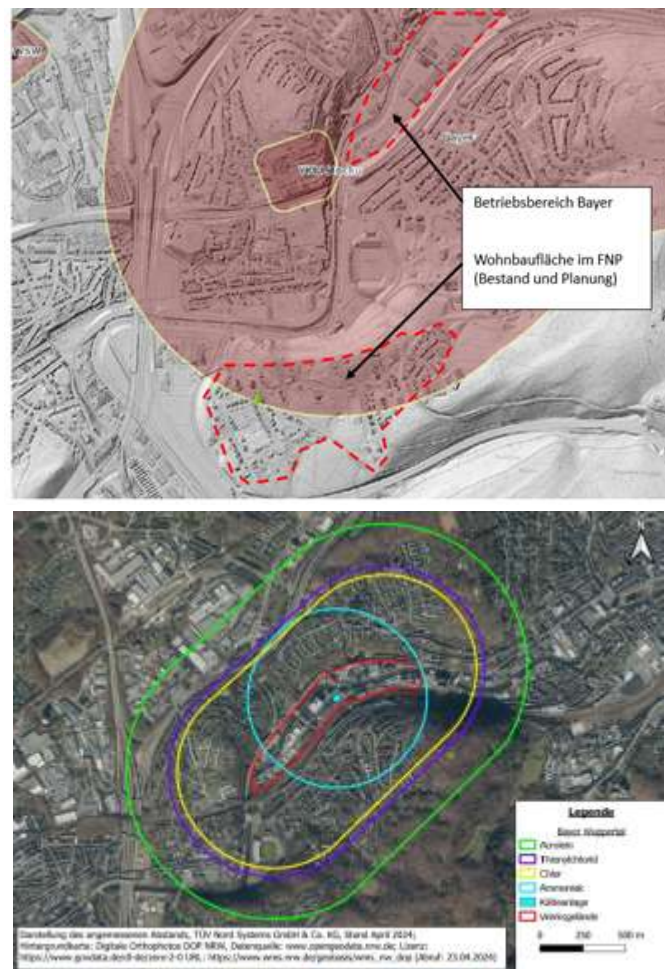


Abb. 11: Übersichten zu Störfallschutz / -abstand

¹ 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)

² 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

Die Störfallbetroffenheit liegt zudem lediglich für den Stoff Acrolein (grüne Linie in der vorhergehenden Übersicht) vor, für welchen im gesamtstädtischen Störfallgutachten des TÜV Nord aus dem Jahr 2024³ ein angemessener Abstand von 850 m angegeben wird. Da Acrolein eine leicht flüchtige Flüssigkeit ist und sich über die Luft ausbreitet, kann eine trennscharfe Ausbreitungsgrenze jedoch nicht gezogen werden. 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.

Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108 sich nur sehr knapp innerhalb des angemessenen Abstandes befindet, ist die potentielle Gefährdung folglich als eher gering einzuschätzen.

Der Bereich liegt zudem am Rand des angemessenen Störfallabstandes und beinhaltet in den neu darzustellenden Wohnbauflächen bereits bebaute (3 Wohngebäude) bzw. genutzte Flächen. Aufgrund der auf der Bebauungsplanebene geplanten Festsetzungen steht eine relevante Zunahme an zusätzlichen Bewohnern nicht zu befürchten.

Die auf der bauordnungsrechtlichen Ebene gezogene störfallrechtliche Relevanzgrenze von 100 zusätzlichen Personen wird mit ein bis zwei zusätzlichen Wohngebäuden als mögliche Nachverdichtung im Bereich des angemessenen Störfallabstandes deutlich unterschritten.

Weil die Planung im Wesentlichen den Bestandsschutz der bereits bestehenden Bebauung zur Zielsetzung hat und die Störfallbetroffenheit, wie bereits dargelegt, nur theoretisch sowie gering ist, wiegen die sozioökonomischen Gründe für das Planverfahren.

