

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1080 - nördlich Hermann-Ehlers-Straße -
gem. § 9 (8) BauGB**

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 834 - Hans-Böckler-Straße -, dessen letzte Änderung sich auf einen Bereich nördlich der Hans-Böckler-Straße bezog und der seit dem 29.10.2001 Rechtsverbindlichkeit besitzt. Die für das Plangebiet des BPL Nr. 1080 – nördlich Hermann-Ehlers-Straße – relevanten Festsetzungen des BPL Nr. 834 wurden am 16.11.2000 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 1080 umfasst eine Fläche zwischen der Hermann-Ehlers-Straße im Süden und der Hans-Böckler-Straße im Norden mit einer Gesamtfläche von ca. 0,92 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hans-Böckler-Straße und im weiteren Verlauf nach Westen durch eine im Bebauungsplan Nr. 834 festgesetzte öffentliche Grünfläche,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kohlstraße 148 /150,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des nördlichen Erschließungsstiches der Hermann-Ehlers-Straße und
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Wohngebäude Hans-Böckler-Straße 191/195.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl - Katernberg. Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 834 im südlichen Abschnitt an der Hermann-Ehlers-Straße bereits mehrere Baugenehmigungen erteilt worden. Dies sind im einzelnen zwei Doppelhäuser (Baugenehmigung vom 14./15.07.05 und 31.08.05) und eine Reihenhaushausgruppe (Baugenehmigung vom 29.12.2005).

Ein weiteres Doppelhaus (Baugenehmigung vom 20.09.2006) befindet sich derzeit in der Realisierung (Rohbau abgeschlossen), für den Bau einer 3-er Gruppe liegt eine Baugenehmigung vor.

Das Gelände steigt von der Hermann-Ehlers-Straße in nördliche Richtung zur Hans-Böckler-Straße von ca. 265,50 m über NormalHöhenNull (NHN) auf ca. 275,80 m über NHN an.

Südlich der Hermann-Ehlers-Straße befinden sich Geschosswohnungsbauten in offener 2-geschossiger Bauweise. Zwei Geschosswohnungsbauten befinden sich auch östlich des Plangebietes. Diese werden von der Hans-Böckler-Straße aus erschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die von diesem Bebauungsplanverfahren betroffenen Flächen liegen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 834 - Hans-Böckler-Straße -.

Dieser trifft für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1080 folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im südwestlichen Bereich; reines Wohngebiet (WR) im östlichen Bereich.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 2 höchstzulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei offener Bauweise bestimmt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Die Erschließung des Plangebietes sollte über die Hermann-Ehlers-Straße im südlichen Abschnitt und über eine Stichstraße mit Anbindung an die Hans-Böckler-Straße im nördlichen Abschnitt erfolgen.

4. Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1080

Die im BPL Nr. 834 festgesetzte Erschließung des nördlichen Planbereiches über eine Stichstraße mit Anbindung an die Hans-Böckler-Straße ist nicht realisierungsfähig. Der Bebauungsplan setzt zwar eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der vorhandenen Wohngebäude Hans-Böckler-Straße 191 - 195 und für den nördlichen Teil des Plangebietes fest; der vorhandene Erschließungsstich ist jedoch zum Teil im Privateigentum der Anlieger Hans-Böckler-Straße 191 - 195, die einer Umwidmung in öffentliche Verkehrsfläche nicht zustimmen. Somit ist auch die Anbindung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 1080 an die Hans-Böckler-Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 834 nicht möglich.

Die Erschließung dieses Teilbereiches soll daher künftig über die Hermann-Ehlers-Straße erfolgen. Somit ist eine Änderung der rechtskräftigen Festsetzungen erforderlich. Für den Bereich existieren konkrete Planungen für die Errichtung von Doppel- und Reihenhausgruppen. Die im BPL 834 überwiegend festgesetzte Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) wird in den BPL 1080 übernommen. Die Umsetzung der Planungen erfordert eine Erhöhung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen, da mit der Novellierung der BauNVO 1990 nunmehr gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 834 besteht bereits Baurecht in der gleichen Größenordnung. Die Art der baulichen Nutzung ändert sich nur derart, dass im südwestlichen Planbereich ebenso wie bereits im Bebauungsplan Nr. 834 auch für den östlichen Bereich festgesetzt generell ein reines Wohngebiet zu realisieren ist. Der Umfang der Bebauung ändert sich vor dem Hintergrund der Novellierung der BauNVO 1990 also nicht. Die geänderte Erschließung bedingt keine Änderung der Anforderungen an den Ausbau der Hermann-Ehlers-Straße.

