

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1196

- Kirchhofstraße -

Satzungsbeschluss

Begründung

Stand April 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Entwicklungsziele	4
2.3 Städtebauliches Konzept	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bebauungspläne	6
3.5 sonstige Fachplanungen	6
3.6 Handlungsprogramm Wohnen	6
4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	7
4.1 Städtebauliche Situation	7
4.2 Technische Infrastruktur	8
4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur	8
4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
4.5 Bodenschutz	9
4.6 Schallimmissionen	10
4.7 Weitere Immissionssituation	10
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	12
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	13
5.1.3 Bauweise	13
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.1.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten	14
5.1.6 Garagen und Carports	14
5.1.7 Verkehrsflächen	14
5.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
5.1.9 Immissionsschutz	16
5.1.10 Grünflächen, Anpflanzungen	17
5.1.11 Örtliche Bauvorschriften	17

6. Kennzeichnung	19
7. Hinweise	19
7.1 Kampfmittel	19
7.2 Niederschlagswasser	19
7.3 Technische Regelwerke	20
8. Städtebauliche Kenndaten	20
9. Umweltbericht.....	21
10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	21
11. Klimaschutz	22
12. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	22
13. Kosten und Finanzierung.....	23
14. Verfahren	23
15. Gutachten	23
16. Städtebaulicher Vertrag	23

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 1196 – Kirchhofstraße – liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Elberfeld-West, Stadtteil Sonnborn, und erfasst eine Fläche östlich der Kirchhofstraße, südlich der Wohngrundstücke an der Duisbergstraße, westlich der Wohngrundstücke Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 90 sowie nördlich des evangelischen Friedhofs an der Kirchhofstraße.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 30.04.15 das städtebauliche Rahmenkonzept zur Wohnbaupotentialfläche Kirchhofstraße beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Konzeptes geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nicht mehr für seine ehemals angedachte Nutzung als Friedhofserweiterungsfläche benötigt. Der bestehende, unmittelbar südlich gelegene Friedhof ist in seiner Dimension ausreichend bemessen, auch eine langfristige Erweiterungsnotwendigkeit ist nicht abzusehen. Das Plangebiet ist unbebaut und durch den Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Es wird als Ablageplatz für Grünschnitt und als Hundespazierweg genutzt. Seitens der evangelischen Kirchengemeinde Sonnborn soll daher der Bereich an ein Bau- und Immobilienunternehmen verkauft werden. Der geschlossene Kaufvertrag zwischen der evangelischen Kirchengemeinde und dem Investor wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam.

Durch die Planung und den Verkauf der Fläche ist es möglich die Fläche einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen und den Siedlungsbereich angemessen zu arrondieren.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Andere Teilbereiche sind als Friedhofserweiterungsfläche und Spielplatz abgebildet. Die bestehenden Darstellungen liegen allerdings in Konflikt mit der avisierten Planung, da aufgrund der gegebenen Randbedingungen der Fläche (insbesondere Topographie) teilweise ein anderer Flächenzuschnitt erforderlich wird. Mit der 95. Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der für die künftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche sowie der Standort des geplanten Spielplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kategorie B/C) projektbezogen dargestellt. Die geplante Bebauung kann nicht über das geltende Bauplanungsrecht umgesetzt werden, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wurde, um die benötigten bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen

2.2 Entwicklungsziele

Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Generell steht dies im Einklang mit der Zielsetzung der Stadt zur Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnungsmarktangebotes in Wuppertal. In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern in guter und zentraler Lage. Das Plangebiet Kirchhofstraße ist als „Wohnbauflächenpotential in Wuppertal - Elberfeld-West“ und „Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan-Aktivitäten)“ im Kartenwerk des Handlungsprogramm Wohnen verzeichnet.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist somit die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Ortsteil Sonnborn in einer siedlungsstrukturell gut eingebundenen Lage.

Darüber hinaus ist zur Verbesserung der Ausstattung des Plangebiets und des umgebenden Siedlungsbereichs die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes geplant. Die innere Erschließung des Plangebiets ist über eine neue öffentliche Straße und untergeordnete private Erschließungswege vorgesehen.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über die Kirchhofstraße erschlossen und ist topographisch stark bewegt. Im Nordosten liegt in etwa der höchste Punkt im Gelände, das dann Richtung Westen zur Kirchhofstraße hin und Richtung Süden zum Friedhof hin zum Teil stark abfällt. Der Tiefpunkt liegt unmittelbar an der südwestlichen Ecke.

Die innere Erschließung des Planbereichs erfolgt über eine südlich gelegene Straße, die geeignet ist, die Höhenlage zu überwinden. Vom Haupterschließungsstich geht eine Ringerschließung in die Fläche hinein. Hierdurch kann auf Wendeanlagen verzichtet werden. In der Verlängerung der beiden westlichen und östlichen Erschließungsstränge werden Erschließungswege weitergeführt. Neben der Erschließung der Wohngrundstücke dient der westliche Stich als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur bestehenden Wohnsiedlung an der Duisbergstraße. Bei der Ausstattung bzw. Gestaltung der Verkehrsflächen wurde darauf geachtet, dass keine gerade gezogene Fahrbahn entsteht, die zu erhöhten Geschwindigkeiten führen kann. So ist die Errichtung von im Straßenraum versetzten Besucherstellplätzen und Baumstandorten vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist über einen privaten Erschließungsweg der Anschluss von 4 Wohnhäusern direkt an die bestehende Wendeanlage der Duisbergstraße vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich des Quartiers ist die Anlage eines Spielplatzes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Durch diese Grünfläche ist die Verbindung für Fußgänger von der geplanten Ringerschließung zur Kirchhofstraße im nördlichen Bereich möglich. Durch die Lage des Spielplatzes unmittelbar an der Ringerschließung ist ein barrierefreier Zugang von dort sichergestellt. Aufgrund der Hanglage muss der Zugang zur Kirchhofstraße voraussichtlich durch Treppenanlagen ergänzt werden. Die Grünfläche stellt gleichzeitig den zentralen Treffpunkt des Quartiers dar.

Insgesamt wird eine gute fußläufige Durchlässigkeit geschaffen.

Durch die Erschließungsstraßen und -wege wird ein gradlinig geformtes Entwurfskonzept geschaffen, das eine optimale Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke ermöglicht. Entlang der Kirchhofstraße ist die Errichtung von straßenbegleitenden Wohnhäusern vorgesehen. Diese stehen in einem gewissen Abstand zur Straße, so dass die Anlage von Vorgartenbereichen und privaten Zufahrten gewährleistet ist. Gleichzeitig entsteht ein größerer Abstand zu den gegenüberliegenden Bestandswohnhäusern, was aufgrund der höheren topographischen Lage der geplanten Gebäude sinnvoll erscheint.