Störfallschutz bedingte Regelungen sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung 108 vor dem Hintergrund der zuvor geschilderten Fakten nicht erforderlich.

5.6 Klima / Lufthygiene

Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima⁴ der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan für Wuppertal⁵ Bezug genommen.

³ 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)

⁴ Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000

⁵ Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, zweite Fortschreibung 2020

Gemäß Klimafunktionskarte sind die in der nebenstehenden Übersicht orange (■) kenntlich gemachten Bereiche Schlangenbursch / 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 charakterisiert.



Abb. 12: Auszug aus der Klimafunktionskarte

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 Klimaelemente 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)

- a) als bebaute Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen,
- b) als bebaute Gebiete mit hoher klimarelevanter Funktion,
- c) 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.

Wesentlichen Nutzungsintensivierung 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 eine geringe zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei bestehendem lockeren Bauungscharakter mit einem hohen Freiflächenanteil beibehalten werden.

Der Änderungsbereich liegt des Weiteren **nicht** innerhalb einer ausgewiesenen **Umweltzone**. Aufgrund der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen (A46, L74 und L418) ist allerdings eine Belastung der Randbereiche des Plangebietes mit den typischen Luftschadstoffen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) nicht gänzlich auszuschließen. Diese Bereiche liegen allerdings außerhalb der konkret zur Änderung anstehenden Teilflächen.

5.7 Hochwasserschutz / Gewässer / Starkregen

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 im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal zeigt, dass überwiegend der Wasserabfluß über die Straßen erfolgt. Nur an wenigen Stellen im Plangebiet steht aufgrund von lokalen Senken mögliches anstauendes Wasser bei extremen Regenfällen an. Dies betrifft insbesondere zwei Bereiche:

• Abflussweg von der Boltenbergstraße nach Süd-Westen sowie	
• Abflussweg zwischen der höher gelegenen Straße zur Waldesruh zum niedrigeren Straßenbereich	

Abb. 13: Übersicht zu anstauendem Wasser bei extremen Regenfällen

Planungsrechtliche Regelungen (Retentionsflächen, Freihaltung von Fließwegen) sind in diesen Bereichen erforderlich. U. a. dies führt im Fall der zweiten genannten Fläche dazu, dass im Flächennutzungsplan die dargestellte Wohnbaufläche teilweise in Grünfläche geändert wird (siehe dazu die Ausführungen und die Übersicht in Punkt 6).

5.8 Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Straße Zur Waldesruh als Wohnsammelstraße erschlossen, die durch den gesamten Änderungsbereich verläuft. Von dieser entwickelt sich das weitere Erschließungssystem im Siedlungsbereich.

Die Medien der technischen Infrastruktur sind vorhanden.

Der Planbereich wird überwiegend im Trennsystem entwässert. 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.

Im Bereich des Plangebietes verlaufen parallel zwei Richtfunktrassen. Diese haben aber aufgrund der Tatsache, dass sie das Plangebiet in ca. 90 Meter Höhe überstreichen, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

5.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen sowohl denkmalgeschützte Gebäude als auch Gartenbereiche, die gemäß Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 06.10.2009 „bedeutende Elemente der eingetragenen Baudenkmäler“ sind und deshalb in der Denkmalliste der Stadt Wuppertal ergänzt werden sollten. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Denkmälern werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gegeben. Regelungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt. Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern sind in dieser Fläche 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.