Aus den gleichen Gründen erfolgte keine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

5. Infrastruktur, Nahversorgung

In der näheren Umgebung sind die erforderlichen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsangebote gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich östlich des Planbereiches im Bereich der Straße Röttgen z. B. ein Bäcker, ein Obst- und Gemüseladen, ein Drogeriemarkt, ein

Kiosk, ein Frisör, eine Apotheke, ein Reisebüro sowie die Bücherei, ein Schwimmbad und schulische Einrichtungen. Ein Lebensmitteleinzelhandel und ein Discounter befinden sich im Bereich Uellendahler Straße / Weinberg.

Kindergarten / Hort:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Tageseinrichtung "Am Deckershäuschen". Hierbei handelt es sich um eine Einrichtung mit 4 Gruppen und 95 Plätzen, davon 10 Plätze für schulpflichtige Kinder. Für den Einzugsbereich wird ein hoher Versorgungsgrad von 90 % erreicht. Die mit der Realisierung von ca. 40 zusätzlichen Wohneinheiten hinzukommenden Kinder können in der genannten Tageseinrichtung aufgenommen werden.

Grundschulen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Straße. Mit der Realisierung von ca. 40 WE im Einfamilienhausbereich ist statistisch von ca. 6 Kindern im Grundschulalter auszugehen. Diese Anzahl kann in der genannten Grundschule aufgenommen werden.

Spielplatzversorgung:

Sowohl bei der bereits realisierten als auch der geplanten Bebauung handelt es sich um Einfamilienhäuser mit zu jeder Wohneinheit direkt zugeordneten Gärten. Somit ist für Kleinkinder die Spielmöglichkeit im Freien gewährleistet. Darüber hinaus liegt das Wohngebiet im Einzugsbereich des öffentlichen Spielplatzes "Röttgen" (Spielbereich B und C). Dieser Spielplatz ist aus dem nördlichen Bereich der Hermann-Ehlers-Straße mit ca. 300 m Wegestrecke fußläufig erreichbar. Der Fußweg führt östlich aus dem Plangebiet heraus auf den Gehweg der Hans-Böckler-Straße und knickt nach ca. 80 m auf den Fußweg des Grünzuges "Bachtal Am Gebrannten" ab. Von hier aus besteht eine direkte kurze Fußwegeverbindung zu diesem Spielplatz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1080 werden demnach keine zusätzlichen Infrastrukturbedarfe ausgelöst.

6. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 834 keine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen ist, wurden statt einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB lediglich die von der geänderten Planung betroffenen Dienststellen eingeschaltet.

Das **Ressort 104 (Straßen und Verkehr)** hat gegen die veränderte Erschließungsführung über die Hermann-Ehlers-Straße keine Bedenken. Der nach den Ausbaustandards der Stadt Wuppertal erforderliche Querschnitt von 5,50 m für die an die Hermann-Ehlers-Straße anbindende Stichstraße und die erforderliche Dimension des Wendehammers (Miniwendeanlage) sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso sind zwei öffentliche Stellplätze im Bereich der Stichstraße vorgesehen. Ein öffentlicher Stellplatz wird in Längsaufstellung auf der Erschließungsstraße angeordnet, ein weiterer öffentlicher Stellplatz befindet sich in Senkrechtaufstellung im Bereich des Wendehammers.

Die Belange des **Ressorts 106 (Umweltschutz)** sind in die Planung eingeflossen.