Die Art der Bautypen ändert sich von Westen nach Osten bzw. von der niedriger gelegenen Kirchhofstraße zur Höhenlage im östlichen Bereich. Entlang der Kirchhofstraße sind 2- bis 3 geschossige Reihenhäuser in 5er bzw. 6er-Gruppen vorgesehen. Im unteren Stich werden Reihenhäuser mit drei und vier Gebäuden angeboten, womit auf lange Zeilen verzichtet wird. Im oberen Stich löst sich die bauliche Dichte durch Doppel- und Einzelhäuser weiter auf. Hier ist lediglich eine Hausgruppe mit drei Gebäuden vorgesehen. Die Wohnlage der ganz östlich gelegenen Einzelhausgrundstücke ist aufgrund der Höhenlage (Blick Richtung Westen und Süden) und der angrenzenden Grünstrukturen im Osten als sehr attraktiv zu bezeichnen. Im südöstlichen Bereich erfolgt die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch ein einzelnes Gebäude, das sich in die Struktur der dort bestehenden Häuser einfügt, aber ebenfalls durch das neue Gebiet erschlossen wird.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Düsseldorf, kurz „GEP99“, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet in seinem westlichen Bereich entlang der Kirchhofstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (südlicher Bereich) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (nördlicher Bereich) und der östliche Bereich des Plangrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Kirchhofstraße und die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung, die nördlich liegende Bebauung entlang der Duisbergstraße, Friedrich-Bayer-Straße und Sillerstraße sowie die östlich liegende Bebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 sind als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich östlich der Bebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 ist als Wald, ein kleinerer, nordöstlich gelegener Bereich als Grünfläche und der südlich gelegene Friedhof als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Südlich an den Friedhof schließt eine Gewerbliche Baufläche an. Die westlich und nordwestlich liegende A46 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Ein größerer Teil des Plangebietes ist somit bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Vorbereitung der weiteren baulichen Entwicklung ersetzt die 95. Flächennutzungsplanänderung die derzeitige Darstellung einer Grünfläche. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C dar.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Nordosten liegt der Bebauungsplan 353, der für die Baugrundstücke an der Duisbergstraße allgemeine Wohngebiete, für das Grundstück Kirchhofstraße 92 und 94 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, für einen östlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und für einen südöstlichen Bereich Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine zweigeschossige, offene Bebauung, eine maximale GRZ 0,4 und eine maximale GFZ 0,8 zulässig.

Im Südwesten liegt der Planbereich des Bebauungsplans 203, der für die Grundstücke westlich der Kirchhofstraße allgemeine Wohngebiete festsetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine maximale GRZ 0,3 und eine maximale GFZ 0,6 zulässig.

3.5 sonstige Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.6 Handlungsprogramm Wohnen

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat die Stadt Wuppertal eine Strategie für die nächsten 10 bis 15 Jahre erarbeitet. Es zeigt sich auch heute noch ein hoher Bedarf an

Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, so dass weiterhin Anstrengungen zur Bedarfsdeckung verteilt über das Stadtgebiet erforderlich sind.

Etwa 2 ha des Plangebiets Kirchhofstraße ist in der Karte „Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Elberfeld-West“ und in der Übersichtstabelle mit der laufenden Nummer 22 als „Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan-Aktivitäten)“ verzeichnet.

Diese Fläche stellt die einzige größere, im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesene Flächenreserve im Stadtbezirk Elberfeld-West dar. Weitere Bauprojekte in Sonnborn beschränken sich dagegen auf Einzelvorhaben oder Mehrfamilienhäuser mit anderen Ausrichtungen, wie z.B. das genossenschaftliche Wohnkonzept mit barrierefreien Wohnungen auf dem Gelände einer ehemaligen Schule an der Alten Dorfstraße. Insgesamt existieren aber nur begrenzte Flächenreserven in Sonnborn. Durch die Ausrichtung des Bebauungsplans auf die Schaffung eines Angebotes im Einfamilienhaussektor erscheint die Aktivierung des Flächenpotenzials im Plangebiet sinnvoll. Die Planung kann zur Verwirklichung der o.g. Ziele der Stadt Wuppertal beitragen.

4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

4.1 Städtebauliche Situation

Die unmittelbar umgebenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Duisbergstraße, Friedrich-Bayer-Straße, Sillerstraße und Bouterwekstraße stehen fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser in zwei- bis viergeschossiger Zeilenhausbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren. In wenigen Teilbereichen fand eine Nachverdichtung mit Einfamilien-Reihenhäusern statt. Entlang der Kirchhofstraße bzw. im Bereich zwischen Kirchhofstraße, Möbeck, Kirbergweg und Creceliusstraße befindet sich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einzelnen Einfamilienhäusern in unterschiedlichen gestalterischen Ausformungen. So sind neben Satteldächern auch Häuser mit Flachdächern vorhanden. Die Geschossigkeit reicht von einem bis sechs Geschossen, wobei zwei- bis dreigeschossige Gebäude überwiegen. Auch die Lage der Wohnhäuser auf den Grundstücken bzw. die Ausrichtung der Häuser zur jeweiligen Erschließungsstraße ist insgesamt nicht einheitlich. In Teilen sind die Wohngebäude Straßen begleitend, in Teilen kammartig vom Straßenraum weg orientiert.

Im Süden des Plangebiets befindet sich der durch Grünstrukturen geprägte evangelische Friedhof. Dieser geht im Osten in einen bewaldeten Hangbereich über, der topografisch stark zur Friedrich-Ebert-Straße hin abfällt. Wegeverbindungen bestehen aufgrund der Topografie hier nicht.

Weiter südlich befindet sich die Fabrikanlage der Firma YKK STOCKO Fasteners GmbH, die Accessoires und Verschluss-Systeme für Bekleidung herstellt. Ihre großflächigen Produktionshallen und ein Verwaltungsgebäude grenzen unmittelbar an die Kirchhofstraße.

An die Fabrik schließt die Bahnanlage der in Ost-West-Richtung verlaufenden S-Bahnstrecke mit S-Bahnhaltepunkt an, die den nördlichen Bereich der Kirchhofstraße vom südlichen trennt. Südlich der Gleisanlage befindet sich der Siedlungsbereich um den Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn entlang der Sonnborner Straße mit einem Haltepunkt der Schwebbahn.

Im Westen bzw. Nordwesten wird der Wohnsiedlungsbereich durch die A46 begrenzt. Nördlich hiervon liegen ausgedehnte Gewerbegebiete. Östlich des Hangbereichs und der Friedrich-Ebert-Straße liegen ausgedehnte Betriebsanlagen der Bayer Pharma AG entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper, über die die Schwebbahn geführt wird. Südlich hiervon, noch in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet, befinden sich das Wuppertaler Stadion am Zoo und der Wuppertaler Zoo als überregionale Freizeiteinrichtung.

Das Plangebiet ist bislang unbebaut. Vorgesehen war die Erweiterung des südlichen Friedhofs in das Plangebiet hinein. Hierzu wurden in der Vergangenheit einzelne Fußwege angelegt und Geländemodellierungen vorgenommen. Prägend für den Bereich sind aber aufstehende Bäume, kleinere Gehölze und Sträucher. Die Fläche macht einen „verwilderten“ Eindruck. Südlich des Plangebiets schließt der evangelische Friedhof an. Durch die Topografie und den Aufwuchs des Plangebiets konnte eine Aneignung der Fläche durch die Wohnbevölkerung (Spaziergänger, Hunde ausführen, etc.) nur untergeordnet festgestellt werden.

Am südlichen Rand verläuft die private Zufahrt zu den Wohnhäusern Kirchhofstraße 82a bis 94. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Häuser bilden gleichzeitig die Grenze des Plangebietes. Im Zufahrtsbereich der privaten Erschließungsstraße in die Kirchhofstraße befinden sich einige Stellplätze für Besucher des Friedhofs.