Dieses erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

6 Begründung der Planinhalte



Abb. 6: Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes mit Nummerierung der Änderungsbereiche

Fläche	Darstellung im rechtsverbindlichen FNP	Zukünftige Darstellungen	Begründung Siehe ...
1	Wald	2/3 Grünfläche 1/3 Wohnbaufläche	6.4
2	Wohnbaufläche	z.T. Grünfläche	6.5
3	Grünfläche - ohne Zweckbestimmung	Wohnbaufläche	6.1
3 Nord-Ost	Grünfläche - ohne Zweckbestimmung	Wald	6.3
4	Grünfläche - ohne Zweckbestimmung	Wald	6.3
5	Öffentliche Grünfläche – örtlicher Hauptweg (Sambatrasse)	z.T. im randlichen Bereich Grünfläche	6.7
6	Grünfläche ohne Zweckbestimmung	z.T. Wohnbaufläche	6.1
7	Wohnbaufläche	z.T. Grünfläche	6.5
8	Wohnbaufläche	z.T. Grünfläche	6.5
9	Wald	Landwirtschaftliche Fläche	6.6
10 West	Grünfläche - Spielplatz	Landwirtschaftliche Fläche	6.2
10 Ost	Grünfläche	z.T. Wohnbaufläche	6.1
11	Wohnbaufläche	z.T. Grünfläche	6.5

6.1 Grünflächen in Wohnbauflächen

Im Rahmen der konkreten Änderung sollen derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen (teilweise) in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Für folgende Flächen sind Änderungen vorgesehen:

Fläche 3: Die Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung erfasst die Bestandsgebäude Zur Waldesruh 131, 132, 141-145.

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.

Innerhalb der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 wurden die Grundstücke als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Nähere Erläuterungen hierzu sind der damaligen Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Es steht zu vermuten, dass mit der Festsetzung das sich darstellende Ensemble einer großzügigen Bebauung auf parkähnlichen Grundstücken erfasst und festgeschrieben werden sollte. Diesbezüglich ist aber festzuhalten, dass nach heutiger Rechtsmeinung bauliche Hauptanlagen, die den Charakter und Erscheinungsbild einer Grünfläche wesentlich mitbestimmen würden, nicht über die Erweiterung der Zweckbestimmung der Grünfläche mit erfasst werden können. Auch wenn die derzeit vorhandenen Gebäude die bestehende und sie umgebende Parklandschaft maßgeblich mitprägen, so führt dies nicht dazu, dass die Gebäude in einer geeigneten Art und Weise durch die Darstellung bzw. Festsetzung der privaten Grünfläche - Parkanlage- bestandsschützend erfasst wurden. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005 hat sich im Rahmen seiner Grünflächendarstellung an den Regelungen der Bebauungspläne orientiert. Mit der Flächennutzungsplanänderung 108 sollen die Gebäude bzw. Grundstück nun aus dem passiven Bestandsschutz gelöst und mit Baurecht versehen werden. Hierzu ist die Darstellung als Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,40 ha vorgesehen. Bei den in Nutzung stehenden Gebäuden handelt es sich nicht zuletzt aus siedlungshistorischer Sicht um erhaltenswerte Bausubstanz. Bei dem Gebäude Zur Waldesruh 141-145 (Villa Gebhard; Architekt Friedrich Siepermann) aus dem Jahr 1922 handelt es sich um ein interessantes Beispiel des englischen Landhaustils⁶. Laut Aussage des Eigentümers stammen auch die beiden anderen Gebäude aus dem Entwurf des Architekten Siepermann.

Fläche 6: Die im FNP dargestellte Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung in einer Größe von ca. 0,4 ha wird teilweise als Garten zu den Gebäuden Schlangenbusch 53 bis 73 sowie als Parkplatz genutzt. Die Grünflächendarstellung erfasst zudem in diesem Abschnitt die Straßenfläche der Straße Zur Waldesruh. Der größte Teil dieser Fläche besteht aus einer Rasenfläche mit einer randlichen Einfassung durch Hecken, Bäume und Sträu-

⁶ Der Aufbruch 1900, Mahlberg und Nußbaum, Müller+Busmann Verlag, 2008

cher. Die Teilbereiche, die bereits als Garten genutzt werden sowie der angrenzende Straßenteil samt der den Wohngebäuden zugeordneten Parkplatzflächen sollen zukünftig als Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 0,15 ha dargestellt werden.

