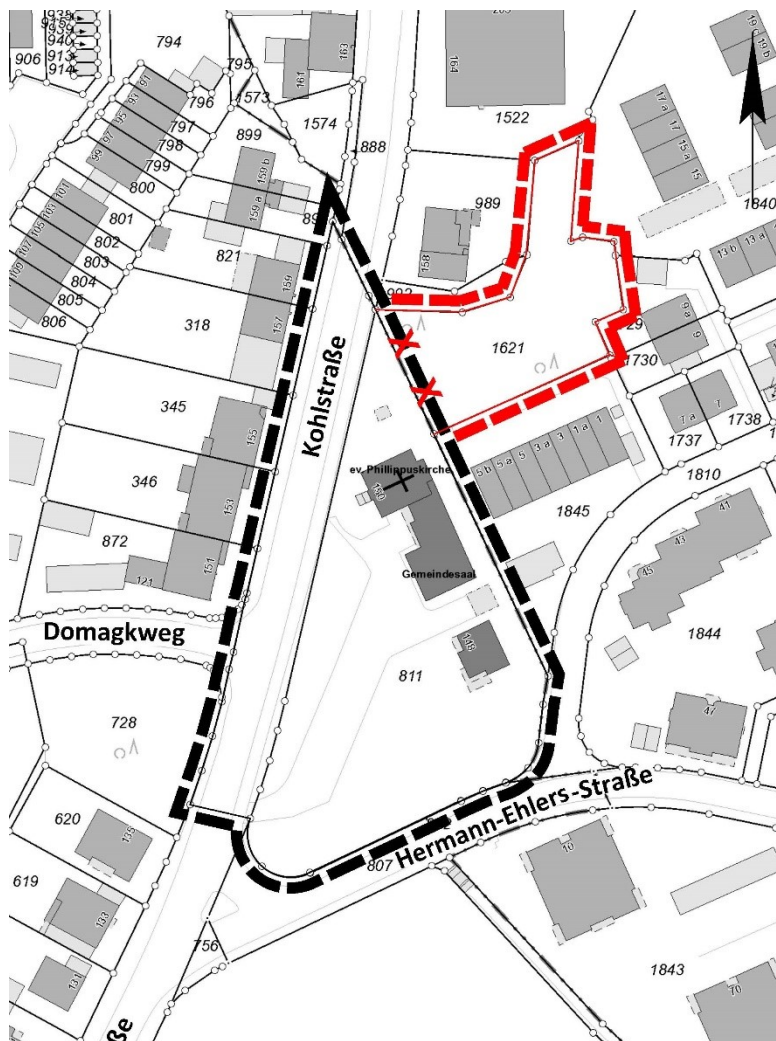


BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplans 834 - Hans-Böckler-Straße -



Stand Mai 2026

Veröffentlichungsbeschluss

IMPRESSUM

2. Änderung des Bebauungsplans 834 - Hans-Böckler-Straße -
Stand: 05.2026, Begründung zur Veröffentlichung

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 4809

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	2
3	Formelles Planverfahren	4
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Bebauungspläne	6
5	Bestandsbeschreibung.....	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Infrastruktur	7
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	10
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
5.5	Klima.....	11
5.6	Immissionsschutz	12
5.7	Störfallschutz.....	15
5.8	Radonbelastung	15
6	Planinhalte	15
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB)	24
6.3	Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)	24
6.4	Hinweise	25
7	Städtebaulicher Vertrag.....	25
8	Städtebauliche Kenndaten	25
9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	26
10	Kosten und Finanzierung.....	26
11	Gutachten und Normen	26

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 – Hans-Böckler-Straße – liegt im Kreuzungsbereich von der Kohl- und der Hermann-Ehlers-Straße. Der Geltungsbereich erfasst das Grundstück Kohlstraße 148 -150, Gemarkung Elberfeld, Flur 4, Flurstück 811 sowie einen Teilbereich der Kohlstraße. Der Geltungsbereich soll zum Veröffentlichungsbeschluss um das städtische Flurstück 1621, Flur 4 erweitert werden.

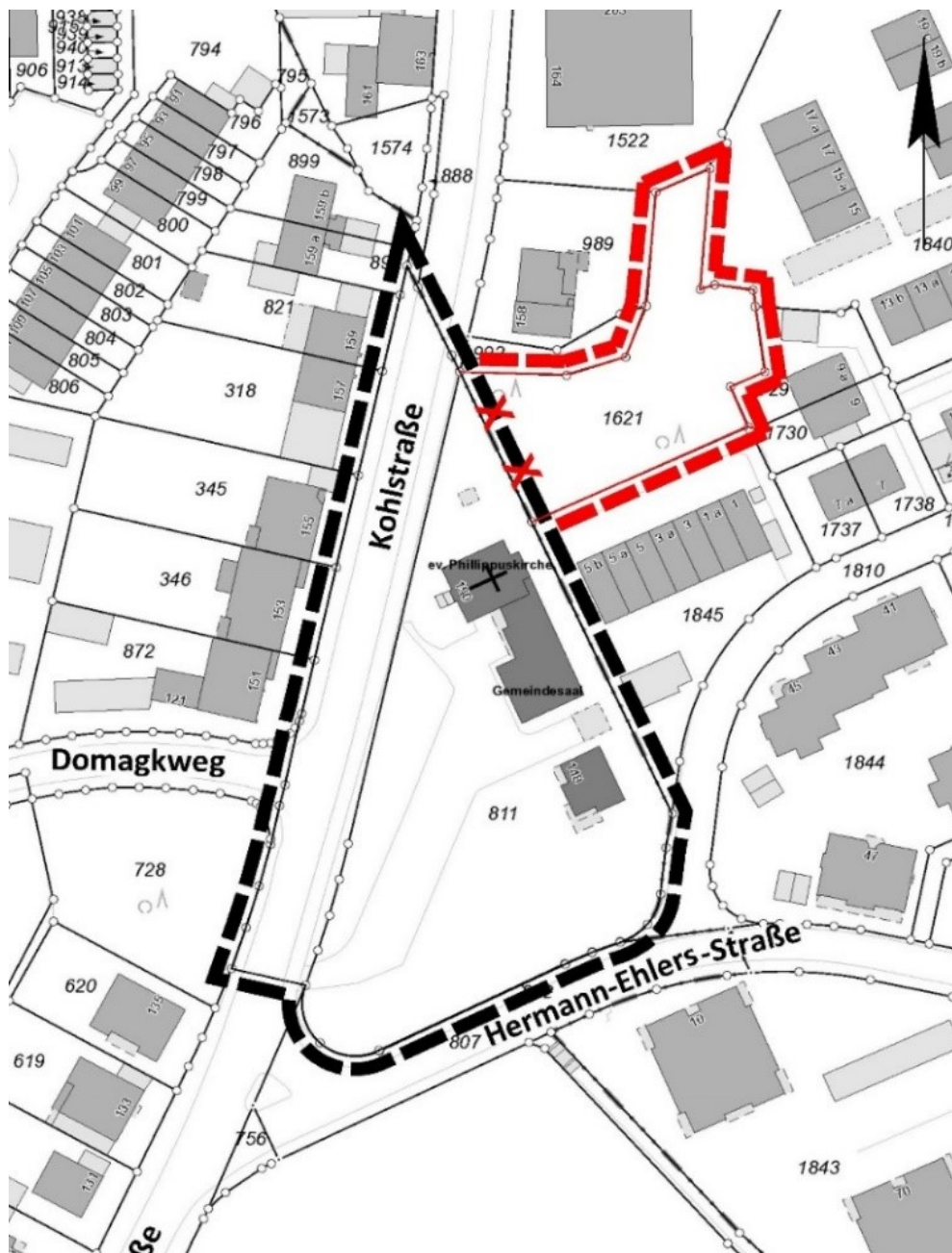


Abb.: Geltungsbereich

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 soll das bisherige Planungsrecht (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche) aufgrund der Aufgabe der bisherigen Kirchennutzung als allgemeines Wohngebiet angepasst werden.

Das Kirchengrundstück der evangelischen Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum (Standort Philippuskirche) wurde veräußert. Hintergrund der Schließung sind neben dem allgemein bekannten Rückgang der Gemeindegliederzahlen und der Kirchensteuereinnahmen auch geplante Modernisierungsmaßnahmen an dem Gemeindezentrum Röttgen 102. Der Standort Röttgen soll durch die Modernisierungsmaßnahmen noch intensiver zum Gemeindezentrum für den Stadtbezirk Uellendahl weiterentwickelt werden. Zur Umsetzung dieser Planung war die Verwertung des Vorhabengrundstückes eine zwingende wirtschaftliche Voraussetzung.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit die Kirche, die dazugehörigen Gemeinderäume sowie ein Pfarrhaus (freistehendes Einfamilienhaus mit Büro).

Den Verantwortlichen der Kirchengemeinde war bei der Veräußerung wichtig, dass eine soziale und gemeinorientierte Nachnutzung (wie z. Bsp. Altentagespflege mit betreutem und barrierefreiem Wohnen) im Fokus steht.

In einem internen Ausschreibungsverfahren hat sich die Kirchengemeinde für den Verkauf des Grundstückes an den Verein IONA Lebensgemeinschaften für Menschen mit Behinderung e.V. entschieden. Der Verein, gegründet im Juli 1980, begleitet in mittlerweile 4 Häusern 68 erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung. Die Menschen leben in kleinen Wohngruppen zusammen und werden durch sozialtherapeutische sowie anthroposophische Ansätze individuell gefördert, so dass eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist.

Der Verein plant neben der Nutzung der bestehenden Gebäude für Vereinszwecke, u.a. für Verwaltung, den Bau weiterer Wohngebäude; das Pfarrhaus soll abgebrochen werden.

Das Ziel des Projektes ist es, einen Ort zu schaffen, der sowohl den Bedürfnissen des Vereins als auch den sozialen Bedürfnissen der Gemeinschaft gerecht wird. Durch die teilweise Nutzung der Bestandsgebäude kombiniert mit dem Bau neuer Gebäude, möchte IONA eine barrierefreie Umgebung schaffen, die den Menschen ein komfortables und unterstützendes Zuhause bietet. Es wird ein Ort geschaffen, der zum einen den Bewohnern ein unterstützendes Zuhause bietet und zum anderen aber auch den Menschen im Stadtteil einen Veranstaltungsort zur Verfügung stellen kann. Neben dem Kernprozess „Förderung und Begleitung Menschen mit geistiger Behinderung“ ist es dem Verein ein wichtiges Anliegen, sich auch vor Ort zu engagieren.

Neben der besonderen Kirchenarchitektur stellt auch das bestehende Planungsrecht als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche eine Herausforderung für die zukünftige Nutzbarkeit der Immobilie und des Grundstückes dar. Darüber hinaus ist das Grundstück aufgrund der darüber verlaufenden Hochspannungsleitung in der Bebaubarkeit eingeschränkt.

Um letztendlich einem Leerstand entgegenzuwirken, ist eine Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 834 erforderlich.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf der Architekten blumberg + schürg

In weiteren Gesprächen mit Verantwortlichen der IONA e.V. kam der Wunsch nach dem Ankauf des städtischen Grundstückes nord-östlich des Vorhabengrundstückes auf. Dieses ist im Bebauungsplan 834 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. In der Realität ist es eine unbebaute Fläche, welche mit Gehölzen bewachsen ist.

Ursprünglich war vorgesehen, auf dieser Fläche ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Aufgrund von Hinweisen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hinsichtlich möglicher Entwässerungsprobleme in diesem Bereich sowie zusätzlicher Erkenntnisse aus den im Rahmen des Überflutungsnachweises durchgeführten Versickerungsversuchen wird eine Bebauung der Fläche nicht weiterverfolgt.

Da es sich bei der städtischen Fläche zudem um ein „gefangenes Grundstück“ ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche handelt und daher ohne Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit, soll die Fläche künftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. In Abstimmung mit der Grundstückswirtschaft ist vorgesehen, die Fläche an die IONA sowie an angrenzende interessierte Eigentümer zu veräußern.

3 Formelles Planverfahren

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2023 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 17.12.2024 bis zum 24.01.2025 statt. Die Öffentlichkeit wurde in einer Abendveranstaltung am 21.01.2026 beteiligt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Im gültigen Regionalplan (RPD) ist das Vorhabengrundstück als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ abgebildet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt den Planungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Im südlichen Bereich des Grundstückes ist eine Hochspannungsfreileitung nachrichtlich übernommen worden.

Mit der Flächennutzungsplanberichtigung 159B soll der gesamte Bereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

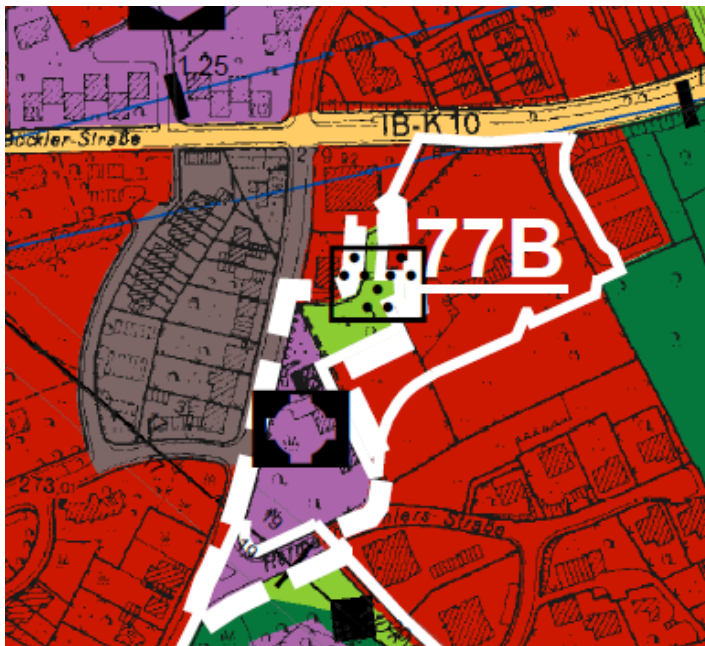


Abb.: Rechtskräftige FNP-Darstellung

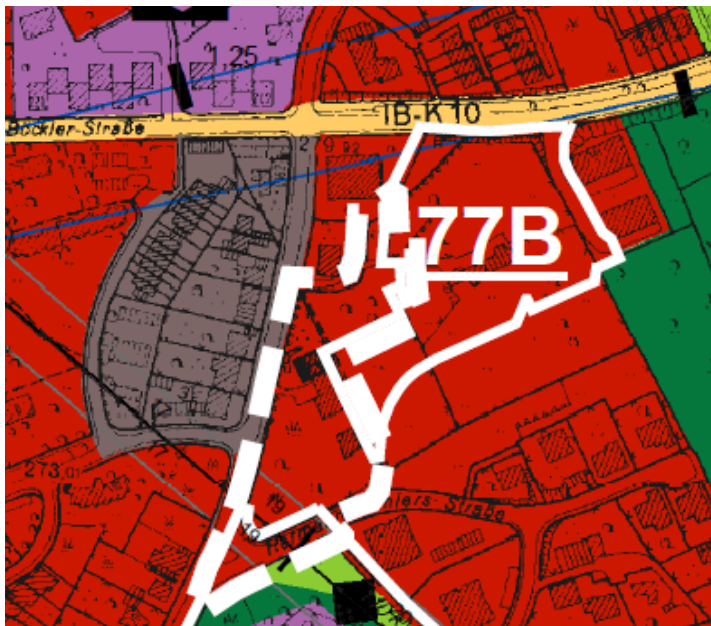


Abb.: Geplante FNP-Darstellung

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 834 – Hans-Böckler-Str. –, rechtskräftig seit 2000.

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück folgendes fest:



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche

GRZ=0,3, GFZ=0,6, offene Bauweise; max. II Vollgeschosse

Baugrenzen (umfassen Kirche, Gemeindehaus und Wohnhaus)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung eines Baumes (südöstlich)

Versorgungsleitung Elektrizität – oberirdisch

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Kreuzungsbereiches Kohlstraße/ Hermann-Ehlers-Straße. Die Kohlstraße steigt nach Norden an, während die Hermann-Ehlers-Straße nach Osten abfällt, so dass das Grundstück Kohlstraße 148/150 auf einem Plateau zwischen den Straßen liegt und große Böschungsbereiche auf dem eigenen Grundstück entlang der vorbeiführenden Straßen aufweist. Entlang der Kohlstraße ist das Grundstück von einer Hainbuchenhecke umgrenzt. Diese charakterisieren das eigentliche Plangebiet durch einen umgebenden Grüngürtel aus Bäumen, Sträuchern und Hecken. Entlang der Kohlstraße befinden sich im öffentlichen Straßenraum stadtbildprägenden Bäume.

Nördlich des Grundstückes Kohlstraße 148/150 liegt eine unbebaute städtische Fläche zwischen den Grundstücken Hermann-Ehlers-Straße 1 bis 5b, 9a, 15 bis 17a sowie der Kohlstraße 164 und 158.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung in Form von größtenteils Mehrfamilienhäusern umgeben. Nord-östlich des ehemaligen Kirchengebäudes befindet sich eine Reihenhausbauung.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Kohlstraße erschlossen. Die Kohlstraße ist mit 5.000 – 10.000 Kfz/ Tag etwas stärker befahren, während die Hermann-Ehlers-Straße mit bis zu 1.000 Kfz/Tag gering belastet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, da sich in unmittelbarer Nähe mehrere Bushaltestellen befinden, die von verschiedenen Linien frequentiert werden. Diese bieten direkte Verbindungen ins Stadtzentrum von Elberfeld und zu anderen wichtigen Stadtteilen.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenplätzen ausgelöst. Die St. Michael-Schule befindet sich in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet und die Gemeinschaftsgrundschule Uellendahl in ca. 1.200 m. Die nächste Kindertageseinrichtung befindet sich fußläufig unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches Kohlstraße/ Hermann-Ehlers-Straße. Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Inklusion sind am Röttgen (Muckelmäuse e.V.) und Am Hundsbusch (Katholische Kindertagesstätte) vorhanden.

Südlich der Tageseinrichtung für Kinder an der Kohlstraße befindet sich ein Kunstrasenplatz.

5.2.3 Energie-/ Wasserversorgung

Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Gas und Telekommunikation ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Kohlstraße und Hermann-Ehlers-Straße sichergestellt.

5.2.4 Entwässerung/ -entsorgung

Nach Informationen der Unteren Wasserbehörde gab es in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes erhebliche Probleme mit gespanntem Grundwasser, das beim Aufgraben einer Baugrube ablief. Ebenso gab es während der Bauzeit Schwierigkeiten mit dem Oberflächenabfluss, nachdem der Oberboden entfernt wurde. Unter dem Mutterboden steht in diesem Gebiet eine dichte Lehmdecke an, sodass das Niederschlagswasser nicht versickern konnte und auf der sehr dichten Lehmschicht abfloss. Unter der Lehmdecke steht dann der gespannte Grundwasserspiegel an.

Eine Versickerung im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung ist schwierig, wie die Versickerungsversuche aus dem Überflutungsnachweis betätigen. Demnach bleibt für das Niederschlagswasser nur die Ableitung in den Regenwasserkanal.

Die Einleiterlaubnis für die angrenzenden Regenwasserkanäle in der Kohl- und Hermann-Ehlers-Straße in den Bachlauf Am Gebrannten ist nur für die Bestandssituation erteilt worden. Dem Anschluss weiterer versiegelter Flächen kann seitens der Wuppertaler Stadtwerke/ der Unteren Wasserbehörde nur zugestimmt werden, wenn das zusätzliche Regenwasser gemäß der DIN 1986 bis zum 100 - jährlichen Regenereignis zurückgehalten wird. Weiterhin ist zu beachten, dass in die Regenkanalisation nur mit einer Menge von 5 l/s eingeleitet werden darf.

Unter dem südlichen geplanten Gebäude ist ein Keller bzw. eine Teilunterkellerung geplant. Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass das Drainagewasser nicht an Ort und Stelle wieder versickert werden kann. Somit ist ein Austreten des Wassers aus der Böschung und ein Abfluss von sedimenthaltigem Wasser auf die Straße nicht unwahrscheinlich. Das Drainagewasser würde dann irregulär und unveränderbar dem Regenkanal zugeführt werden.

Eine andere Möglichkeit mit Schichtenwasser umzugehen, ist der Bau einer schwarzen oder weißen Wanne. Hierbei besteht die Gefahr, dass Schichtenwasser aufgestaut wird, unvorhersehbar ausweicht und zu Schäden an vorhandener Bebauung führen kann.

In Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde sind für das Vorhaben der Bau eines Kellers/ Teilunterkellerung bzw. Tiefgaragen ausgeschlossen, so lange nicht durch ein fachkundiges Gutachterbüro nachgewiesen wurde, dass die gerade beschriebenen Auswirkungen ausgeschlossen werden können. So kann sichergestellt werden, dass durch die Neubebauung keine weiteren Wasserprobleme an der vorhandenen Bebauung auftreten.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus wasserdurchlässige Bodenbeläge und eine Dachbegrünung festgesetzt, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Städtisches Grundstück

Auf der städtischen Fläche befindet sich der Brunnen 0235-0. Bei diesem Brunnen handelt es sich um eine Quelfassung (bauliche Anlage, die eine natürliche Grundwasserquelle einfängt, um sauberes Trink- oder Heilwasser zu gewinnen und es vor Verunreinigungen zu schützen)

was ein Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser ist. Zu dem Brunnen ist mit baulichen Anlagen ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m einzuhalten, um eine Verschmutzung des Grundwassers durch eindringendes Oberflächenwasser zu verhindern.

Gemäß der Brunnenkarte ist das Grundstück ca. 1-2 Meter aufgefüllt worden. Im Erläuterungsbericht zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist für den Bereich der städtischen Fläche auffällig, dass eine Ziegelschicht ohne große Geländesprünge mit kontinuierlichem Gefälle eingebracht worden ist, während der Auftrag sehr unterschiedlich ist. Die heutige Geländeoberfläche besitzt hingegen ein relativ gleichmäßiges Gefälle. Es scheint so, als wäre im Bereich oberhalb der Kirche ein vorhandenes Bachtälchen zugeschüttet worden. Gleichzeitig ist die Ziegelschicht vielleicht als Bodendränage eingebaut worden, um so das Schichtenwasser abzuführen.

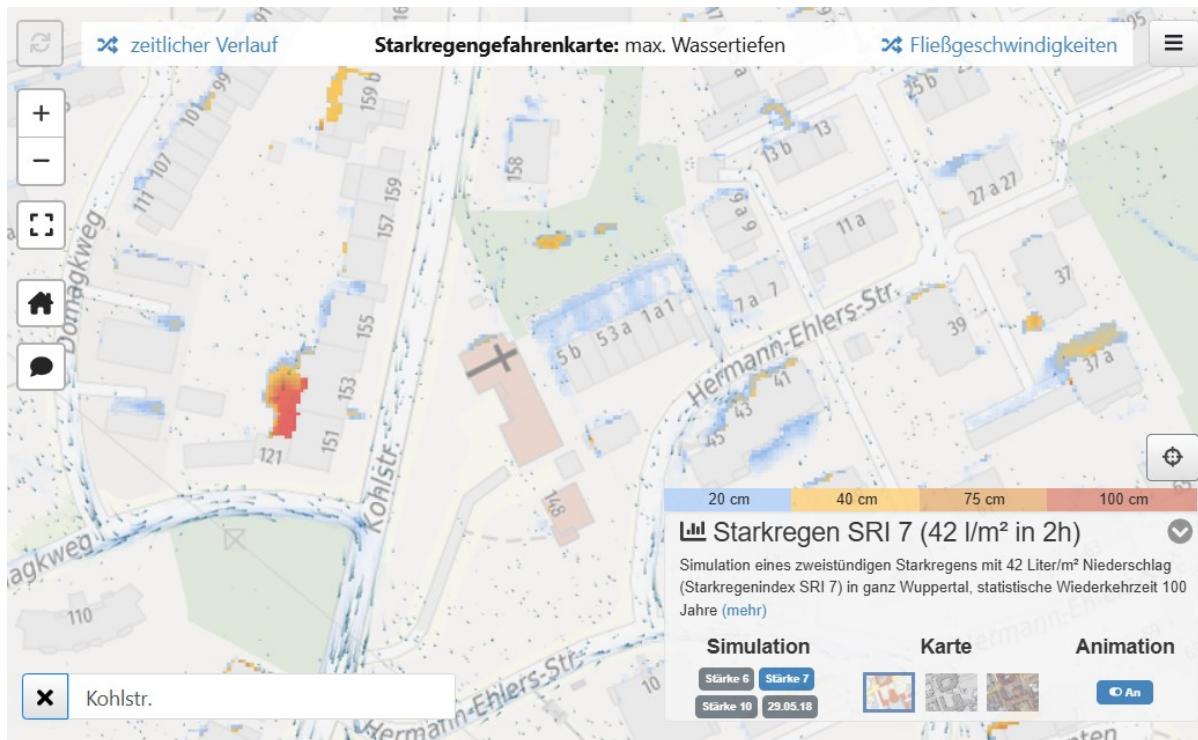
Eine Bebauung des ehemaligen nördlichen Kirchengrundstückes inklusive des daran anschließenden städtischen Grundstückes ist aufgrund der dort im Untergrund zu erwartenden Schichtenwassers daher nicht möglich. Die Fläche soll als unbebautes Grundstück erhalten bleiben.

5.2.5 Hochwasserschutz

Aufgrund der topografisch erhöhten Lage liegt das Plangebiet in keinem Einflussbereich eines Oberflächengewässers. Entsprechend besteht keine Hochwassergefährdung.

Das Risiko vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz benennt als eines der Ziele der Raumordnung (I.2.1), dass die Auswirkungen des Klimawandels auch durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind. Daher sind nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu prüfen, sondern auch potenzielle Extremereignisse. Die Simulationsdaten der Wuppertaler Starkregengefahrenkarte und der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Falls ein durchschnittlich alle 100 Jahre auftretendes Ereignis mit Starkregenindex Stufe 7 eintritt, besteht für das Gebäude Kohlstraße 150 (ehemaliges Kirchengebäude) möglicherweise eine Überflutungsgefahr bei Starkregen bis zu 40 cm.

Das ehemalige Kirchengebäude (Kohlstraße 150) erhält eine Kennzeichnung. Hierdurch müssen bauliche und/ oder technische Maßnahmen getroffen werden, damit es zu einer Vermeidung von Schäden durch Starkregen kommen kann.



Für das gesamte Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis erstellt, der nachweist, dass das anfallende Regenwasser bei einem Starkregenereignis auf der Fläche verbleiben kann und nicht zu einer Schädigung Dritter führt.

Als Maßnahmen muss neben einer Dachbegrünung auch eine Fläche zur Regenrückhaltung im Geltungsbereich der 2. Änderung vorgesehen werden. Die Größe ergibt sich aus der vorgegebenen Rückhaltung der Wuppertaler Stadtwerke von 5l/s, bevor das Niederschlagswasser in den Kanal in der Hermann-Ehlers-Straße eingeleitet werden darf.

Die Lage der Fläche zur Regenrückhaltung ist innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die genaue Position und das genaue Volumen kann im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden. In dem städtebaulichen Vertrag werden entsprechenden Regelungen aufgenommen.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Das Gelände ist anthropogen überformt. Nach Rückmeldung durch die Untere Bodenschutzbehörde stellen die vorhandene Ziegelschicht und die geringen anthropogenen Beimengungen in der Auffüllschicht keine Probleme dar, so dass weitere Untersuchungen nicht notwendig sind.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und durch eine lange Zufahrt von der Kohlstraße aus erschlossen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 834 ist die Böschung östlich der Kohlstraße sowie ein Grünbestand nord-östlich des ehemaligen Kirchengebäudes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Entlang der Kohlstraße ist eine Hainbuchenecke gepflanzt die künftig planungsrechtlich gesichert werden soll.

Ausgehend vom Kreuzungsbereich Kohlstraße Hermann-Ehlers-Str. verläuft entlang der Hermann-Ehlers-Straße im Böschungsbereich des Kirchengrundstückes ein abwechslungsreich mit Baum- und Gehölzbestand strukturierter älterer Grünbestand. Aus naturschutzrechtlichen, klimatischen und städtebaulichen Gründen soll dieser Grünbestand ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert werden. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, welches eine zusätzliche Zufahrt über die Kohlstraße vorsieht, wird der Grünbestand in diesem Bereich weichen müssen.

Die Böschung entlang der Hermann-Ehlers-Straße soll ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gesichert werden. Das eigentliche von Begrünung umgrenzte Grundstück soll aber durch die Festsetzungen in dem Erscheinungsbild gesichert werden.

Anfang des Jahres 2025 fand mit der Unteren Naturschutzbehörde die Begehung der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1621) statt. Im Ergebnis sah es die Untere Naturschutzbehörde nicht als notwendig an, den vorhandenen Bewuchs zu sichern, so dass die Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, wo Nebenanlagen nur im untergeordneten Rahmen zulässig sind. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal.

5.5 Klima

Die Planfläche liegt nicht im Bereich einer städtischen Wärmeinsel.

Aufgrund der geringen Flächenversiegelung auf der Planfläche liegt gegenwärtig keine Überwärmung in diesem Bereich vor. Durch die weitestgehend aufgelockerte Bebauungsstruktur im näheren Plangebietsumfeld ist eine Durchlüftung gegeben, die sich positiv auf die klimatische vor Ort-Situation auswirkt. Auch zukünftig ist nicht mit einer Hitzebelastung zu rechnen, wenn die Flächenversiegelung auf der Planfläche und im näheren Umfeld nicht deutlich zunimmt. Zur Förderung des Klimaschutzes und für die Entwässerung wurden zusätzlich Maßnahmen wie eine mindestens extensive Dachbegrünungen auf Dächern von Gebäuden, die Sicherung der begrünten Böschungsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

BauGB sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge integriert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die klimatischen Auswirkungen zu minimieren.

5.6 Immissionsschutz

Hochspannungsfreileitung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich im Achtungsabstand einer Hochspannungsfreileitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung). Eine Bebauung in diesem Bereich ist ausgeschlossen.

Verkehrslärm

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Vorsorgegebot Rechnung zu tragen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie durch die bestehenden Nutzungen und dessen Quell- und Zielverkehren beeinflusst. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen (hauptsächlich Wohnen) geprägt. Während die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung haben werden, stellt die Kohlstraße durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm eine erhebliche Immissionsquelle dar. Dies wird im Bebauungsplan durch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Vom Plangebiet selbst gehen – bezogen auf den Immissionsschutz – keine Negativwirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung, liefert die DIN-18005 „Schallschutz im Städtebau“ allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung und gibt schalltechnische Orientierungswerte an. Diese Werte dienen der Orientierung (keine zwingend einzuhaltende Grenzwerte) und bieten einen Anhaltspunkt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Sachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange angemessen zu berücksichtigen ist.

Auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung wurden durch das Verkehrsressort der Stadt Wuppertal die Lärmeinwirkungen bzw. die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die angrenzenden Baugebiete ermittelt. Es wird die freie Schallausbreitung (ohne Gebäude) betrachtet und in den folgenden Abbildungen für den Tages- sowie Nachtzeitraum aufgezeigt.

Bei den Tagwerten (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist insbesondere an den Gebäudefronten der Kohlstraße sowie im Kreuzungsbereich Kohlstraße/ Hermann-Ehlers-Straße von Schallimmissionen in Höhe von $70 \leq 75$ dB(A) bzw. $65 \leq 70$ dB(A) auszugehen. An den rückwärtigen Bereichen der Gebäude werden Beurteilungspegel von $65 \leq 70$ dB(A) bzw. $60 \leq 65$ dB(A) erreicht.

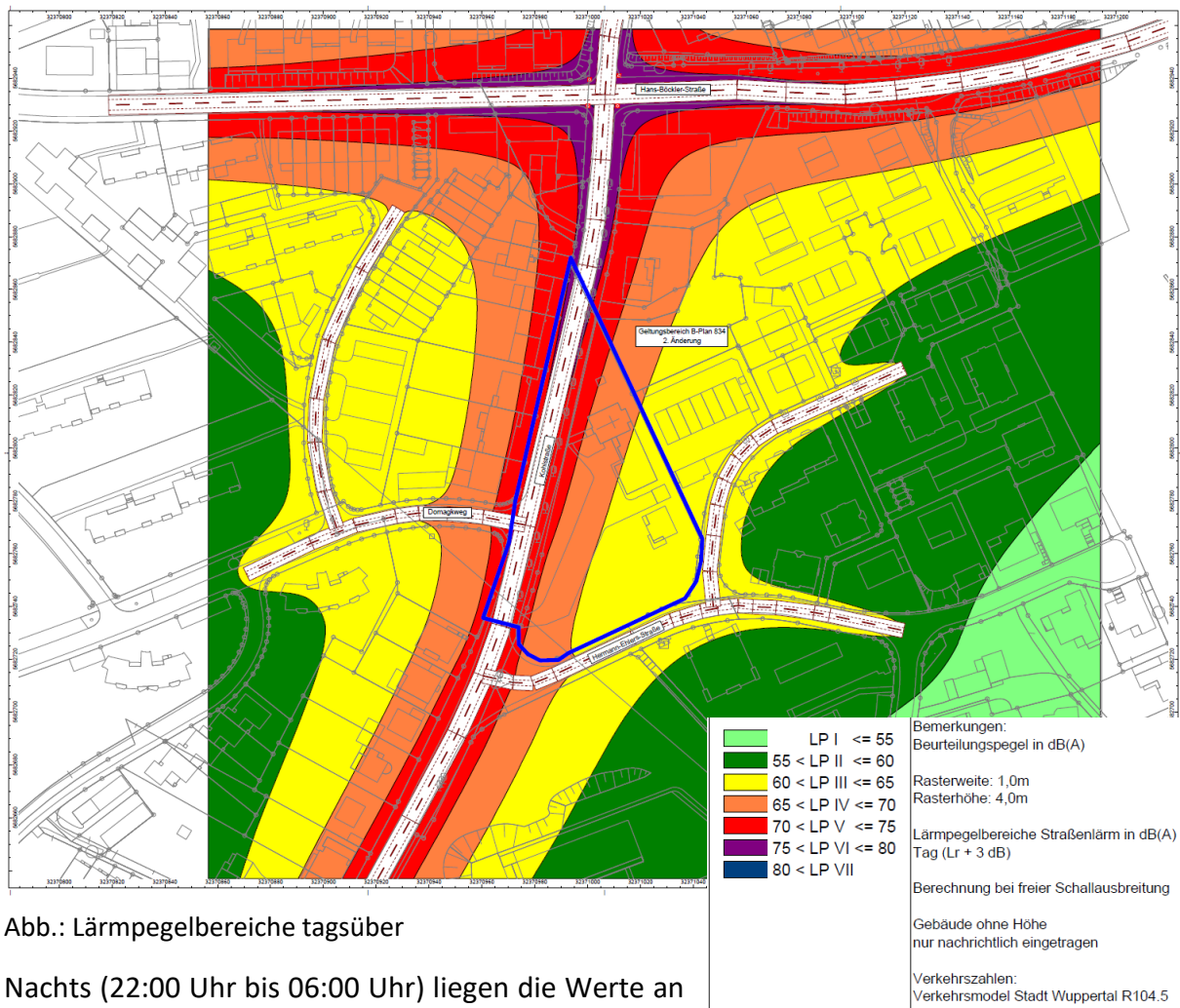
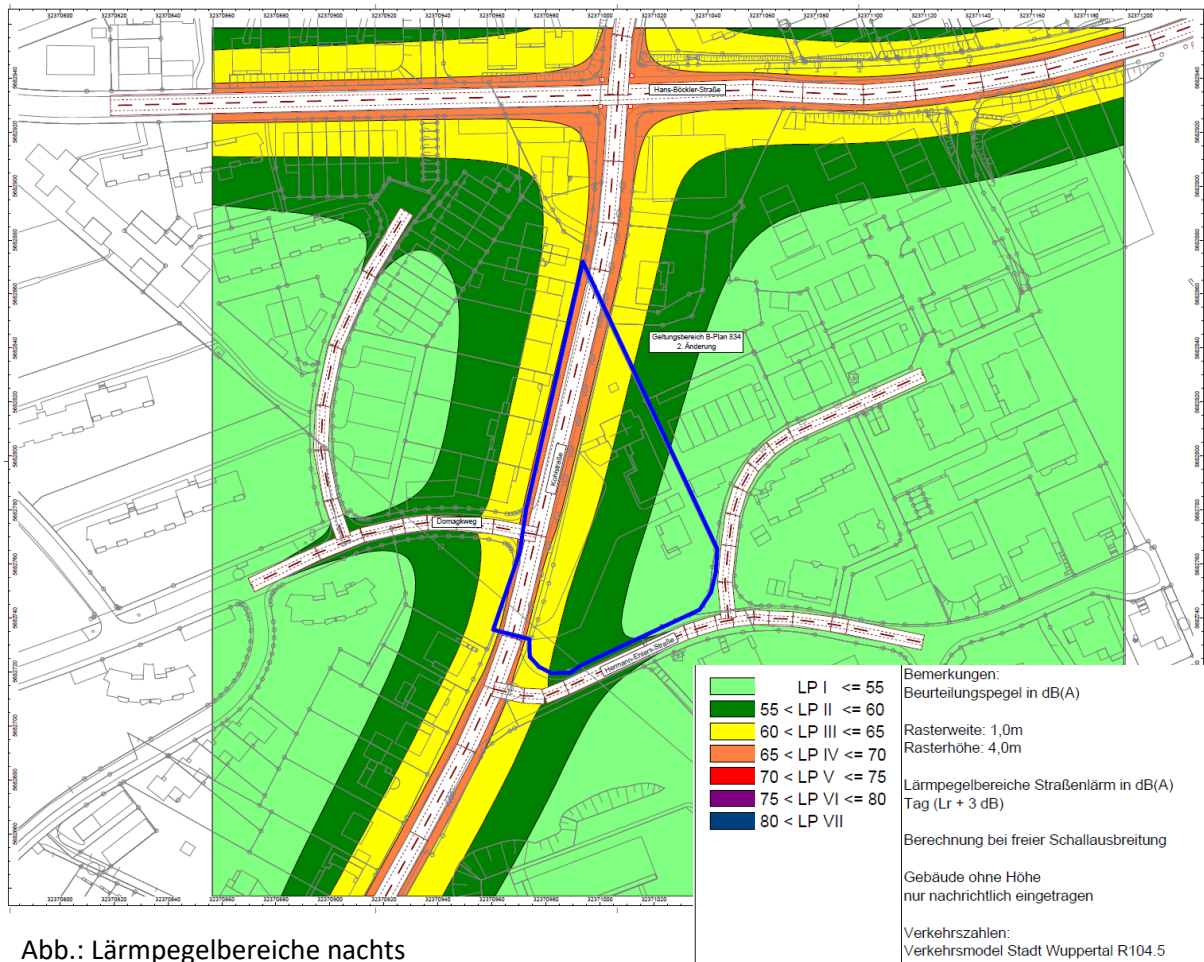


Abb.: Lärmpegelbereiche tagsüber

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) liegen die Werte an der vorderen Gebäudefront in der Kohlstraße zwischen $60 \leq 65$ dB(A). Unmittelbar an der Kohlstraße liegen die Werte höher, in diesem Bereich sind aber keine Baugrenzen (Gebäude) vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich liegen die Werte bei $55 \leq 60$ dB(A). Insgesamt liegen die vorherrschenden Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im gesundheitsschädlichen Bereich von dauerhaft über 55 dB(A). Diese Werte überschreiten die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für festgesetzte allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Damit gelten die allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet als durch Lärmimmissionen stark vorbelastet, so dass schalltechnische Minderungen bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).



Zwar werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Immissionen verursacht, die vorherrschende Situation ist jedoch zu berücksichtigen. Städtebaulich verträglich und auch erheblich kostengünstiger sind passive Lärmschutzmaßnahmen, auf die statt aktiver Lärmschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden sollen. Damit die künftige bauliche Entwicklung auch im Sinne eines ausreichenden Gesundheitsschutzes in den stark betroffenen Teilen des Plangebietes gesteuert werden, sind besondere Maßnahmen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 834 2. Änderung sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen bei Neubauten und genehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer, etc.) zu stellen. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. der daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß. Die passiven Maßnahmen müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird. Entsprechende Lärmpegelbereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 6.1).

5.7 Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallgebietes.

5.8 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt in keinem Radon-Vorsorgegebiet. Die Belastung ist zu vernachlässigen.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung in Form von kleinen Wohngruppen sowie der Nachnutzung des ehemaligen Kirchengebäude für Vereinszwecke (u.a. Verwaltung) Rechnung zu tragen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan 834 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Ältere Baunutzungsverordnungen vor 1990 lassen weitaus großzügigere baurechtliche Möglichkeiten in Bezug auf die zu versiegelnde Grundfläche gegenüber der aktuell geltenden Rechtslage zu.

Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO von 2017 (zuletzt geändert 2023) - im Bereich der 2. Änderung - wird die Möglichkeit zur Versiegelung durch Nebenanlagen reduziert. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind künftig auf die Grundfläche mitanzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Theoretisch könnte ein Grundstück durch Nebenanlagen mit der älteren BauNVO fast vollständig versiegelt werden.

Bei der Berechnung der GRZ wird künftig zwischen der GRZ I und der GRZ II unterschieden. Zur GRZ I gehören das Hauptgebäude, mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Balkone und Loggien sowie Abgänge zum Keller. Die GRZ II ergibt sich aus der zusätzlich zur GRZ I zulässigen

Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenflächen, wie Treppen, Wege, Garagen, Stellplätze und/oder Gartenhütten.

Bislang wurde die Grundflächenzahl im Änderungsbereich auf 0,3 festgesetzt. Der unmittelbar westlich der Plangebietes angrenzenden Durchführungsplanes 136 setzt eine GRZ von 0,5 für den Bereich entlang der Kohlstraße fest.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 0,05 beschränkt, d.h. 45 % der Fläche darf maximal versiegelt werden. Eine GRZ von 0,4 für den Bereich der 2. Änderung fügt sich durch die bereits zulässigen Grundflächenzahlen im Umfeld in die bestehenden räumlichen Strukturen ein und dient der Begrenzung der Versiegelung durch die jetzt gültige BauNVO und somit letztendlich dem Bodenschutz sowie der Entwässerung.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die GRZ, die Zahl an Vollgeschossen, die Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise ausreichend Regelungen getroffen wurden, damit sich das künftige Bauvorhaben harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Danach werden im Planbereich, insbesondere in den neu zu entwickelnden Bereichen des ehemaligen Kirchengrundstückes Einzelhäuser in offener Bauweise mit mehreren Wohneinheiten entstehen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baufenster orientieren sich an dem mit dem Eigentümer entwickelten städtebaulichen Entwurf. Um gleichzeitig ausreichend Spielraum für geringe Abweichungen in der Ausführungsplanung zu ermöglichen dürfen Terrassen sowie untergeordnete Gebäudeteile z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen die Baugrenzen um maximal einen Meter überschreiten.

6.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) und Zahl an Vollgeschossen (§29 BauNVO) und Geländehöhen

Vorhandenes und geplantes Gelände

Das ehemalige Kirchengrundstück ist im Bereich der geplanten und vorhandenen Bebauung unterschiedlich stark topographisch bewegt. Um einen barrierefreien Übergang von dem ehemaligen Gemeindezentrum zu der geplanten neuen Bebauung zu erhalten, sind teilweise Geländeaufschüttungen von bis zu 2 m im Bereich der geplanten Stellplätze und Zuwegungen

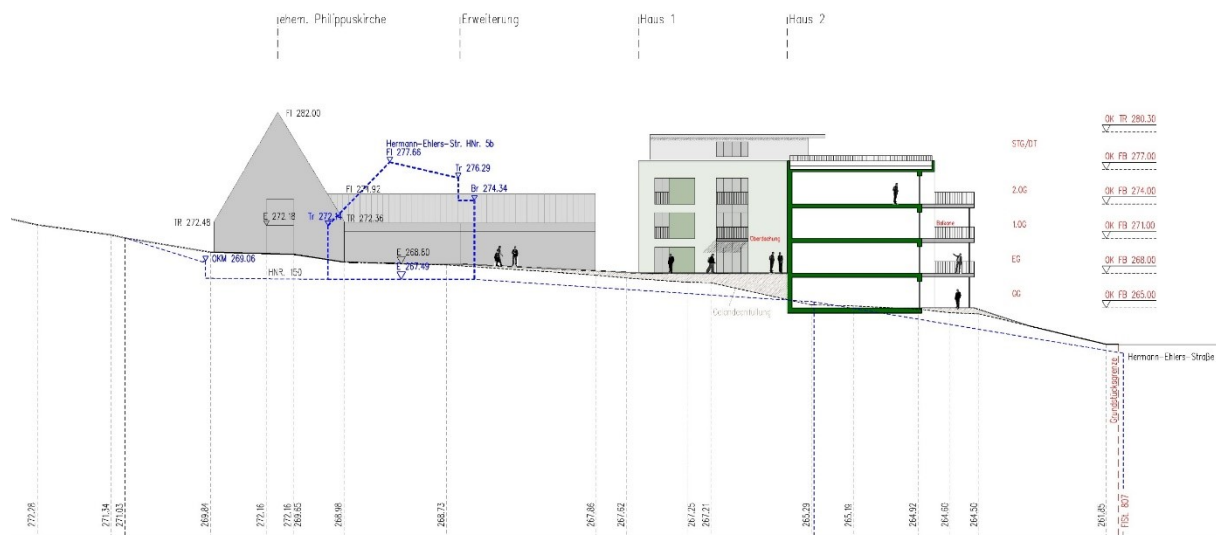


Abb.: geplante Geländeaufschüttungen

notwendig.

Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

Abgrabungen des vorhandenen Geländes werden auf 0,5 m begrenzt, um noch ausreichende Spielräume für die Anpassung des Geländes an den baulichen Anlagen zu ermöglichen.

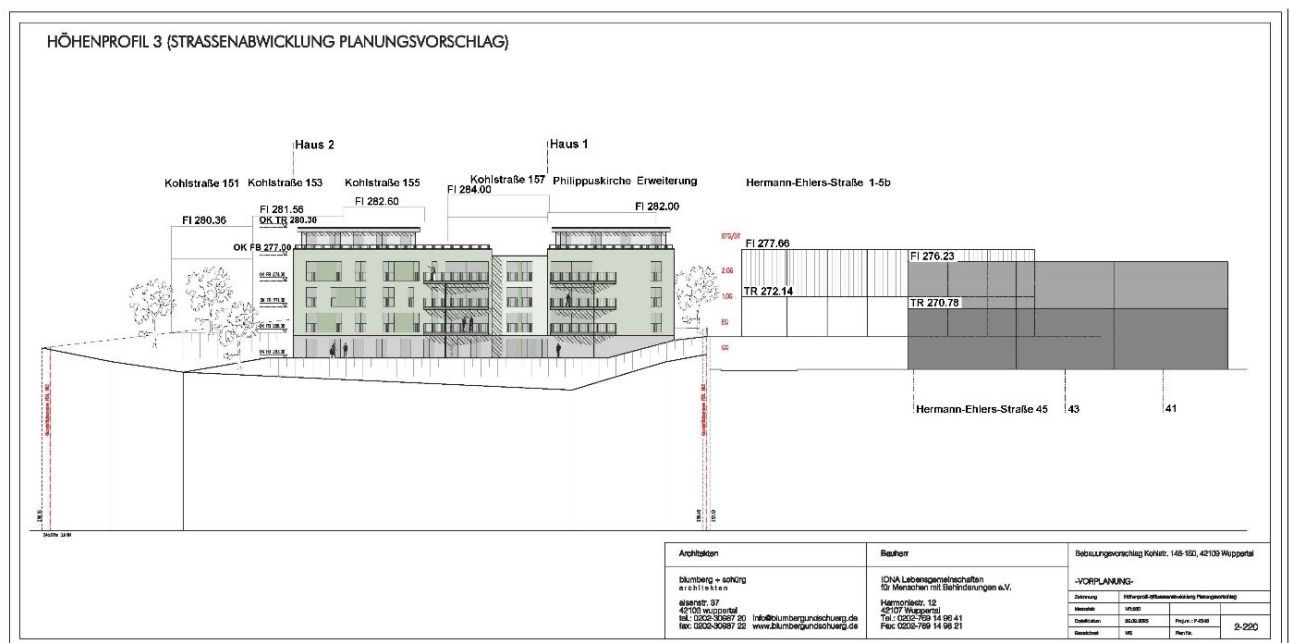
Zusätzliche Abgrabungen des Geländes insbesondere zur Unterkellerung der geplanten Neubauten sind nur nach einer Überprüfung des Schichtenwasserandrages durch ein anerkanntes Gutachterbüro in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig. Gründungen von Neubauten ohne Keller bzw. teilweise Unterkellerung sind hiervon ausgenommen.

Zu Aufschüttungen werden keine Regelungen getroffen. Aufschüttungen bis zu 2 m Höhe und 30 m² sind gem. § 62 Abs. 1 Nr. 9 BauO NRW genehmigungsfrei. Darüberhinausgehenden

Aufschüttungen müssen im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden. Neben den Aufschüttungen für den geplanten barrierefreien Übergang von dem ehemaligen Gemeindezentrum zu der geplanten neuen Bebauung sind keine weiteren Aufschüttungen vorgesehen. Da das Grundstück von (Grün-)Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB umgeben ist, sind durch die vorgesehenen Aufschüttungen keine städtebaulichen oder nachbarschaftlichen Bedenken erkennbar. Zudem sind die maximalen Gebäudehöhen durch NHN. Höhen festgesetzt, so dass auf eine Reglementierung, die über die bauordnungsrechtlichen Festlegungen hinausgeht, verzichtet werden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan 834 wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch die Anzahl an Vollgeschossen geregelt. Im gesamten Änderungsbereich durften Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die geplanten Gebäude auf dem Kirchgrundstück wurden zweimal im Gestaltungsbeirat der Stadt mit dem Ergebnis beraten, dass man sich dort eine höhere Bebauung vorstellen konnte als die bislang zulässige Zweigeschossigkeit. Das Kirchgrundstück liegt solitär auf einer ebenen Fläche umgeben von bepflanzten Böschungen an den Grundstücksgrenzen, so dass sich hier im Übergang zu den südlich angrenzenden höheren Geschosswohnungsbau eine etwas höhere Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Auf dem Kirchgrundstück sollen zukünftig dreigeschossige Gebäude plus Nichtvollgeschoss entstehen können. Die neuen Gebäude werden zur Kohlstraße in Bezug auf das vorhandene Gelände eine Höhe von ca. 12 m und zur Hermann-Ehlers-Straße ca. 17 m aufweisen, wobei sich das Gebäude nach Süden weiter abstafft und dann eine Höhe von ebenfalls ca. 12 m aufweist. In den Schnitten kann man erkennen, dass sich die zukünftige Bebauung gut in die vorhandene städtebauliche Umgebung einfügt. Zusätzlich zur Geschossigkeit werden



maximale Gebäudehöhen (über NHN) festgesetzt, so dass sichergestellt werden kann, dass das geplante städtebauliche Konzept auch von der Höhe umgesetzt wird. Das ehemalige Kirchengebäude sowie das Gemeindehaus werden mit zwei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich erhält auch dieses Bauveld eine maximal Gebäudehöhe von 277,8 m ü NHN, so dass bei einem möglichen Abbruch dieser Gebäude ein maximal 9 m hoher Baukörper entstehen kann. Die Reihenhausbebauung an der Hermann-Ehlers-Straße ist mit 277,66 m ü NHN 14 cm niedriger. Die niedrigere Gebäudehöhe im Bereich der ehemaligen Kirchen/ des Gemeindehauses ist bewusst gewählt worden, um dauerhaft einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Reihenhausbebauung Hermann-Ehlers-Straße 1 bis 5b zu erhalten.

Abb.: Schnitt entlang der Hermann-Ehlers- Straße

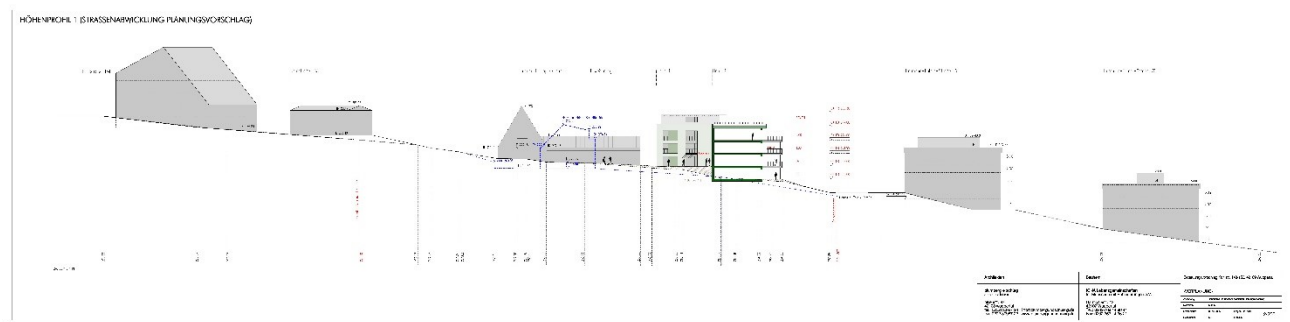


Abb.: Schnitt entlang der Kohlstraße

6.1.5 Nebenanlagen

Um eine Überformung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan eine Größenbegrenzung von Nebenanlagen bis zu 10 m² und 15 m³ fest, auch um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

Anlagen zur Regenrückhaltung in Form von Mulden und Rigolen sind allgemein zulässig. Das notwendige Rückstauvolumen ergibt sich aus dem Überflutungsnachweis zum Baugenehmigungsverfahren.

6.1.6 Stellplätze, Garagen, Carports

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

Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den als GA/St/Cp ausgewiesenen Flächen herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

6.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Die Kohlstraße wird als öffentliche Straße im Bestand planungsrechtlich gesichert.

6.1.8 Natur und Landschaft

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

6.1.8.2 Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu erhöhen und an Abfluss zu reduzieren dürfen für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen nur wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein verwendet werden. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen.

6.1.8.3 Bindung für Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB))

Böschung

Entlang der vorbeiführenden Straßen weist das Kirchengrundstück große Böschungsbereiche auf dem eigenen Grundstück auf. Diese charakterisieren das eigentliche Plangebiet durch einen umgebenden Grüngürtel aus Bäumen und Sträuchern. Dieser wurde im Ursprungsplan schon entlang der Kohlstraße sowie östliches des ehemaligen Kirchengebäudes

planungsrechtlich gesichert. Dem städtebaulichen Entwurf geschuldet werden die Böschungsbereiche in wenigen Bereich (z.B. für die neue Zufahrt und in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung) zurückgenommen. Gleichzeitig wird der Böschungsbereich entlang der Hermann-Ehler-Straße gesichert, damit der Planbereich von außen betrachtet sein grünes Erscheinungsbild beibehält. Im Bebauungsplan ist ein Abstand von drei Metern zwischen Baugrenze und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen berücksichtigt worden. Sollte dieser Abstand beim Bau der Gebäude nicht ausreichen, muss ggfls. nachgepflanzt werden. Für den notwendigen Kanalanschluss an die Hermann-Ehlers-Straße wird der östliche Böschungsbereich an einer Stelle durchschnitten werden. Nach Fertigstellung ist die Fläche mit geeigneten heimischen Sträuchern wieder neu zu bepflanzen.

Hainbuchenhecke

Entlang der Kohlstraße (bis auf die vorhandene Zuwegung/ Zufahrt) soll die vorhandene Hainbuchenhecke, die das Grundstück zum öffentlichen Raum abgrenzt planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gesichert werden. Im Bereich der zusätzlich geplanten Zufahrt wird sie entsprechend der begrünter Böschung teilweise weichen müssen, ggfls. müssen dann Nachpflanzungen vorgenommen werden. Der Gesamteindruck des umgebenden Grüngürtels um das Planungsgrundstück wird dadurch aber nur minimal beeinträchtigt.

Straßenbäume

Entlang der Kohlstraße befinden sich mehrere städtische Bäume die weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Die zusätzliche Zufahrt über die Kohlstraße ist so angelegt, dass keine vorhandenen Straßenbäume beeinträchtigt werden.

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

Auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1621 befindet sich ein Brunnen. Innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m sind keine baulichen Maßnahmen erlaubt, um eine Verschmutzung des Grundwassers durch eindringendes Oberflächenwasser zu verhindern.

6.1.9 Immissionsschutz

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

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.6 liegt im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Straßenrandbebauung an der Kohlstraße, eine erhöhte Belastung durch den vorhandenen Verkehrslärm vor. Um unzumutbare Lärmbelastungen in Aufenthaltsräumen zu vermeiden, sind somit Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Weil die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB), wird dem Belang des Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 nach den folgenden Vorgaben einzuhalten.

Die aus den prognostizierten Verkehrsbelastungen ermittelten Außenlärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan als Grundlage für die Maßnahmen dargestellt. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z. Bsp. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

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

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Besonders schutzbedürftige Räume

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z. Bsp. Schlafräumen) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. Bsp. durch schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungssysteme) sichergestellt werden. Dies ist für alle Außenfassaden besonders schutzbedürftiger Räume erforderlich.

Außenwohnbereiche

Zu den Außenwohnbereichen zählen alle mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen wie z. Bsp. Balkone, Loggien und Terrassen. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Es wird in der Regel nur temporär verweilt. Eine Nutzung zur Nachtzeit ist in der Regel zu vernachlässigen. Balkone und Loggien können durch passive Schallschutzvorkehrungen wie z. Bsp. verschiebbare Balkonverglasungen geschützt werden.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat in dem Urteil 7 D 34/07.NE entschieden: „[...] Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung (Außenwohnbereiche) nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62,0 dB(A) nicht überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. [...]“.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) im Tageszeitraum sind Außenwohnbereiche nur in baulich verglaster Ausführung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) an den äußeren Rändern des jeweiligen Außenwohnbereiches im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.

Ausnahmen

Von den vorgenannten Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Außenlärmbelastung (z. Bsp. aufgrund von Eigenabschirmung durch das Gebäude) geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z. Bsp. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB)

Dachform

Die Wohngebäude in der Umgebung des Plangebietes weisen überwiegend geneigte Dächer auf; im Bereich der größeren Mehrfamilienhäuser entlang des Domagkweges sowie entlang der Hermann-Ehlers-Straße findet man vorwiegend Flachdächer vor. Letztlich kann man sich aus architektonischen Gründen für das neue Wohngebiet beide Dachformen vorstellen. Um in diesem Bereich verstärkt Regenwasser durch begrünte Dächer zurückzuhalten und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche voll auszunutzen zu können, sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig.

6.3 Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

Starkregen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 besteht auf dem Grundstück Kohlstraße 150 während eines Starkregenereignisses der Stufe 7 (42 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr. An der nördlichen Giebelwand staut sich das Wasser möglicherweise und es kommt ggfls. zu Wasserständen von bis zu 40 cm. Die Fläche wird daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

6.4 Hinweise

Hochspannungsfreileitung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 liegt im Achtungsabstand einer 110kV-Hochspannungsfreileitung.

Städtebaulicher Vertrag

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

7 Städtebaulicher Vertrag

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser wird Regelungen zu folgenden Bereichen erhalten:

- Tagwasserkonzept während der Bauphase
- Verpflichtung eines Überflutungsnachweises zum konkreten Bauvorhaben
- Erneute Bepflanzung der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche, nach dem Bau des Kanalanschlusses an die Hermann-Ehlers-Straße bzw. beim Verlust von Grünflächen durch den Bau neuer Gebäude
- Dauerhafter Erhalt der Hainbuchenhecke entlang der Kohlstraße
- Bereitstellung des Kirchensaals für quartiersbezogene Feste und Veranstaltungen

8 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 6.100	m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 6.100	m ²
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	ca. 1.900	m ²
Flächen gem. § 9 abs. 1 Nr. 25 BauGB	ca. 1050	m ²
Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports	ca. 620	m ²

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' ist entsprechend der Zielsetzung des Änderungsverfahrens in Wohnbaufläche zu berichtigen (159 B). Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll in eine Wohnbaufläche geändert werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

10 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens trägt der Projektentwickler.

11 Gutachten und Normen

Normen

DIN 4109:2018-01 Schallschutz im Hochbau

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke

Gutachten

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal bnH Pulsfort und Partner, Erläuterungsbericht 2 zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das Grundstück Kohlstraße 148-150 in Wuppertal-Uellendahl, Juni 2026