Für die Entwässerung des nördlichen Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde (UWB, R 106.20) sowie den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) abgestimmt. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss erfolgt an die in der Hermann-Ehlers-Straße liegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Regenwassermenge von ca. 51,4 l/s kann in den städtischen Regenwasserkanal ohne erforderliche Regenrückhaltung eingeleitet werden. Entsprechend der Zielstellung der UWB wird das anfallende Drainagewasser in den linken Seitenarm des unmittelbar östlich verlaufenden Baches "Am Gebrannten" eingeleitet. In dem Baugebiet wird ein Kanal für das Drainage- und Regenwasser gebaut. Zwischen Regenwasserkanalisation und vorhandener Kanalisation in der Hermann-Ehlers-Straße wird

ein Abschlagbauwerk errichtet, dort wird das Drainagewasser in Richtung Bach "Am Gebrannten" abgeschlagen und nur bei Regenereignissen erfolgt die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal. Hinsichtlich der Entwässerung des südlichen Bauabschnitts (bereits genehmigte oder vor der Genehmigung stehende Gebäude) liegt die Entwässerungsplanung aus den Bauantragsunterlagen vor. Danach erfolgt die Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss der Grundstücke an die in der Hermann-Ehlers-Straße liegenden beiden öffentlichen Kanäle für Schmutz- und Regenwasser.

Im Böschungsbereich des Stichweges zur Hans-Böckler-Straße befinden sich Schlackenauffüllungen. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) besteht hier derzeit kein Untersuchungs- und Sanierungsbedarf. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenauffälligkeiten aufgenommen worden.

Die erforderliche Ermittlung des Eingriffs auf Grund der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 ist im Umweltbericht durchgeführt worden. Regelungen bezüglich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

7. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 834 festgesetzte wohnbaulichen Nutzung wird auch in den Bebauungsplan Nr. 1080 übernommen. Analog der nachbarschaftlichen Nutzung und in Übereinstimmung mit dem Konzept des Investors wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung - entsprechend dem bisherigen Planungsrecht – beträgt weiterhin zwei Vollgeschosse. Die GRZ wird gem. § 17 BauNVO mit dem höchstzulässigen Maß von 0,4 und die GFZ - entsprechend der zweigeschossigen Bauweise mit 0,8 bestimmt.

Darüber hinaus wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird hierbei Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen genommen. Die Firsthöhe liegt hier zwischen 10 und 11 m über Oberkante Fertigfußboden. Für die vier nördlichen Baufelder wird auf Grund des steileren Geländeverlaufs die zulässige Firsthöhe auf max. 11,50 m festgelegt; das Gelände der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Geländehöhen bis zu +/- 0,5 m zulässig.

Aus topographischen Gründen sind die Höhenregelungen erforderlich. Ein abgestufter Siedlungsbereich ist als Übergang zwischen der bereits existierenden Bebauung südlich der Hermann-Ehlers-Straße und der höher gelegenen nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hans-Böckler-Straße städtebaulich erstrebenswert.

7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan Nr. 1080 liegt ein städtebauliches Entwurfskonzept vor, welches Reihenhausergruppen und Doppelhäuser vorsieht. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes werden die Baufelder der einzelnen Hausgruppen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze werden gesondert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textl. Festsetzung).

Um den Anteil der für eine Regenwasserversickerung nicht zur Verfügung stehenden Flächen möglichst gering zu halten, werden

- Nebenanlagen von über 15,00 m³ umbauten Raum im Sinne von § 14 BauNVO durch textliche Festsetzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen,
- die befestigten Flächen von Terrassen, Zuwegungen und Stellplätzen bzw. Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Pflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu errichten sein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

(siehe auch Anlage 02 zu dieser Vorlage: Umweltbericht)

7.3 Erschließung (Verkehr)

Das Gebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Unmittelbar nördlich an der Hans-Böckler-Straße befindet sich die Bushaltestelle Obere Kohlstraße, die direkt aus dem Gebiet heraus über die mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzten Wegeflächen erreichbar ist. An dieser Haltestelle verkehren die Buslinien

617 in Richtung Barmen Bahnhof bzw. Am Eckbusch,

623 in Richtung Am Arrenberg über Wuppertal Hauptbahnhof bzw. Sonnenblume und

645 in Richtung Raukamp Schleife bzw. Am Burgholz ebenfalls über Hauptbahnhof.

Die Buslinien 623 und 645 verkehren werktags mehrmals in der Stunde.

Die Buslinien 623 und 645 fahren auch im Nachtzeitraum bis 0.00 Uhr im 30-Minuten-Takt.

Darüber hinaus verkehrt an den Wochenenden der Nachtexpress (NE 3).

Die Erschließung für motorisierte Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Hermann-Ehlers-Straße. Die südwestlichen Baufelder sind direkt an diese angebunden, die nordöstlichen Baufelder werden über eine als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße erschlossen, die im Wendebereich der Hermann-Ehlers-Straße an diese anbindet. Dieser Erschließungsstich übernimmt die Erschließungsfunktion für die nicht realisierungsfähige Anbindung an die Hans-Böckler-Straße. Alternativ wurde eine direkte Anbindung der nordöstlichen Baufelder des Bebauungsplangebietes an die Hans-Böckler-Straße untersucht. Eine Umsetzung dieser Erschließungsvariante ist jedoch nicht möglich:

- Das Gelände steigt im nördlichen Abschnitt zur Hans-Böckler-Straße sehr steil an, so dass sich im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Hans-Böckler-Straße hin Längsneigungen von über 12 % ergeben würden.
- Weiterhin liegt in diesem Abschnitt der Hans-Böckler-Straße die Bushaltestelle in Form einer Busbucht, die dann verlegt werden müsste.
- Die steile Böschungsfäche auf der Südseite der Hans-Böckler-Straße ist dicht mit Gehölzen bewachsen und gehört zu der im Bebauungsplan Nr. 834 festgesetzten Grünfläche im Eckbereich Kohlstraße /Hans-Böckler-Straße.

Mit der Anbindung des gesamten Planbereiches an die Hermann-Ehlers-Straße werden ca. 20 Wohneinheiten zusätzlich an diese angeschlossen. Die Hermann-Ehlers-Straße weist einen Querschnitt von 8,00 m auf. Dieser Querschnitt entspricht dem Straßentyp AS 3 gem. Tabelle 17 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Danach ergibt sich eine Leistungsfähigkeit dieser Erschließungsstraße von bis zu 120 Kfz in der Spitzenstunde. Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließungsstraße wird durch die Erhöhung der angebundenen Wohneinheiten nicht berührt.

Die Erschließung der einzelnen Baufelder erfolgt - soweit sie nicht unmittelbar an die Hermann-Ehlers-Straße und den gebietsinternen Erschließungsstich angebunden sind - jeweils über Wegeflächen, die mit Fahr- und Gehrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger wird darüber hinaus die bislang im Bebauungsplan Nr. 834 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte, jedoch nicht realisierungsfähige Wegeanbindung der Grundstücke Hans-Böckler-Straße 191 - 195 im Osten des Bebauungsplangebietes gesichert. Hiermit wird eine direkte fußläufige Anbindung aus dem Wohngebiet Hermann-Ehlers-Straße heraus an die Hans-Böckler-Straße mit dem dort liegenden ÖPNV-Haltepunkt gewährleistet. Eine Durchlässigkeit des Pflanz- und Erhaltungsgebotes entlang der Ostgrenze des geplanten Wohngebietes soll für PKW's nicht existieren (Stichwort: Schleichverkehr). Hier wird jedoch im Plan der Hinweis gegeben, dass das Pflanz- und Erhaltungsgebot an dieser Stelle lediglich für eine fußläufige Verbindung und die Durchführung der Leitungstrasse für die Ableitung des Drainagewassers unterbrochen werden darf.

Die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Garagen und offenen Stellplätzen bzw. Carports untergebracht. Hierbei werden jeder Wohneinheit zwei Abstellmöglichkeiten zugeordnet, so dass ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Die Garagen

und Stellplatzflächen sind im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus werden zwei öffentliche Parkplätze in der Stichstraße angeordnet.

7.4 Erschließung (Entwässerung)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die in der Hermann-Ehlers-Straße liegenden Kanäle.

Hinsichtlich der Entwässerung des südlichen Bauabschnitts liegt die Entwässerungsplanung aus den Bauantragsunterlagen vor. Danach erfolgt die Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss der Baufelder an die in der Hermann-Ehlers-Straße liegenden beiden öffentlichen Kanäle für Schmutz- und Regenwasser.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird jeweils ein Kanal für das Drainage- und Regenwasser gebaut. Zwischen Regenwasserkanalneubau und vorhandener Kanalisation in der Hermann-Ehlers-Straße wird ein Abschlagbauwerk errichtet. Das Drainagewasser wird dort abgeschlagen in Richtung Graben "Am Gebrannten" und nur bei Regenereignissen erfolgt die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal.

Die Regenwassermenge von ca. 51,4 l/s kann in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Regenrückhaltung ist nicht erforderlich.

7.5 Landschaft/Grün

Das Wohngebiet ist zur Hans-Böckler-Straße hin durch einen Gehölzstreifen getrennt, der im Bebauungsplan Nr. 834 als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Von der Hans-Böckler-Straße ist das Wohngebiet somit kaum einsehbar. Am östlichen Rand des Wohngebietes befindet sich im Böschungsbereich des hier vorhandenen privaten Stichweges eine Baumreihe, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB als zu erhaltend und ergänzend festgesetzt wird. Eine Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB wird auch für eine vorhandene Hainbuchenhecke entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes getroffen.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Der Investor kann in Wuppertal keine eigenen Ausgleichsflächen anbieten. Deshalb soll durch eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von **3.673,60 €** an die Stadt Wuppertal eine Finanzierung städtischer Umweltmaßnahmen erfolgen. Bis zum Satzungsbeschluss ist hierzu zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Vertrag abzuschließen (siehe auch Punkt 11. Eingriff-/Ausgleich).

8. Lärm/Schall

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Hans-Böckler-Straße und ist durch den Straßenverkehrslärm vorbelastet und im Plan entsprechend gekennzeichnet (siehe Punkt 13.0 der textl. Regelungen auf dem Plan). Die Verkehrsbelastung der Hans-Böckler-Straße liegt nach den Prognosewerten 2015 bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV-Wert) von 9.350 Kfz/24 h.

Aus dieser Verkehrsbelastung resultieren nach schallgutachterlicher Untersuchung (Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik Dortmund, Geräuschimmissionsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 1080 - nördlich Hermann-Ehlers-Straße -, 26. September 2006/ ergänzende Stellungnahme vom 13.11.2006) an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden im nördlichen Abschnitt des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB (A) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WR-Gebiete im Tageszeitraum von bis zu 19 dB (A) im ungünstigsten Fall (Nordfassade der Dachgeschosse). An den West- bzw. Ostfassaden ergeben sich noch Überschreitungen von bis zu 15 dB (A) im Obergeschoss im Tageszeitraum. In gleicher Höhe ergeben sich Überschreitungen im Nachtzeitraum. Auch hier wird der Orientierungswert von

40 dB (A) um bis zu 19 dB (A) bzw. um bis zu 15 dB (A) an der Nordfassade des Dachgeschosses bzw. den West- und Ostfassaden des Obergeschosses überschritten.

An den im südlichen Bereich des Gebietes geplanten Wohngebäuden zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Auf Grund der dargelegten Immissionssituation wird die Festsetzung folgender schallschützender Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich:

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,5 m über Boden festgesetzt. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme wird für die Erdgeschosszone mit den Terrassen und Freiflächen eine deutliche Reduzierung der Schallbelastung auf unter 55 dB (A) erreicht. Dies entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA). Der Orientierungswert von 50 dB (A) für reine Wohngebiete (WR) kann auch mit dieser Schallschutzwand nicht erzielt werden. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes würde eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m über Boden erforderlich machen. Eine Wand dieser Höhe ist jedoch auf Grund der zweigeschossigen Gebäudehöhe der geplanten Wohnbebauung und der Hanglage mit entsprechender Einsehbarkeit städtebaulich nicht vertretbar. Daher werden bei der Beurteilung der Immissionsbelange die Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete WA zugrunde gelegt.

Nach der Rechtsprechung sind gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt, wenn ein Innenpegel von etwa 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten wird (BVerwGE 51,15; NJW 1976, 1760). Diese Werte sind Orientierungswerte. Geringe Abweichungen sind daher vertretbar. Anderes verhält es sich dagegen mit den Grenzwerten, welche zwingend einzuhalten sind.

Die Grenzwerte der Zumutbarkeit für Lärmbelastungen liegen nach der Rechtsprechung zwischen 70 und 75 dB(A) tags und nachts bei 60 bis 65 dB(A) (vgl. BVerwGE 51, 15, NJW 1976, 1760; BGHZ 122,76, NJW 1993, 1700). Bei Überschreitung dieser äußeren Grenze sind Lärmschutzmaßnahmen zwingend zu gewähren.

Daher können mit der Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB (A) tags/nachts) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ohne Einschränkungen erfüllt werden.

Die Schallschutzwand entfaltet ihre Abschirmwirkung in dem Bereich, der sich unmittelbar hinter der Wand befindet. Die Obergeschosse bzw. die Dachgeschosse können durch die Schallschutzwand nicht mehr wirksam geschützt werden. Hier erfolgt die zusätzliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Entsprechend der entlang der Baugrenzen dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) müssen die Außenbauteile die im Bebauungsplan festgesetzten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gewährleisten. Bautechnisch relevant ist dies in erster Linie für die Lärmpegelbereiche IV und V. Dies erfordert den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Lärmpegelbereich IV) und der Schallschutzklasse 4 (Lärmpegelbereich V).

Es handelt sich hier um eine bauliche Nachverdichtung in einem Areal, welches durch die umgebende wohnbauliche Nutzung geprägt ist. Wie in Punkt 5 erläutert, liegt eine gute Infrastruktur vor. Grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Innenentwicklung statt der Außenentwicklung. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche sinnvoll.

Zudem wird mit der Festsetzung der Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen eine wohngebietsverträgliche Immissionssituation erreicht. Daher ist die Überschreitung der bezogen auf eine reine Wohnnutzung vorgesehenen Orientierungswerte der DIN 18005 städtebaulich und rechtlich vertretbar.

9. Altlasten und Bodenschutz

Für den Planbereich liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte vor. Lediglich im Böschungsbereich des östlich an die Hans-Böckler-Straße anbindenden Stichweges sind Schlackenauffüllungen vorhanden. Ein Sanierungsbedarf ist hier nach Auskunft der Unteren Boden-schutzbehörde (UBB, R 106.23) jedoch derzeit nicht gegeben.

Es erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis, dass bei erkennbaren Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Erdarbeiten oder Bodenbewegungen, diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen sind.

10. Eingriff-/Ausgleich

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist erforderlich (siehe: Umweltbericht, Anlage 02 zu dieser Vorlage). Im Sinne des § 1 a (2) BauGB wird zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen die Festsetzung getroffen, dass die Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen sowie die Garagendächer mit Dachbegrünung auszuführen sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung führte zu folgendem Ergebnis (näheres siehe Punkt 6 des Umweltberichtes):

Bewertung des Umweltzustandes ohne Baumaßnahme (Alt):

37.399 ökologische Werteinheiten (ÖWE)

Bewertung des Umweltzustands nach Durchführung der Baumaßnahmen (Neu): 35.964 ÖWE

Bilanz: 37.399 ÖWE - 35.964 ÖWE = 1.435 ÖWE

Nach dem allgemeinen Wuppertaler Ansatz für Ersatzgeldzahlungen ergibt sich:

Anzahl der ÖWE x 2,56 €/qm geteilt durch die Fläche = Ersatzgeld pro m²

Also: 1.435 ÖWE x 2,56 €/qm = 3.673,60 €

Umgerechnet auf einen m² Baufläche ergibt sich 0,399 €/m².

Die Ersatzgeldzahlung von **3.673,60 €** wird notwendig, weil im Änderungsgebiet aus räumlichen Gründen keine Kompensation möglich ist. Auf andere Flächen in der Nähe des Plangebietes kann nicht ausgewichen werden, weil weder der Vorhabenträger noch die Stadt zurzeit Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stellen können. Diese Ersatzgeldzahlung muss bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

11. Kosten

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Investitionskosten für Gutachten, Planungsleistungen oder spätere Erschließungsmaßnahmen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1080 – nördlich Hermann-Ehlers-Straße – ein Vertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zum Thema Erschließung und Eingriff/Ausgleich enthält.