Fläche 10 Ost: Die im FNP dargestellte Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung in einer Größe von ca. 0,45 ha ist Teil des Hausgartens zu dem Gebäude Zur Waldesruh 94. Im Rahmen der FNP-Änderung soll von der Straße Zur Waldesruh bis in eine Tiefe von ca. 32 Meter eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierdurch soll die bestehende Straßenrandbebauung entlang der Straße Zur Waldesruh bis zum Wanderweg geringfügig erweitert und eine angemessene Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

6.2 Grünfläche (Spielplatz) in Fläche für die Landwirtschaft

Fläche 10 West: Die im FNP derzeit vorgesehene Spielplatzfläche (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“) von ca. 0,3 ha wurde bis heute nicht umgesetzt. In der Spielflächenbedarfsplanung 2021 (VO/0996/21) ist dieser Spielplatz auch nicht zur Umsetzung vorgesehen, ein Bedarf wird nicht mehr gesehen. Die Fläche befindet sich im Übrigen in Privatbesitz und wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland), so dass auch langfristig nicht mehr mit einer Realisierung zu rechnen ist. Der Landschaftsplan weist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet aus. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 108 soll die Fläche zukünftig entsprechend der vorhandenen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden, ebenso wie die zur Änderung vorgesehenen, derzeit als Waldfläche dargestellten aber tatsächlich landwirtschaftlich genutzten südlich und westlich angrenzenden Bereiche.

6.3 Grünfläche in Wald

Fläche 3 Nord-Ost: Eine ca. 0,05 ha kleine Fläche der der bisherigen Grünfläche soll zukünftig als Wald dargestellt werden. Die Dreiecksfläche grenzt unmittelbar an den bereits bisher als Wald dargestellten Bereich an, unterliegt dem Landschaftsschutz und weist eine Waldsaumstruktur auf.

Fläche 4: Ein kleiner im Nord-Osten an die Fläche 3 anschließender Bereich der bisherigen Grünfläche soll zukünftig als Wald (0,08 ha) dargestellt werden. Es handelt sich dabei um eine dreieckige Fläche im Übergang zur angrenzenden ehemaligen Bahntrasse sowie um die nordwestliche Ecke der Grünfläche, die bereits im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Diese stellt sich in Realität als Wald dar und ist im hier geltenden Landschaftsplan-West als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

6.4 Wald in Grünfläche (2/3 der Fläche) und Wohnbaufläche (1/3 der Fläche)

Fläche 1 (Teilbereich Ost): Die im FNP dargestellte Waldfläche wird als Hausgarten / Parkanlage von zwei anliegenden Grundstückseigentümern genutzt. Auf der Ebene des Be-

bauungsplanes ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß der hier noch geltenden Landschaftsschutzverordnung von 1975. Diese Verordnung wurde weitestgehend durch die neueren Landschaftspläne der Stadt Wuppertal ersetzt. Nur an wenigen Stellen im Stadtgebiet sind fragmentarische Flächen gem. Landschaftsschutzverordnung vorhanden, dieses zumeist aus formalen Gründen. Die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung stehen heute noch dem Bebauungsplan entgegen, der trotz des bekannten formalen Vorstoßes seinerzeit durch die Bezirksregierung genehmigt und anschließend bekanntgemacht wurde.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 108 soll nun der Widerspruch zwischen den Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes 616/1, der rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten weitgehend behoben werden. Allerdings ist die Festsetzung als Wald analog zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht angemessen und sinnvoll. Wie bereits beschrieben wird das Areal als Hausgarten und Parkanlage von zwei angrenzenden Gebäuden genutzt bzw. sind diesen zugehörig. Bei einem Teilbereich handelt es sich zudem um eine nach Auffassung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege denkmalwerte Parkanlage. Mit Blick auf die Grundeigentumsposition sowie unter Beachtung des Denkmalschutzes soll nun der Bereich als Grünfläche – Parkanlage – dargestellt werden. Diese Darstellung entspricht der Realnutzung und ist sowohl mit den Belangen des Denkmalschutzes als auch mit der noch geltenden Landschaftsschutzverordnung vereinbar. Eine Entwicklung als Wald ist insoweit nicht zielführend / angemessen und soll nicht mehr weiterverfolgt werden.