Das Gelände ist topografisch stark bewegt. Von der Kirchhofstraße, die den westlichen Rand des Grundstücks bildet, entwickelt sich der Hang Richtung Osten aufwärts. Darüber hinaus fällt das Gelände stark Richtung Süden, zur bestehenden privaten Zufahrt der Häuser Kirchhofstraße 82a bis 94 ab. Höchster Punkt des Plangebiets und der Umgebung bildet der nordöstliche Planbereich. Von hier fällt das Gelände zunächst leicht zu den östlich gelegenen Grundstücken Kirchhofstraße 82a bis 90 ab. Im Anschluss folgt in östlicher Richtung einer relativ steiler, bewaldeter Hangbereich bis zur Friedrich-Ebert-Straße.

Unmittelbare Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen bestehen entlang der Kirchhofstraße im Westen und an einer Wendeanlage der Duisbergstraße im Norden.

4.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Kirchhofstraße verkehrlich erschlossen. Die südlich gelegene Brücke der Kirchhofstraße über die dortigen Gleisanlagen ist zur Zeit für den motorisierten Verkehr gesperrt. Der Neubau der Brücke ist zeitlich noch nicht terminiert.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über Deutscher Ring und B7 im Norden sowie Sonnborner Straße und B228 im Süden. In wenigen Fahrminuten sind die Autobahnen A46 und A535 sowie die autobahnähnlich ausgebauten L74 und L418 erreichbar.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über verschiedene Buslinien. Der S-Bahn-Haltepunkt Sonnborn (ca. 600 m) sowie die Haltepunkte der Schwebelbahn Sonnborn (ca. 700m) und Zoo / Stadion (ca. 1.000 m) sind fußläufig erreichbar.

Die neugeplante Bebauung kann an das vorhandene öffentliche Entwässerungsnetz (Regenwasser und Schmutzwasser) in der Kirchhofstraße angeschlossen werden.

Der Teil der Neubebauung, der unmittelbar parallel zur Kirchhofstraße errichtet werden soll, kann direkt an den öffentlichen Kanal in der Kirchhofstraße eingeleitet werden.

Die hinterliegende Bebauung wird über die demnächst öffentliche Straße in Richtung südlicher Kirchhofstraße angeschlossen. Der vorhandene öffentliche Regenwasserkanal kann nur maximal $Q_{max} = 70 \text{ L/S}$ aufnehmen. Eine Rückhaltung im Plangebiet in Form eines Stauraumkanals ist vorgesehen.

4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur

Der Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn entlang der Sonnborner Straße mit Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und privaten Dienstleistungen, wie Lebensmittelladen, Bäcker, Gastronomie, Imbiss, Friseur und Ärzte, ist in etwa 700 m Entfernung fußläufig erreichbar. Das Nebenzentrum Vohwinkel mit einem erweiterten Angebot liegt westlich in ca. 3 km Entfernung, das Hauptzentrum Elberfeld mit einem sehr umfangreichen Angebot liegt östlich in ca. 5 km Entfernung.

Südlich der S-Bahnlinie befinden sich die katholische und die evangelische Kirchengemeinden. Kindertagesstätten und Schulen sind fußläufig erreichbar (z.B. Gemeinschaftsgrundschule Sillerstraße, Kindertagesstätte Giebel 21) bzw. im Stadtteil vorhanden (weiterführende Schulen).

An der Alten Dorfstraße befindet sich ein Spielplatz der Kategorie B sowie nördlich des Sonnborner Ufers ein Fußballplatz. Ein Defizit besteht in der Ausstattung Sonnborns mit Spielplätzen.

4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Gehölzen und Waldflächen.

„Das gesamte Gebiet ist durch unterschiedliche Gehölzstrukturen geprägt. Dabei handelt es sich um Anpflanzungen von Baumgruppen, flächigen Beständen, Baumreihen oder Gebüsch und Hecken, die neben heimischen auch fremdländische Arten beherbergen. Das Gebiet wird von einem relativ dichtes Netz von Wegen und Trampelpfaden durchzogen und ist dadurch gut zugänglich. Vereinzelt finden sich zudem Gras- und Hochstaudenfluren, die von Neo- und Nitrophyten teilweise dominiert werden. Aber auch durch freie Sukzession aufkommende Brombeergebüsche finden sich im Untersuchungsgebiet.“ (Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, 2016)

Der Eingriffsumfang durch den Verlust der Gehölze und Waldflächen wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern schaffen einen teilweisen Ausgleich für den Lebensraumverlust, ein Waldausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die klimatischen und lufthygienischen Funktionen ändern sich nach den Ergebnissen des Klimagutachtens (Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, 2016) nicht wesentlich.

Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten Freifläche (flächige Ablagerungen, ehemalige militärische Anlagen, ehemalige Friedhofsnutzung) mit Gehölz- und Baumbestand zugunsten einer attraktiven Wohnbebauung.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass artenschutzrechtliche Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bebauung nicht ausgelöst werden.

4.5 Bodenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung mit orientierender Gefährdungsabschätzung vorgenommen (Ingenieurbüro Snoussi, 2016). Diese Untersuchung baut auf den Ergebnissen einer Bodengrunduntersuchung auf (Ingenieurbüro Snoussi, 2016).

Die Baugrunduntersuchungen und die ergänzenden Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben ergeben, dass auf dem gesamten Grundstücksgelände eine Anschüttung aus humosem, kiesigem Schluff mit Gesteins- und Ziegelbruchbeimengungen vorhanden ist. Diese Böden können als anthropogen überprägte Oberbodenschicht angesehen werden. Zum Teil wurden Verfüllungen von vermutete Schützenlöchern, Bombentrichtern oder Bodenumlagerungen in der Nachkriegszeit festgestellt.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Bohrendteufe von 5,0 m, d. i. ca. 179,10 mNHN, nicht angetroffen. In den Klüften des Grundgebirges ist mit Grundwasser erst in größerer Tiefe zu rechnen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest:

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der naturgemäß nur stichpunktartigen Untersuchungen die Anschüttungsböden hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und nach den chemischen Untersuchungen - mit Ausnahmen (s. o.) - insgesamt ein geringes Schadstoffpotential aufweisen und generell einem gesunden Wohnen auf dem Untersuchungsgrundstück nicht entgegenstehen.

Aus gutachterlicher Sicht besteht nach der Beurteilung der vorliegenden Bodenuntersuchungsbefunde derzeit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer potentiellen Gefährdung für die geplante Wohn- und Gartennutzung mit Kinderspielflächen sowie für das Grundwasser.“

Aufgrund der Anschüttungen im gesamten Plangebiet und der bisher nur stichpunktartigen Untersuchung muss dennoch im Zuge des Bodenmanagement das gesamte Material das verlagert wird überprüft werden. Der Bebauungsplan nimmt daher eine Kennzeichnung „Altlasten“ für das Plangebiet auf.

4.6 Schallimmissionen

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kirchhofstraße, einer Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Westlich des Plangebietes verlaufen in ca. 200 - 500 m Entfernung die BAB 46 und BAB 535 und östlich verläuft in ca. 200 m Entfernung die B228. Südlich verlaufen in ca. 250 m Entfernung die Bahnstrecken 2550 und 2525 der DB.

Südlich des Plangebiets liegt die Firma YKK Stocko Fastener (Kirchhofstraße 52) und östlich ein Betriebsgrundstück der Firma Bayer Pharma AG (Friedrich-Ebert-Str. 475).

Das Plangebiet befindet sich somit im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr, Schienenverkehr und gewerblichen Anlagen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 2016) erstellt, das die möglichen Auswirkungen der Geräuschimmissionen durch gewerbliche Anlagen sowie Verkehrswege des Straßen- und Schienenverkehrs für die geplanten Nutzungen beurteilt.

Dabei hat das Gutachten festgestellt, dass die BAB 46, BAB 535 und die Kirchhofstraße die relevanten Verkehrslärmquellen für das Plangebiet darstellen. Die Beurteilungspegel der Bahnstrecken der DB und der Schwebebahn liegen sowohl tags als auch nachts um mehr als 15 dB unter den Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs. Der Schienenverkehrslärm trägt somit nicht zu einer Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels bei und kann deshalb vernachlässigt werden. Im Plangebiet werden am Tage Beurteilungspegel zwischen 52 und 59 dB(A) und in der Nacht zwischen 46 und 51 dB(A), gerundet, bei freier Schallausbreitung erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden sowohl am Tag (um bis zu 4 dB) als auch in der Nacht (um bis zu 6 dB) nur an den straßennahen Plangebietsflächen überschritten.

Zum Gewerbelärm führt das Gutachten im Ergebnis aus, dass auch bei einer heute maximal möglichen Entwicklung der in der Umgebung vorhandenen Betriebe kein Konflikt durch Gewerbelärm gegeben ist. „Selbst wenn die beiden Betriebe Bayer im Osten und YKK Stocko Fastener im Süden des Plangebietes an den Bestandsbebauungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete ausschöpfen würden, würden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm noch um 3-4 dB unterschritten werden.“ Weitergehende Einschränkungen der Betriebe durch die Planung werden also nicht ausgelöst. Damit stellt das im Bebauungsplan 1196 geplante Wohngebiet für die bestehenden Betriebe keine heranrückende Wohnbebauung dar.

4.7 Weitere Immissionsituation

Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie befindet sich ein Industriebetrieb (Bayer Pharma AG, Friedrich-Ebert-Str. 475). Der Betrieb geht mit giftigen Stoffen um. Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG und des Art. 12 der Seveso-II-

Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob bei der Ansiedlung empfindlicher Nutzungen, hier: Wohnnutzung, die Achtungsabstände zum jeweiligen Betrieb eingehalten werden können.

Für das Stadtgebiet Wuppertal liegt ein Gutachten mit der Untersuchung der vorhandenen relevanten Betriebe vor. In dem Gutachten werden die Achtungsabstände individuell für jeden Betrieb bestimmt (TÜV NORD, 2014).

Für die Bayer Pharma AG ermittelt das Gutachten größere Achtungsabstände aufgrund der Genehmigungslage und den technischen Ausstattungsmöglichkeiten des Unternehmens. Aus der Genehmigungssituation ergeben sich nahezu keine Einschränkungen der Stoffe, so dass die Handhabung jedweder giftiger Stoffe grundsätzlich möglich ist. Dies hat dazu geführt, dass ein derzeit nicht im Einsatz befindlicher, sehr giftiger Stoff als repräsentativer Vertreter bei der Berechnung des Achtungsabstandes zugrunde gelegt wurde (Acrolein, Achtungsabstand 850 m). Dagegen ist derzeit durch die Größe der vorhandenen Anlagen und die praktische logistische Beschränkung die Handhabung der Stoffe auf kleine und mittlere Gebinde beschränkt. Mit der zukünftigen Verwendung von Acrolein in relevanten Mengen ist aufgrund der Produktpalette (Pharmawirkstoffe) im Werk weniger zu rechnen. Nach der Kartendarstellung im Gutachten liegt das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes für Acrolein, Thionylchlorid und Chlor.

Generell löst eine geplante Wohnnutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich eines potentiellen Störfallbetriebes aus und erweist sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie somit als betriebsunverträglich. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vollständige Stagnation im gesamten Abstandsbereich (der durch Versorgungs- und Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen innerhalb bestehender Gebäude, bedeuten.

Der EuGH betont 2011 in einem Urteil, dass die im jeweils konkreten Fall örtliche Situation entscheidend ist: Sollen Bauvorhaben auf einer bislang gänzlich unbebauten Fläche innerhalb der Achtungsabstände realisiert werden, spricht dies eher gegen das Bauvorhaben. Anders ist es aber dann, wenn die geplanten neuen Vorhaben in einem Bereich realisiert werden, in dem sich bereits Bebauung befindet. Das Bundesverwaltungsgericht hat ebenso in 2011 dargelegt, dass eine Verschlechterung der Situation nicht dadurch ausgelöst wird, dass sich durch die Zulassung weiterer baulicher Nutzungen die Zahl der von einem Störfall betroffener Personen erhöht. Dies wäre nur der Fall, wenn die Zahl der Nutzer für die neuen baulichen Anlagen zur Folge hätte, dass der Störfallbetrieb weitergehende auswirkungsbegrenzende Vorkehrungen treffen müsse.

Bei Anwendung dieser Kriterien auf den Bebauungsplan 1196 ist festzustellen, dass das Plangebiet innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches liegt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Achtungsabstände der Zoologische Garten Wuppertal und Haltepunkte der Wuppertaler Schwebbahn und der S-Bahn. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen handelt es sich bei dem Vorhaben selbst (75 geplante Wohnungen) um eine kleinteilige Entwicklung. Im betroffenen Bereich wohnen 13.151 Einwohner in 6.793 Privathaushalten (Stadt Wuppertal, Statistik und Wahlen, Stichtag 31.12.2011).

Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehene neue Wohnnutzung die Bayer Pharma AG zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen.

Laut Gutachten des TÜV NORD stellt der angegebene Achtungsbereich den Entfernungsabstand zur Anlage dar. So wurden die topographischen Besonderheiten des Wuppertaler Stadtgebietes mit seinen ausgeprägten Tallagen entsprechend den einschlägigen Vorgaben nicht berücksichtigt. Innerhalb der Tallagen können sich die Schadstoffe tendenziell länger aufhalten bzw. dort weniger schnell verdünnt werden. Darüber hinaus wird die Ausbreitung eines Giftstoffes ohne Berücksichtigung von

Ausbreitungshindernissen berechnet. Die Windrichtung spielt bei der Berechnung keine Rolle.

Vor diesem Hintergrund fließt die Bewertung der konkreten Lage mit in die Abwägung ein. Topographisch liegt das Plangebiet in einer Höhenlage zwischen 180 und 205 m über NHN, deutlich höher als das östlich gelegene Betriebsgelände zwischen 130 bis 140 m über NHN. Laut Klimagutachten (Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, 2016) herrscht eine hauptsächliche Windrichtung aus Südwesten vor. Hieraus ergibt sich, dass statistisch gesehen im Falle eines Störfalles die Ausbreitung der Stoffe eher weg vom Plangebiet durch die Tallagen in Richtung Nordosten stattfindet. Durch die Höhenlage des Plangebiets erreichen die Stoffe dieses später, eine mögliche Vorwarnzeit ist länger. Zudem ist von einer schnelleren Verdünnung der Schadstoffe auszugehen, da das Windfeld in der Höhenlage wenig gestört ist.

Eine Konfliktlösung im Sinne der Nutzungstrennung, z.B. durch die Verlagerung des Betriebs oder wichtiger Betriebsteile, ist nicht erreichbar und auch nicht sinnvoll. Es handelt sich bei dem ansässigen Betrieb der Bayer Pharma AG um einen alteingesessenen, seit Jahrzehnten dort produzierenden Betrieb, der neben seiner Funktion als großer Arbeitgeber auch nicht zuletzt durch seine Forschungs- und Entwicklungsarbeit zu den renommiertesten Firmen in Wuppertal zählt. Diese gewachsene Lage wird durch die historische Verbundenheit von den Anwohnern akzeptiert.

Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere kleine Wohnbauflächen auch innerhalb der Achtungsabstände liegen. Insgesamt stehen aber größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig erfüllt das Vorhaben die Entwicklungsziele des Wuppertaler Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere zur Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage im Bereich hochwertiger Einfamilienhäuser. Die Planung ist dazu geeignet, mittlere bis einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann. Gerade Sonnborn mit seinem starken Überhang an Mehrfamilienhäusern wird durch die Bereitstellung von Einfamilienhäusern gestärkt.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Planbereich allgemeine Wohngebiete fest. Diese werden näher bestimmt:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Mit der Festsetzung wird der geplante städtebauliche Charakter des Bereichs mit benachbarten und bestehenden Wohnnutzungen unterstützt.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die auch heute nicht im Plangebiet vorhanden sind. Die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben lassen eine Ansiedlung großflächigerer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet zu, was gerade nicht Ziel des Bebauungsplans ist. Tankstellen können tendenziell Störungen verursachen, was vor dem Hintergrund der bestehenden Lärmvorbelastung vermieden werden soll (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig

wären). Gartenbaubetriebe benötigen große Flächenbereiche, die dann bei Ansiedlung der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden.

Die ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Baustruktur. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung korrespondieren mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung dieses Bereichs. Die Baugrundstücke werden sinnvoll genutzt. Da die Obergrenze der Baunutzungsverordnung eingehalten wird, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Zur Lenkung der zulässigen baulichen Höhen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu maximalen Firsthöhen sowie den zukünftigen Geländehöhen. Die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich dabei tendenziell an dem wohnbaulichen Bestand in der Umgebung. Darüber hinaus handelt es sich um ein topographisch stark abschüssiges Gelände. Um die Übergänge zu dem westlich, nördlich und östlich gelegenen Bestandsgebäude nicht durch übermäßige Höhenversprünge zu beeinträchtigen, sind die geplanten Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeneaus bis zu +/- 1 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeneau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt. Im Bebauungsplanentwurf zum Offenlegungsbeschluss wurde eine Sollgeländehöhe im Bereich des Spielplatzes falsch gekennzeichnet, dies wird zum Satzungsbeschluss korrigiert.

5.1.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des städtebaulichen Entwurfs Baugebiete fest, in denen allein Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser, Doppelhäuser sowie Einzelhäuser zulässig sind. Ziel der Festsetzung ist eine stadtgestalterisch wirksame Gliederung des Plangebiets zu erreichen. Diese Gliederung korrespondiert zum Einen mit der umgebenden Wohnbebauung und zum Anderen mit der Topographie des Geländes, das von Westen nach Osten sowie von Süden nach Norden aufsteigt. Im Westen entlang der Kirchhofstraße und weiter im zentralen Bereich liegen die Hausgruppen. Weiter Richtung Osten, hier steigt das Gelände immer höher auf, schließen sich die Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern an. Der nördliche Übergangsbereich zur Bebauung an der Duisbergstraße ist ebenfalls aufgelockert mit Einzel- und Doppelhäusern und nur zwei kürzeren Hausgruppen festgesetzt.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden überwiegend als durchgehende Flächen festgesetzt, um eine größere Flexibilität für zukünftige Änderungen zu ermöglichen.

Es wird festgesetzt, dass die rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch Terrassen um maximal 3 m überschritten werden dürfen. Ziel der Festsetzung ist es, die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bewohner zu erhalten und gleichzeitig durch die Festsetzung der Baugrenzen sicherzustellen, dass die Hauptbaukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept umgesetzt werden. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen hätte größere

Vor- und Rücksprünge der Hauptgebäude ermöglicht, was nicht gestalterisches Ziel der Planung ist.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Errichtung von Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, deren Dimensionierung und deren Lage erst mit Konkretisierung der Planung im Rahmen der Umsetzung erfolgen. So ist die Errichtung von Trafohäuschen oder eines Contractors zur Wärmeerzeugung vorgesehen, deren Standorte aber noch nicht bekannt sind. Ziel der Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets. Der Bebauungsplan setzt fest, dass diese Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn eine entsprechende städtebauliche Einbindung oder Eingrünung gegeben ist. Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung des Gebietes und der Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes (moderne, energetische und sonstige Ausstattung bei gleichzeitiger positiver Gestaltung des Quartiers).

Um eine Überformung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan eine Größenbegrenzung von Nebenanlagen bis zu 15 m³ fest, auch um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

5.1.5 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Wohneinheiten fest. Demnach sind in Hausgruppen und Doppelhäusern jeweils maximal eine Wohneinheit und in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Begründet wird die Festsetzung mit dem Ziel des Bebauungsplans zur Schaffung attraktiver Einfamilienhäuser. Sonnborn ist insbesondere durch Mehrfamilienhäuser geprägt, das Plangebiet wird durch ein Angebot von Einfamilienhäusern die Vielfalt und Attraktivität des Stadtteils verbessern. Zum anderen wird damit sichergestellt, dass durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch das Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der Kirchhofstraße, und der Parkplatzbedarf begrenzt werden.

5.1.6 Garagen und Carports

Die Errichtung von Garagen, Carports sowie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.

In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur anliegenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass vor den Garagen oder Carports ein zusätzlicher Pkw-Aufstellplatz hergestellt wird. Ziel ist die Vermeidung zusätzlichen Parkdrucks auf die umgebenden Straßen. Gleichzeitig wird das Ziel einer positiven Gestaltung des neuen Wohnquartiers verfolgt. Eine Prägung der Vorgartenbereiche durch mehr als ein abgestelltes Fahrzeug wird verhindert.

Vor dem Friedhofsgelände werden die bereits heute dort vorhandenen Stellplätze des Friedhofes planungsrechtlich als St-Fläche gesichert.

5.1.7 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Errichtung von Straßen notwendig. Der Bebauungsplan setzt analog zum städtebaulichen Konzept öffentliche Verkehrsflächen sowie mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

Demnach ist vorgesehen, von Südwesten her eine Öffentliche Verkehrsfläche zu errichten, die im Bereich des Friedhofzugangs an die Kirchhofstraße anbindet. Weiter östlich knickt die Straße Richtung Norden ab und erschließt die Wohngrundstücke als Straßenring. Im Norden

erfolgt die Erschließung einiger Wohngrundstücke durch zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hierüber sind auch die fußläufigen Anschlüsse an die Duisbergstraße im Nordwesten bzw. an private Grundstücksbereiche im Nordosten gewährleistet. Die Undurchlässigkeit für den motorisierten Verkehr soll durch einen Pfosten sicher gestellt werden, der nur für Rettungskräfte umlegbar ist. Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ziel ist, eine gute Durchwegung des Plangebiets und seine Verknüpfung mit der Umgebung. Über einen Fußweg in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die auch den öffentlichen Spielplatz umfasst, ist zusätzlich eine fußläufige Verbindung des zentralen Plangebietes mit der Kirchhofstraße im Nordwesten vorgesehen.

Entlang der Kirchhofstraße wird ein städtisches Grundstück, das bisher der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet war, aber nicht ausgebaut wurde, in das Plangebiet einbezogen. Diese Fläche wird als Verkehrsfläche nicht benötigt und entsprechend zu Gunsten der Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiete festgesetzt.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Kirchhofstraße ist es notwendig, die Zufahrtssituation auf die Straße und in diesem Zusammenhang die Lage öffentlicher Stellplätze neu zu regeln.

Die Anforderungen an die Ausstattung der Straßen wird vom zuständigen Fachamt bestimmt, sind aber nicht Gegenstand der Festsetzungen. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stellplätze für Besucher und Baumstandorte vorgesehen. Regelungen hierzu sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor vereinbart.

Im südlichen Planbereich bleibt der bestehende private Anschluss der Bebauung Kirchhofstraße 82 bis 94 erhalten. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die geplante öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung wird durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche wird mit der Sicherung der Erschließung der Wohnbaugrundstücke begründet.

Die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Ausstattung werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geregelt.

5.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordwestlichen und nordöstlichen Planbereich setzt der Bebauungsplan zur Erschließung einiger Wohngrundstücke Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr.Fr.Lr.) zu belasten sind. Der westlichste Stich (Gr.Fr.Lr. 1) zugunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger) schließt an die Wendeanlage der Duisbergstraße an und dient allein der Erschließung der angeschlossenen westlichen Wohngrundstücke. Die von Westen aus gesehene zweite Fläche (Gr.Fr.Lr. 2) verbindet die geplante öffentliche Verkehrsfläche mit der Duisbergstraße für Fußgänger und Radfahrer. Ziel ist die Vernetzung des Plangebiets mit seiner Umgebung. Entsprechend setzt der Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Versorgungsträger im Plangebiet fest. Die nordöstliche Fläche (Gr.Fr.Lr. 2) schließt an die geplante öffentliche Ringerschließung und an die privaten Grundstücksflächen unmittelbar nördlich des Plangebietes an. Hierdurch wird eine fußläufige Verbindung für die bestehende Wohnbebauung Duisbergstraße 50 bis 62 Richtung Süden ermöglicht. Da der Weg auf das private Grundstück mündet, ist ohne Zustimmung der o.g. Anlieger keine Wegeverbindung zur Duisbergstraße möglich. Die Planung stellt somit nur ein Angebot dar. Der Bebauungsplan setzt entsprechend ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Versorgungsträger im Plangebiet fest.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der notwendigen Erschließung der geplanten Gebäude sowie der verkehrliche Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

Zwischen den Reihenhäuserblöcken wurde durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger die Möglichkeit eröffnet „Mistwege“ anzulegen und so den Transport von z.B. Grünschnitt zu erleichtern, da aus vielen Gärten sonst kein Weg an die Vorderseite des Hauses führt.

5.1.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr. Dabei stellen die BAB 46, BAB 535 und die Kirchhofstraße die relevanten Verkehrslärmquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. Die Situation stellt sich nach den gutachterlichen Untersuchungen (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 2016) wie folgt dar.

Auf den Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden (gerundet, bei freier Schallausbreitung) am Tage Beurteilungspegel zwischen 52 und 59 dB(A) und in der Nacht zwischen 46 und 51 dB(A) erreicht. Dies betrifft für den Tageszeitraum die straßennahen Flächen entlang der Kirchhofstraße sowie entlang der geplanten Ringerschließung und damit überwiegend Vorgartenbereiche, die in der Regel nicht für einen dauerhaften Aufenthalt genutzt werden. Bei den überwiegenden Flächen der Wohngrundstücke liegen die Beurteilungspegel unter 55 dB(A) tags und unter 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden somit am Tag an den straßennahen Plangebietsflächen um bis zu 4 dB und alle weiteren Wohngebietsflächen bis zu 6 dB in der Nacht überschritten.

Darüber hinaus zeigt sich bei genauerer Betrachtung anhand des Bebauungskonzeptes, dass im südlichen Plangebiet auch in den rückwärtigen Außenwohnbereichsflächen (Terrassen) Beurteilungspegel zwischen 43 und 57 dB(A) erreicht werden. Damit ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes in Höhe von 1-2 dB ausschließlich in den Garten- und Terrassenbereichen an den Doppel- bzw. Reihenhäusern am Südende der neuen Erschließungsstraße.

Das Gutachten gibt zur Berücksichtigung der DIN 18005 den Hinweis, dass die Orientierungswerte als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht sind. Es handelt sich nicht um starre Grenzwerte, sondern um Ideale, die gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen und Lärmvorbelastungen oft nicht einzuhalten sind. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung darf dabei nicht überschritten werden (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht).

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes zu den maßgeblichen Verkehrswegen kommen aktive Schallschutz-Maßnahmen nicht in Betracht. Im konkreten Fall liegen in den Außenwohnbereichen die Beurteilungspegel tagsüber nur um 1 bis 2 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und damit noch in einem Toleranzbereich von 3 dB. Die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen sollen daher im konkreten Planungsfall akzeptiert werden. Zudem sind nur wenige Bereiche im südlichen Planbereich betroffen. Im Nachtzeitraum erfolgt die Nutzung der Frei- und Gartenflächen nur sehr eingeschränkt. Daher werden die Grundstücksflächen hier nur für den Tageszeitraum beurteilt.

Bei den vorliegenden Beurteilungspegeln nachts sind Beeinträchtigungen der Nachtruhe bei empfindlichen Personen möglich. Daher setzt der Bebauungsplan passive Schallschutz-Maßnahmen in Bezug auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dachflächen) fest, sofern es sich um Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 handelt. Durch diese Festsetzungen passiver Schutzmaßnahmen können die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sichergestellt werden.

Durch die zukünftigen Zusatzverkehre aus dem Plangebiet erhöhen sich die Geräuschimmissionen an den straßenseitigen Fassaden der Wohngebäude an der Kirchhofstraße gerundet um 1 dB. Die Verkehrslärmpegel auch mit den Verkehren aus dem Plangebiet unter den Ansätzen der 50 % Verteilung in Richtung Norden und in Richtung Süden führen zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Bei diesen Werten wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht noch nicht überschritten. Die Planung verursacht damit keine ungesunden Wohnverhältnisse an den öffentlichen Straßen.

5.1.10 Grünflächen, Anpflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C bzw. weiter westlich Parkanlage fest. Ziel der Festsetzung ist die Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung mit einer solchen öffentlichen Infrastruktureinrichtung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind vier Bäume zu pflanzen. Die Standorte dieser Bäume sind flexibel. Ziel ist es, den Parkfläche und Spielplatz optisch in das Wohnquartier einzubinden. Um eine einheitliche Einbindung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan die Einfriedung der privaten Grundstücke entlang des Spielplatzes durch eine Hecke fest.

Zur Begrünung der Straßenräume ist die Pflanzung weiterer Bäume vorgesehen. Diese dienen gleichzeitig dazu, den Straßenraum zu gliedern und den Verkehr zu beruhigen. Im Bereich der Kirchhofstraße befinden sich die straßenbegleitenden Baumstandorte allerdings auf den privaten Grundstücken. Damit die konkrete Bauausführung nicht behindert wird, können die in der Plankarte dargestellten Positionen der Bäume auf den privaten Grundstücken und auf den öffentlichen Grünflächen an die Ausführungsplanung angepasst werden.

Der Spielplatz, die um den Spielplatz anzulegenden Einfriedungen sowie die Straßen werden durch den Investor nach Abstimmung mit der Stadt Wuppertal hergestellt und an die Stadt übergeben. Die Herstellung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geregelt. Lediglich vier Baumstandorte innerhalb der Grünfläche werden festgesetzt.

Im südlichen Planbereich tangiert der Bebauungsplan den bestehenden Friedhof. Das Flurstück 95 wurde aufgrund der Planung der notwendigen Erschließungsstraße des neuen Wohnquartiers in das Plangebiet aufgenommen. Hier befinden sich ein Eingang auf den Friedhof und Stellplätze für die Besucher. Die nicht durch die Erschließung tangierte Fläche ist weiterhin Friedhof. Daher setzt der Bebauungsplan hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Klarstellend wird durch den Einschrieb „St“ auf die Besucherstellplätze verwiesen. Ziel der Festsetzung ist somit die Sicherung der bestehenden Friedhofsnutzung.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dächer von Garagen und Carports extensiv zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

5.1.11 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Planung ist u.a. die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes, das auch bezüglich der Lage und Gestaltung sich gut in die bauliche Umgebung einpasst. Da es sich um ein Quartier mit einem eigenen städtebaulichen Gewicht in exponierter Lage handelt (voraussichtlich über 70 neue Wohngebäude) sind Regelungen zur baulichen Gestaltung notwendig. Stadtgestalterisch wirksam sind insbesondere Dachaufbauten und -einschnitte, Dacheindeckungen, die abgestimmte Gestaltung von Reihen- und Doppelhäusern sowie die Einfriedung der Grundstücke. Die Festsetzungen lassen weiterhin einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Gestaltung der Gebäude durch die einzelnen Eigentümer und Nutzer. Ein monotones Erscheinungsbild durch die Festsetzungen ist nicht zu erwarten.

Dachaufbauten und -einschnitte, Dacheindeckung, Solaranlagen

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Mit diesen Festsetzungen wird ein einheitliches, ruhiges Erscheinungsbild gewährleistet. Lediglich bei der Anbringung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren steht die umweltschonende Energiegewinnung im Vordergrund.

Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Reihen- und Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Die Dächer der Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines Geländegefälles erforderlich ist.

Gerade Reihen- und Doppelhäuser wirken gemeinsam auf den Betrachter. Ziel der Festsetzung ist es dementsprechend, eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur als heimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen und endet an der vorderen Bauflucht.

Durch die Festsetzung wird die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen.

Vorgartenbereiche

Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen, wo die Garagen innerhalb des Gebäudes liegen, dürfen insgesamt 80 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen.

Ziel der Festsetzung ist ein positives Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche durch eine gärtnerische Gestaltung. Oftmals sind Vorgärten durch eine hohe Versiegelung, insbesondere durch Zufahrten sowie durch abgestellte Pkw geprägt. Dem soll durch die Festsetzungen entgegen gewirkt werden. Die Vorgartenbereiche werden zudem deswegen mit niedrigen Einfriedungen realisiert, um eine freie Sicht auf die Vorgartenbereiche und die Gebäude zu ermöglichen.

6. Kennzeichnung

Altlasten

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass im gesamten Plangebiet Anschüttung vorgenommen wurden. Aus gutachterlicher Sicht besteht nach der Beurteilung der vorliegenden Bodenuntersuchungsbefunde derzeit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer potentiellen Gefährdung für die geplante Wohn- und Gartennutzung mit Kinderspielflächen sowie für das Grundwasser.

Aufgrund der großflächigen Anschüttungen und der bisher nur stichpunktartigen Untersuchung muss dennoch im Zuge des Bodenmanagement das gesamte Material das verlagert wird überprüft werden. Der Bebauungsplan nimmt daher eine Kennzeichnung „Altlastenverdachtsfläche“ für das Plangebiet auf.

7. Hinweise

7.1 Kampfmittel

Aufgrund von Luftbild- und Kartenauswertungen sind auf der westlichen Grundstücksseite verfüllte Bombenrichter sowie ein militärisch genutzter, etwa 5-10 m breiter und 40-50 m langer Streifen erkennbar. Belegt ist im äußersten Nordosten sowie Südosten des Grundstücks eine militärische Nutzung während des 2. Weltkrieges durch Flak- bzw. Geschützstellungen mit Schützenlöchern. Diese Bereiche wurden nach dem 2. Weltkrieg zum Teil durch Geländeegalierungen, Verfüllungen oder Anschüttungen überprägt.

Ein Bombenblindgänger konnte aufgrund dieser Hinweise entschärft und entfernt werden.

Die Existenz weiterer Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Da die Kampfmittelfreiheit des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmittel bzw. Verdacht auf Kampfmittel auf.

7.2 Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungskonzeption mit den Fachämtern der Stadt und der WSW Wuppertaler Stadtwerke abgestimmt. Der Bereich wird im Trennverfahren entwässert. Der Regenwasserkanal ist hier bereits belastet, so dass eine Rückhaltung im Plangebiet in Form von Stauraumkanälen vorgesehen werden muss.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor, der Stadt und den Wuppertaler Stadtwerken geregelt.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Bohrtiefe von 5,0 m unter Gelände nicht angetroffen. Mit Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu rechnen. In Zeiten langanhaltender und / oder starker Niederschläge können sich Stau- oder Schichtwasserhorizonte in den Lehmschichten

ausbilden. Für das Bauvorhaben ist während der Erd- und Gründungsarbeiten in den Baugruben eine offene Wasserhaltung ausreichend.

Es ist damit zu rechnen, dass sich nach langanhaltenden, ergiebigen Niederschlägen das anfallende Sickerwasser in den Schluffschichten vorübergehend aufstaut und in die Kellerräume gelangt. Die Kelleraußenwände sind daher gegen aufstauendes Wasser nach DIN 18.198, Teil 6 wasserundurchlässig herzustellen. Es wird empfohlen, die Lichtschächte und Kellerfenster wasserdicht auszuführen. Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

7.3 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 Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7.4 Ersatzaufforstungsfläche

Der Eingriffsumfang durch den Verlust der Gehölze und Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ermittelt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist in der folgenden Zeichnung dargestellt: Uellendahl-Katernberg, Waldflächen an der Straße In der Beek.



7.5 Abgrenzung von GFL-Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Im Norden erfolgt die Erschließung einiger Wohngrundstücke durch zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hierüber sind auch die fußläufigen Anschlüsse an die Duisbergstraße im Nordwesten bzw. an private Grundstücksbereiche im Nordosten gewährleistet. Die Undurchlässigkeit für den motorisierten Verkehr soll durch einen Pfosten sicher gestellt werden, der nur für Rettungskräfte umlegbar ist.

8. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet ca.	31.576 m ²
Davon	
Allgemeines Wohngebiet	24.823 m ²
Öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz	2.147 m ²
Grünfläche, Friedhof	97 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.127 m ²
Straßenbegleitgrün	313 m ²

Private Verkehrsfläche, inkl. Stellplätze Friedhof	234 m ²
Fläche mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten	835 m ²
Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten im WA	ca. 75

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als separates Dokument bei: Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Bebauungsplan 1196 Kirchhofstraße in Wuppertal, Umweltbericht, Essen, Juli 2016.

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Bilanzierung erarbeitet (Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, 2016).

Biotope

Zur Bilanzierung erfolgt eine Gegenüberstellung von Eingriff (beanspruchte Fläche) und Neuanlage gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (beplante Fläche). Nicht berücksichtigt sind als Wald i. S. d. Gesetzes festgestellten Flächen. Sie werden in der Bilanz mit "0" bewertet, da auch die Böden keine natürlich gewachsene Struktur aufweisen und anthropogen durch Auffüllungen und Ablagerungen überformt sind.

Zur Berechnung der erforderlichen Kompensation wird die beanspruchte Fläche mit dem derzeitigen Biotopwert multipliziert. Zur Berechnung der erbrachten Kompensation wird die geplante Fläche im Bebauungsplangebiet mit dem zukünftigen Biotopwert, der auf den Flächen erzielt werden kann multipliziert.

Für die Baumaßnahmen werden insgesamt 30.840 m² Fläche in Anspruch genommen. Für den nicht als Wald i. S. d. Gesetzes zu bewertenden Bestand, der eine Flächengröße von 9.480 m² einnimmt, ergibt sich ein Wert von 137.250 Ökopunkten. Die 21.360 m² große Fläche, die als Wald i. S. d. Gesetzes ausgewiesen ist, erhält den Biotopwert "0" und fließt somit nicht in die Bilanzierung ein. Stattdessen muss ein Waldausgleich geschaffen werden. Für die Planung wird unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 ein Wert von 92.800 Ökopunkten ermittelt.

Die Differenz zwischen der Gesamtsumme des Kompensationsbedarfs und der erbrachten bzw. anrechenbaren Kompensation ergibt ein Kompensationsdefizit von 44.450 Ökopunkten. Das entstandene Defizit kann nicht innerhalb des B-Plan-Gebietes ausgeglichen werden.

Demnach müssen Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes vorgenommen werden bzw. Ersatzgelder gezahlt werden. Regelungen dazu finden sich im städtebaulichen Vertrag.

Waldausgleich

Bei etwa Zweidrittel des Plangebietes handelt es sich um Wald i. S. d. Gesetzes. Dies betrifft den östlichen Teil des Gebietes. Dort werden in der Summe 21.360 m² Wald i. S. d. Gesetzes beansprucht. Diese Beanspruchung erfolgt dauerhaft für die zukünftige Nutzung als Wohngebiet mit dazugehörigen Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen. Für diese Flächen sind Anträge auf Genehmigung einer dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zu stellen.

Nach Abstimmung mit dem Regionalforstamt Bergisches Land im Juni 2016 ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:1 für die dauerhafte Inanspruchnahme zu schaffen.

Dieser Waldausgleich in Höhe von 21.360m² wird auf der Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstücke 473, 389, 79, 317 teilweise und 318 teilweise erfolgen.

11. Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Klimagutachten erstellt (Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, 2016). Das Gutachten kommt zum Ergebnis:

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben „Kirchhofstraße“ das klimatisch-lufthygienische Wirkungsgefüge der näheren Umgebung nicht negativ beeinträchtigt wird: Negative immissionsklimatische Einflüsse aus der Umgebung auf das Plangebiet sind nur partiell und in sehr geringem Ausmaß nachweisbar. Das Planvorhaben seinerseits beeinträchtigt nicht das klimatisch-lufthygienische Wirkungsgefüge der Umgebung. Eine nachteilige Fernwirkung auf die Umgebung konnte nicht nachgewiesen werden.

Das Planvorhaben wird daher aus klimatisch-lufthygienischer Sicht als unbedenklich eingestuft.“

Folgende Planungsempfehlungen beinhaltet das Gutachten:

„Der vorliegende Planentwurf ist bezogen auf das lokale Umfeld bereits klimagerecht gestaltet. Hierzu zählen der geringe Anteil versiegelter Flächen (Straßen), der hohe Anteil von Grünflächen (Gärten) sowie die aufgelockerte Bebauung, die in ihrer räumlichen Anordnung eine Strömungsriegelbildung vermeidet.

Dennoch bietet das Vorhaben Optimierungspotenzial:

In Anbetracht der immissionsklimatischen Vorbelastung der Umgebung durch Hausbrand und Verkehr sollte bei der potenziellen Nutzung von Holzpellettheizungen auf den Einsatz von Anlagen mit möglichst niedrigen Emissionen geachtet werden.

Hinsichtlich der durch den Klimawandel zukünftig zu erwartenden Zunahme von Hitzeereignissen können helle Fassaden sowie Fassaden- und Dachbegrünung sowohl der Aufheizung der Gebäude als auch der Wärmeabgabe der Fassaden in die nächste Umgebung (Gärten) entgegenwirken (PFOSER et al. 2013). Dieses betrifft:

- Dächer und Südfassaden der Gebäude
- Dächer von Garagen, die direkt an Wohngebäude anschließen

Ein zusätzlicher Vorteil von Begrünungen ist die Gewährleistung einer hohen Biodiversität.“

Darüber hinaus sind die Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnhäuser ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig. Die Ausrichtung der Häuser ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

12. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach Durchführung der 95. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein größerer Teil des Plangebietes ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan an Stelle der derzeitigen Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof und der derzeitigen Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz nun Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und für den kleineren Bereich des geplanten Spielplatzes eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz Kategorie B/C dargestellt.

13. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Errichtung des Spielplatzes und der öffentlichen Grünfläche, der Erschließungsstraßen und den Anschluss der Baugrundstücke an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen, die Herstellung der privaten Straße und die notwendigen technischen Infrastrukturanlagen sowie die Anpflanzung der festgesetzten Bäume sind durch den Eigentümer des Grundstücks zu tragen.

14. Verfahren

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 1196 - Kirchhofstraße - wurde am 11.06.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 1196 und die 95. Änderung des Flächennutzungsplans fand in Form einer Bürgerdiskussion am 10.05.2016, 18.00 Uhr im Stadion Am Zoo (Presseraum) Hubertusallee 4, 42117 Wuppertal, statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 12.09.16 bis zum 10.10.16 statt. Die landesplanerische Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte im September 2015. Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.12.2016 beschlossen und vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Die landesplanerische Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPIG erfolgte im Dezember 2016. Die Zustimmung erfolgte im Februar 2017. Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

15. Gutachten

Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Bebauungsplan 11/96 Kirchhofstraße in Wuppertal, Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Essen, Juli 2016

Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Bebauungsplan 1196 Kirchhofstraße in Wuppertal, Umweltbericht, Essen, Juli 2016

Ingenieurbüro Snoussi: BV: Wohnbebauung Kirchhofstraße in Wuppertal-Sonnborn - Altlastenuntersuchung / Orientierende Gefährdungsabschätzung -, Duisburg 20.04.2016.

Ingenieurbüro Snoussi: BV: Wohnbebauung Kirchhofstraße in Wuppertal-Sonnborn - Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten -, Duisburg 15.04.2016

Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie: Umweltmeteorologisches Gutachten, Klimatisch-lufthygienische Bewertung des Bauvorhabens B-Plan 1196 „Kirchhofstraße“ in Wuppertal-Sonnborn, Essen März 2016

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1196 Kirchhofstraße in Wuppertal, Haltern am See 03.11.2016

TÜV NORD: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie, Essen 2014

16. Städtebaulicher Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB werden mit dem Eigentümer des Plangebiets folgende Vereinbarungen getroffen:

- Errichtung des Spielplatzes und der Grünanlage,
- Errichtung der öffentlichen Straßen und Stellplätze,

- Errichtung der privaten technischen Erschließungsmaßnahmen,
- Pflanzung der Bäume,
- Pflanzung der Einfriedungen entlang des öffentlichen Spielplatzes,
- Begrünung der Garagendächer,
- Artenschutz – Brutkästen für Fledermäuse,
- Finanzierung und Sicherstellung des Waldausgleichs,
- Kompensationsmaßnahmen/ Ersatzgeld