Fläche 1 (Teilbereich West): Die im FNP dargestellte Waldfläche grenzt unmittelbar an die Straße Zur Waldesruh an und wird als Hausgarten mit Zufahrt zum Gebäude Zur Waldesruh 19 genutzt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Fläche unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß der hier noch geltenden Landschaftsschutzverordnung von 1975. Es gelten die diesbezüglich in 6.4.1 getroffenen Aussagen.

Der Grundstückseigentümer äußerte den Wunsch, ein zusätzliches Baurecht zu erhalten vor dem Hintergrund, so die Unterhaltungskosten des Gesamtgrundstücks gegenfinanzieren zu können. Um einerseits dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung zu tragen, andererseits eine maßvolle Nachverdichtung ohne zusätzliche neue verkehrliche Baumaßnahmen zu generieren, wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 und in Übereinstimmung mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/1 bzw. der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1264 eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen. Parallel zur Veröffentlichung dieses Änderungsverfahrens wird deshalb eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz gemäß Landschaftsschutzverordnung 1975 beantragt.

6.5 Reduzierung von Wohnbaufläche – Darstellung von Grünfläche

Flächen 2 und 7: in beiden Fällen handelt es sich um denkmalwerte Gärten im Zusammenhang mit den aufstehenden Gebäuden.

Fläche 2: Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen und in Abstimmung mit dem LVR wird die Wohnbaufläche reduziert und in Teilen als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) in Korrespondenz zur festgestellten Denkmalwürdigkeit der Gartenanlage dargestellt.

Fläche 7: Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen soll ein Teilbereich des Grundstücks im zentralen Planbereich, dass mit einer denkmalgeschützten Villa samt ehemaligen Kutscherhaus bebaut ist, zukünftig als Grünfläche Parkanlage dargestellt werden. Der Ursprungsbebauungsplan 616/1 sieht hier noch üppige ergänzende Baurechte vor. Der Flächennutzungsplan stellt hier Wohnbaufläche dar. Eine Bebauung würde allerdings im Widerspruch zu den Denkmalbelangen stehen. Zudem stellt die Darstellung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sicher, dass die bestehenden Fließwege samt Teichanlage (siehe dazu auch 5.7) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden.

Fläche 8 und 11: In beiden Fällen handelt es sich um Grundstücke im Randbereich des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Fläche 11 grenzt an den Staatsforst Burgholz an. Um einen Übergang zwischen intensiv wohnbaulich genutzten Flächen und dem Staatsforst zu gewährleisten, wird ein Zwischenbereich als Grünfläche dargestellt. Die Fläche 8 grenzt an die überregionalen Straßen. Hier dient die Darstellung der privaten Grünfläche der räumlichen Trennung von öffentlichen Nutzungen und dem privaten Wohnen aus Immissionsschutzgründen.

6.6 Wald in landwirtschaftliche Fläche

Fläche 9: Diese Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und wurde aber im Flächennutzungsplan 2005 als Waldfläche dargestellt, da Sie als Kompensationsfläche (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gemäß §§ 14-16 BNatSchG) für den Bau der angrenzenden Landesstraßen als Waldaufforstungsfläche vorgesehen war, wobei die Fläche 545 13.410 m² (linker Bereich) und die Fläche 544 26.055 m² (rechter Bereich) umfasst:

Die Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt. Inzwischen wurde bereits eine Verlagerung dieser Aufforstungsflächen mit dem Landebeitrieb Straßen NRW abgestimmt, eine rechtliche Regelung steht noch aus.

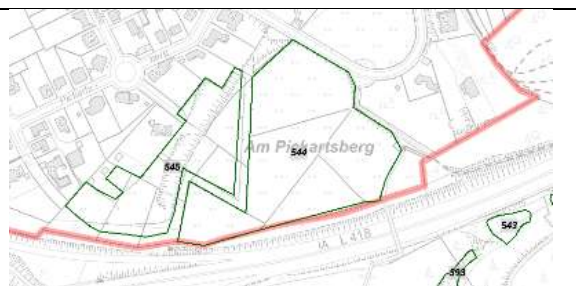


Abb. 14: Lage der Kompensationsfläche für den Bau der angrenzenden Landesstraßen

Im Regionalplan ist die Fläche im Zuge der 1. Änderung des Plans mit der Zielsetzung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen worden. Eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort ist aus mehreren faktischen Gründen kritisch zu sehen:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Außen- statt Innenentwicklung
- Unzureichende Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet
- Lärmbelastung durch umliegende Straßen – Lärmschutz kaum möglich, da die in Rede stehenden Flächen von der L418 zur Straße Zur Waldesruh ansteigen
- Flächenversiegelung / ökologische Belange

Mittels der aktuellen Flächennutzungsplanänderung soll, auch zur Erhaltung der bestehenden Blickbeziehungen, die Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Entsprechend soll hier weder eine wohnbauliche Entwicklung noch eine Waldentwicklung zum Zuge kommen.

6.7 Öffentliche in private Grünfläche

Fläche 5: Im Zuge der Umwandlung der ehemaligen Bahntrasse zum Fuß- und Radweg wurden randliche Flächen z. T. an angrenzende Nachbarn veräußert. Im Bebauungsplan 1264 erfolgt eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird diesbezüglich nicht unterschieden. Deshalb sind die aus dem Teilverkauf der Sambatrasse an die benachbarten Grundstückseigentümer entstandenen privaten Grünflächen im Flächennutzungsplan weiterhin als Grünfläche dargestellt.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Die Flächengrößen sind jeweils in m² angegeben (gerundet auf voll 100).

	Stand: August 2026 ⁷
Geltungsbereich der FNP-Änd. 108	455.200
davon Wohnbauflächen	263.500
davon Grünflächen	40.800
<i>davon ohne Zweckbestimmung</i>	11.500
<i>davon Parkanlage (inklusive Samba-</i> <i>trasse)</i>	29.300
davon Wald	100.100
davon landwirtschaftliche Fläche	49.400
Gemeinbedarf - Verwaltung	unter 100
SO-Erholung	1.400
Wasser	unter 100

8 Umweltbericht

(siehe separate Anlage)

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 108 und ist als Anlage 03 dieser Vorlage beigelegt.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder auszugleichen. Allerdings ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 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 bisherigen Grünflächen vorhanden, die einer baulichen Nutzung (Fläche 100st) zugeführt werden. Für diese Bereiche erfolgt ein pauschalisierter Ausgleich durch die höherwertige Umwandlung von Grünflächen in Waldflächen sowie bisherigen Wohnbauflächen in private Grünflächen. Bezogen auf die geplante Umwandlung von Wald in Grünfläche und Wohnbaufläche

⁷ Angaben berücksichtigen die Reduzierung des Geltungsbereichs auf Grundlage der VO/0506/26 (Veröffentlichungsbeschluss)

(Fläche 1) sowie von Wald in Fläche für die Landwirtschaft (Fläche 9) auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzuhalten, dass kein realer Waldverlust erfolgt. Ein Ausgleich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist aus Sicht der Stadt Wuppertal nicht erforderlich. Die im Sinne der vorgenannten Ausführungen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser ist als Anlage 03 dieser Drucksache beigelegt.

9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine investiven Kosten.

10 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 (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)

Seveso-III-Richtlinie

Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden KAS-18

TA Lärm

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

DIN 4109:2018-01 Schallschutz im Hochbau

RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen