

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1118**

**- Kohlstraße -**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Satzungsbeschluss**

<b>1. Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.2. Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Landes- und Regionalplanung</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>3.3. Bebauungspläne</b>	<b>4</b>
<b>5. Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Städtebauliche Situation</b>	<b>5</b>
<b>4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)</b>	<b>5</b>
<b>4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)</b>	<b>6</b>
<b>4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz</b>	<b>7</b>
<b>4.5 Immissionssituation</b>	<b>8</b>
<b>4.6 Altlasten</b>	<b>9</b>
<b>6. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>11</b>
<b>5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	12
5.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	12
5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
5.1.6 Natur und Landschaft	13
<b>5.2 Kennzeichnung</b>	<b>14</b>
<b>5.3 Gutachten</b>	<b>14</b>
<b>5.4 Hinweise</b>	<b>14</b>
5.4.1 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	14
5.4.2 Kampfmittel	14
5.4.3 Schutz von ggf. betroffenen planungsrelevanten Tierarten	14
<b>7. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>15</b>
<b>8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>15</b>
<b>9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. 07. 2009

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 – Kohlstraße - umfasst eine Fläche, welche im Norden durch den Kreuzungsbereich der Straßen Kohlstraße und Hermann-Ehlers-Straße, im Osten durch den Fußweg, welcher das Schulgrundstück abgrenzt, im Süden durch das Sportplatzgelände und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Hauses Kohlstraße 110 sowie die süd-östlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Kohlstraße 117 bis 135 begrenzt ist (siehe Anlage 01).

## 3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 3.1 Anlass der Planung

Mit Ratsbeschluss vom 20.02.2006 wurde die vorzeitige endgültige Schließung der Gemeinschaftsgrundschule Kohlstraße 122 im Stadtbezirk Uellendahl - Katernberg beschlossen. Seit Oktober 2006 werden die Schulkinder des Bezirks an der Gemeinschaftsgrundschule Uellendahl unterrichtet. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung soll der städtische Grundbesitz zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung veräußert werden (VO/0021/06). Die Fläche liegt seitdem brach.

Das ca. 25.200 m<sup>2</sup> große Grundstück, wovon lediglich ca. 6.200 m<sup>2</sup> bebaut werden sollen, liegt in einer ruhigen Wohngegend und zeichnet sich durch seine integrierte Lage aus. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken für Einfamilien-/Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie zur Verbesserung der haushaltswirtschaftlichen Situation wurde beschlossen, die Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Da die damaligen planungsrechtliche Festsetzung „Gemeinbedarf Schule“ einer wohnbaulichen Nutzung entgegenstanden, war die Notwendigkeit gegeben, diese Festsetzungen in einem Bauleitplanverfahren zu ändern.

### **3.2 Entwicklungsziele**

Die Umgebung des Planbereichs ist größtenteils durch Wohnbebauung geprägt, weshalb auch mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt wird, das Schulgrundstück künftig als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll lediglich die weitgehend ebene Fläche des ehemaligen Schulhofes einschließlich der noch aufstehenden Schule für eine neue Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung ab. Die bisher zur Andienung des Schulgrundstückes genutzte Erschließung soll auch für das künftige Wohngebiet genutzt werden. Dem Bebauungsplanentwurf liegen zwei städtebauliche Entwürfe zugrunde, die sich in die vorhandene Umgebung einfügen. Der erste Entwurf sieht Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vor, der zweite Entwurf fünf Einzelhäuser mit maximal fünf Wohneinheiten (s. Anlage 05 Bebauungsplan). Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum der Kohlstraße vorhanden und werden planungsrechtlich gesichert.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der südliche und westliche Bereich wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage abgebildet.

### **4.3 Bebauungspläne**

Der seit dem 24.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 133 – Leipziger Straße – weist für den nördlichen Teilbereich, auf dem sich das Schulgebäude befindet, die Doppelfestsetzung Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarf (Schule) aus. Die Nutzung „Gemeinbedarf“ wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 834 – Hans-Böckler-Straße – (Rechtskraft 16.11.2000) übernommen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der südliche Teilbereich des städtischen Grundbesitzes ist

als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Kohlstraße. Ein Teil der Kohlstraße ist im Durchführungsplan Nr. 136 als Verkehrsfläche festgesetzt. Da die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung entgegenstehen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden und das alte Planungsrecht im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 1118 (Bebauungspläne Nr. 133 und Nr. 834 sowie der Durchführungsplan Nr. 136) aufgehoben werden.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Der Charakter des Gebietes ist durch eine sehr heterogene Wohnbebauung gekennzeichnet (Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 30er Jahren als auch Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren). Südlich des Planbereichs befindet sich ein Sportplatz. Der Schallkonflikt dieses Sportplatzes mit der zukünftigen Wohnbebauung ist in einem Schallgutachten für verträglich befunden worden.

Das ehemalige Schulgrundstück liegt in einer Höhendifferenz von ca. 8 bis 9 m zur Kohlstraße und ist zu einem erheblichen Teil bewaldet. Die bewegte Topografie des Geländes und der Baumbestand erschweren die bauliche Nutzung, so dass nur ein Teilbereich des städtischen Grundbesitzes für die Errichtung von Wohngebäuden in Anspruch genommen werden kann. Des Weiteren verläuft eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) an der westlichen Grenze des Wohngebietes Hermann-Ehlers-Straße.

### **5.2 technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)**

#### **Verkehr**

Die Erschließung der ehemaligen Grundschule erfolgt über eine Stichstraße von der Kohlstraße. Diese Erschließung soll auch weiterhin erhalten und für die künftige Wohnbebauung genutzt werden.

Das Plangebiet liegt in nördlicher Richtung ca. einen Kilometer von der Uellendahler Straße entfernt, welche im weiteren südlichen Verlauf innerhalb kürzester Zeit die Autobahnauffahrt Elberfeld der A 46 erreicht.

Darüber hinaus wird das Gebiet sowohl tagsüber als auch nachts von drei bzw. einer Buslinien regelmäßig frequentiert. Dies ist zum einen die Buslinie 623 (bis zum Hauptbahnhof), die Buslinie 617 (Am Eckbusch bis Bahnhof Barmen), die Buslinie 645 (Raumkamp Schleife bis zum Hauptbahnhof) und zum anderen der Nachtexpress 3 (vom Dönberg bis zum Hauptbahnhof).

Durch diese günstigen Verkehrsanbindungen ist der Planbereich somit regional als auch überregional sehr gut erschlossen.

### **Entwässerung**

Der Bereich des Planverfahrens wird im Trennverfahren entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in separaten Kanälen abgeleitet. Öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Kohlstraße und auch in der Hermann-Ehlers-Straße. Der Regenwasserkanal in der Kohlstraße ist sehr stark überlastet. Ein Anschluss weiterer versiegelter Flächen kann daher nur mit einer Rückhaltung des Regenwassers (Stauraumkanal) vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen.

Hydraulisch sehr viel günstiger ist der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Herrmann-Ehlers-Straße. Hier kann dann auf eine Rückhaltung verzichtet werden. Im Bebauungsplan wird ein Fußweg von der neuen Bebauung zur Hermann-Ehlers-Straße festgesetzt werden, welcher für die Verlegung der Kanäle genutzt werden kann. Das Schmutzwasser kann sowohl zur Kohlstraße als auch zur Herrmann Ehlers Straße abgeleitet werden.

### **Strom**

Im Planbereich befindet sich ein Trafohaus, welches die Versorgung der Schule übernommen hat. Darüber hinaus ist es auch für die Versorgung eines Teilbereiches der Umgebung verantwortlich. Das Trafohaus muss dementsprechend erhalten bleiben und soll künftig die Stromversorgung des Neubauvorhabens sichern.

### **Telekommunikation**

Entsprechende Leitungen befinden sich auf dem Gelände bzw. in den Straßen und müssen entsprechend der konkreten Bauvorhaben angepasst und ggf. verlängert werden.

### **Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Leitung auf dem Gelände bzw. in den Straßen sichergestellt werden.

## **5.3 soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)**

Entlang der Uellendahler Straße und dem „Zentrum Röttgen“ sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel und andere) konzentriert. Die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann hierüber abgedeckt werden. Das nächst gelegene Hauptzentrum (Elberfeld) ist ca. 3 km entfernt. Grundsätzlich ist die räumliche Verteilung von Einkaufsmöglichkeiten im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg nicht befriedigend. Dies kann aber im Rahmen dieses Verfahrens mit seiner Zielsetzung nicht verbessert werden.

Im weiteren Einzugsbereich sind Spielplätze zwischen dem „Zentrum Röttgen“ und der Straße „In den Siepen“ vorhanden. Des Weiteren ist eine Spielplatzfläche (Vorhaltefläche) im Bebauungsplan Nr. 113 planungsrechtlich gesichert. Direkt südlich an den

Planbereich angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Darüber können die Hausgärten und sonstigen Freiflächen als Spielflächen genutzt werden.

Als Ersatz für die Gemeinschaftsgrundschule Kohlstraße können Grundschüler die Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Str. 130 besuchen.

#### **5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Die neu zu bebauende Fläche ist fast vollständig versiegelt. Die künftige Bebauung führt, auch wenn sie geringfügig nach Osten und zum Sportplatz hin erweitert wird, zu keinem höheren Versiegelungsgrad, da durch die Anlegung von Hausgärten insgesamt auch eine Entsiegelung stattfindet. Durch die Bebauung des ehemaligen Schulareals entsteht somit keine wesentliche Änderung der Entwässerungsverhältnisse.

Für den Planbereich gibt es keinen Hinweis auf so genannte „planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten“, um dennoch eine potentielle Gefährdung solcher Arten zu verhindern soll ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden, dass zum Schutz von planungsrelevanten Arten im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung gem. § 39 BNatSchG erforderlich werden können.

Die zukünftige Bebauung wird hauptsächlich im Bereich des Schulhofes und des noch bestehenden Gebäudes erfolgen. Dies berücksichtigt auch die topographischen Gegebenheiten mit einer sehr steilen Hangneigung in Richtung Kohlstraße. Abgrabungen und Anpassungen der Waldgrenze sind erforderlich, um einen geeigneten und wirtschaftlichen Zuschnitt für die geplanten neuen Baufelder zu erhalten sowie eine sichere Nachbarschaft zwischen baulicher Nutzung und Bewuchs zu ermöglichen. Dennoch bleiben die von diesem Bewuchs ausgehenden günstigen Eigenschaften im ökologischen Sinne weitestgehend erhalten.

Die in der Örtlichkeit vorhandene Waldfläche wurde von der Unteren Forstbehörde bereits als Wald eingestuft. In den Bebauungsplänen Nr. 133 und 834 ist die Fläche jedoch als öffentliche Grünfläche bzw. mit der Doppelfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 5 und 15 BauGB sowie § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend wurde diese Fläche planungsrechtlich nicht als Waldfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB aufgefasst und waren Ausgleichsmaßnahmen gem. Forstgesetz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße - wird der Waldbestand weitestgehend auch planungsrechtlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gesichert werden, um dadurch einen höheren Schutzstatus zu erreichen.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Abgrabungsbereiche des Böschungsbereiches sind aber nicht erforderlich, da sich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen ergeben bzw. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz

5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) anzusehen sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das UVP-pflichtigen sein kann, begründet, noch ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die planungsrechtliche Änderung der Doppelfestsetzung „Gemeinbedarf bzw. Allgemeines Wohngebiet“ in „Wald“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 wird stattdessen ein anrechnungsfähiges Ersatzwaldflächenpotentials von ca. 9.283 m<sup>2</sup> geschaffen.

Der in der Regel bei Neuplanungen einzuhaltende Abstand von 35 m vom Waldrand zu baulichen Nutzungen (Nr. 4.2 des Gem. RdErl. d. Innenministeriums u.d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 18.07.1975/ SMBl. NW 2312) kann hier nicht in Ansatz gebracht werden. Es handelt sich hierbei um eine in der Örtlichkeit bereits vorhandene Situation, in der ein Nebeneinander von Wald an einer baulichen Nutzungen entstanden ist. Dies wurde durch die nicht vollständige Ausnutzung der Fläche für den Gemeinbedarf (aufgrund der Topographie) möglich.

Ein weiteres brachliegen lassen der als Schule und Schulhof genutzten Fläche, als auch ein Rückbau dieser integrierten Lage wäre unverhältnismäßig und widerspricht dem planerischen Ziel der Innenentwicklung.

Die Probleme, die sich bei einer Unterschreitung des Regelabstandes ergeben können, liegen in der Gefahrenabwehr von umstürzenden Bäumen oder dem Übergreifen von Bränden von der Wohnbebauung auf den Wald und umgekehrt. Da der Wald bereits jetzt schon vorhanden ist, steht die Stadt als Eigentümerin der bisher festgesetzten Grünfläche auch heute schon in der Pflicht, im Sinne der Gefahrenabwehr den Zustand der angrenzenden Bäume zu überprüfen und diese, wenn nötig, zu fällen. Ebenso sind zukünftig angrenzende Anwohner zu besonderer Sorgfalt verpflichtet, um z.B. das Ausbrechen eines Waldbrandes zu vermeiden.

## **5.5 Immissionssituation**

Bezüglich des südlich liegenden Sportplatzes Hardenberg sowie wegen des süd-östlich des Sportplatzes an der Leipziger Straße befindlichen Gewerbegebietes wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

Für den Gewerbelärm ergab sich tagsüber ein Beurteilungspegel von 29,1 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 50 dB(A) wird daher sicher eingehalten. Auch für Sportlärm konnte eine Überschreitung der Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) nicht festgestellt werden. Aus dem Lärmgutachten ergeben sich keine Maßnahmen für das künftige Allgemeine Wohngebiet aufgrund der beschriebenen Geräuschquellen in der Nähe des Plangebietes.

Der Lärm seitens des Straßenverkehrs kann aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßen vernachlässigt werden und erfordert ebenso keine planerischen Regelungen.



Genauere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

## 5.6 Altlasten

Im Altlastengutachten wurden Sondierungen auf drei Bereiche mit mächtigeren Auffüllungen (> 1m) und einem deutlichen Anteil an anthropogenen (vom Menschen stammende, verursachte oder hergestellte) Bestandteilen (> 10%) abgeschlossen.



Zwei Bereiche mit überwiegend asche-, schlacke und bauschutthaltiger Auffüllung liegen auf dem ehemaligen Lehrerparkplatz (I) und an der südlichen Grundstücksgrenze zum Sportplatz (II)) (diese Fläche sind nicht für eine Bebauung vorgesehen). Der dritte Bereich mit größeren Auffüllungsmächtigkeiten liegt im heutigen Schulbereich (III) und somit im Bereich der vorgesehenen wohnbaulichen Nachfolgenutzung.

### **Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt)**

Die an den auffälligsten Auffüllmaterialien durchgeführten chemischen Analysen ergaben Stoffgehalte, die deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BbodschV) für Park- und Freizeitanlagen liegen. Eine Gefährdung über den Direktkontakt kann als wenig frequentierte öffentliche Wald-/ Grünfläche bzw. auch als lokale eher kleinräumige Parkplatzfläche hieraus nicht abgeleitet werden.

Auch für das aktuell ungenutzte Schulgrundstück liegen die Gesamtschadstoffgehalte unterhalb bzw. nur geringfügig oberhalb der Vorsorgewerte der BBodsSchV. Eine Gefährdung kann derzeit hieraus nicht abgeleitet werden.

Zu beachten ist allerdings, dass durch die wohnbauliche Nachfolgenutzung größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen, so dass derzeit tiefer liegende Auffüllungsbereiche mit lokal erhöhten Stoffgehalten an die Oberfläche gelangen bzw. auch umgelagert werden können. Sollte nun in zukünftigen Hausgärten diese Auffüllungsschichten nicht mit nachweislich kulturfähigem „sauberen Oberboden“ abgedeckt werden, sind in diesen sensiblen Bereichen entsprechend der BBodSchV nach der Bebauung parzellenscharf repräsentative Oberbodenproben zu entnehmen und zu analysieren. Im Falle von Prüfwertüberschreitungen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Es wird aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde für erforderlich befunden, die Fläche (III) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen, dieser Kennzeichnung wird im Bebauungsplan nachgekommen.

Darüber hinaus gilt für alle mächtigeren Auffüllungskörper: Sollten dort bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen diese Bereiche aufgrund einzelner im Auffüllungskörper nachgewiesener erhöhter PAK-(polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)/ Schwermetall – wie Arsen-Gehalten hinsichtlich einer Gefährdung über den Wirkungspfad Direktkontakt einer Neubewertung unterzogen werden. Von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde angeregt im Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei Baugenehmigungsverfahren im gekennzeichneten Bereich wie auch in den anderen beiden mächtigeren Auffüllungen (I +II) aus Vorsorge die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt wird, um zu gewährleisten, dass auch in Zukunft keine Gefährdung über den Direktkontakt entstehen kann. Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser**

Die Analytik ergab für die untersuchten Auffüllproben lokal Schadstoffgehalte für Schwermetalle, die geringfügig oberhalb der Vorsorgewerte lagen.

Die Löslichkeitsuntersuchung ergab mit Ausnahme der Fläche an der Grenze zum Sportplatz keine Löslichkeiten oberhalb relevanter Prüfwerte von denen derzeit eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser abgeleitet werden kann.

Für die Auffüllung an der südlichen Grundstücksgrenze zum Sportplatz sind für Arsen und Cyanid (gesamt bzw. leicht löslich) bzw. Blei Prüfwerte oberhalb der BBodschV nachgewiesen worden. Aufgrund der geringen Quellstärke der Schadstoffe (geringer Gesamtgehalt im Boden), einem leicht basischen pH-Wert sowie der nicht homogenen Schadstoffverteilung im Auffüllungskörper selbst, werden ausgehend von den relativ geringen Eluatgehalten (mit Wasser auf dem Boden heraus gewaschene Stoffe) im Auffüllungskörper keine Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung erwartet.

Die Untersuchungen für den Boden-Grundwasser-Pfad kommen zu dem Ergebnis, dass sowohl für die aktuelle als auch für die zukünftige Nutzung eine Gefährdung für das Grundwasser nicht abgeleitet werden kann.

## **6. Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Für das Plangebiet wurden zwei städtebauliche Entwürfe entwickelt, die beide verträgliche und sich in die Umgebung des Gebietes einfügende Varianten darstellen: freistehende Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, weshalb die Festsetzungen in einigen Bereichen einen größeren Handlungsspielraum zu lassen. Beiden Konzepten liegt die selbe Erschließung zu Grunde.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Planbereich wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in dieser größtenteils durch Wohnbebauung geprägten Lage zu einer Erhöhung des Verkehrs und insgesamt zu höheren Immissionen führen würden.

#### **6.1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Um den künftigen Käufern/ Investoren einen möglichst großen Handlungsspielraum zu ermöglichen und den städtebaulichen Konzepten zu entsprechen sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal fünf Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise und der damit verbundenen Beschränkung der Gebäudelänge sowie der Geschossflächenzahl von 1,0 ist die Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulicher Sicht verträglich und geeignet, die zu Beginn beschriebenen Konzepte umzusetzen.

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

##### **6.1.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§ 19 und 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen finden im Allgemeinen Wohngebiet Anwendung, weshalb eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt wird, um eine im Vergleich mit der vorhandenen Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl von 1,0 zielt darauf ab, auch eine Mehrfamilienhausbebauung in Form von Stadtvillen mit Staffelgeschoss zu ermöglichen und somit den städtebaulichen Entwürfen zu entsprechen.

#### 6.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Umgebung des Planbereiches ist sehr heterogen. Aufgrund der vorhandenen Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird lediglich die weitgehend ebene Fläche des ehemaligen Schulhofes einschließlich der noch aufstehenden Schule für eine neue Wohnbebauung nutzbar gemacht. Um hier ein angemessenes Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baukörper zu erhalten wird maximal eine zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt.

#### 6.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Umgebung des Gebietes ist größtenteils durch Einzelhäuser geprägt. Um diese aufgelockerte Bebauung auch im Planbereich zu ermöglichen und den städtebaulichen Konzepten zu entsprechen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Einzelhäuser darf 14 m nicht überschreiten, die Länge der Doppelhäuser darf 18 m nicht überschreiten, so dass Einfamilien- und Doppelhäuser als auch „Stadt villen“ mit Eigentumswohnungen auf einer ausreichend großen Wohnfläche ermöglicht werden können. Die maximale Tiefe der künftigen Gebäude wird durch die Baugrenzen bestimmt.

#### 6.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen Ga/St-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die festgesetzten Baufenster sowie die als Ga/St ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um sowohl Wohngebäude als auch Stellplätze und Garagen aufnehmen zu können. Insofern besteht kein ersichtlicher Grund, weitere wesentliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch „Kann- Bestimmungen“ oder Ausnahmemöglichkeiten zu eröffnen. Die Ga/St-Fläche ist westlich des nördlichen Baufensters festgesetzt, da sich die Fläche aufgrund der geringen Tiefe und geringen Belichtung durch den angrenzenden Baumbestand nicht für eine Bebauung eignet.

#### 6.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

##### 6.1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien im Rechtsplan festgesetzt. Über eine Stichstraße, die von der Kohlstraße abzweigt wurde bereits die ehemalige Gemeinschaftsgrundschule Kohlstraße erschlossen. Die vorhandene Erschließung wird auch zukünftig genutzt und als Privatstraße mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

#### 6.1.5.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung (110KV) der Wuppertaler Stadtwerke. Für die Beurteilung zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder sind die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für den Betrieb von Hochspannungsfreileitungen verbindlich. Der im Abstandserlass NRW festgelegte Schutzabstand zu 110 kV-Hochspannungsfreileitungen von 10 m soll der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen. Der Leitungsbetreiber gibt in diesem Bereich einen Schutzabstand von 21 m an. Die geplanten Baufelder liegen außerhalb der Schutzzone. Nachteilige Auswirkungen auf die künftige Wohnbevölkerung sind nicht zu befürchten.

#### 6.1.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Rechtsplanes ist der vorhandene Fußweg zu den östlich des Plangebietes gelegenen Häusern an der Hermann-Ehlers-Straße über die Festsetzung von Flächen für die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger berücksichtigt. Eine Verschiebung der Trassen bis zu 3 m ist zulässig, so findet die bereits vorhandene Fußwegeverbindung auch zukünftig Berücksichtigung.

#### 6.1.6 Natur und Landschaft

##### 6.1.6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am nord-östlichen Rand des Planbereiches – im Bereich der Freileitung - befinden sich öffentliche Grünflächen, die als solche von der Bevölkerung auch weiterhin genutzt werden kann. Sie dienen insbesondere als Erholungsflächen für die angrenzenden Mehrfamilienhäuser Hermann-Ehlers-Straße 10 und 70 und werden dementsprechend mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' versehen.

##### 6.1.6.2 Wald (§ 9 (1) Nr. 18b)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße – befinden sich Waldbestände, die Waldeigenschaften im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz erfüllen. Diese Waldbestände sind erhaltenswert und stadtbildprägend. Um diese Waldbestände dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, werden sie gem. § 9 Abs. 18b BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen müssen planungsrechtlich nicht zusätzlich gesichert werden; ein öffentliches Betretungs- und Radfahrrecht ist durch das Bundes- und Landeswaldgesetz ohnehin gewährleistet, die Sicherung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit daher auf festgesetzten Waldflächen entbehrlich (§ 2 Landesforstgesetz NRW i.V.m. § 14 Bundeswaldgesetz) (s. Kap. 4.4)

## **6.2 Kennzeichnung**

In dem nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

## **6.3 Gutachten**

- Lärmgutachten vom 27.01.2009 Dipl.-Ing. Uwe Ritterstaedt, Wuppertal
- Altlastengutachten vom 25.01.2010 Ingenieurbüro GUB –Dipl.-Geol. Kuhfeld, Chem. Analysen Labor Eurofins

## **6.4 Hinweise**

### **6.4.1 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**

Von der Unteren Bodenschutzbehörde wird angeregt in dem Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei Baugenehmigungsverfahren im gekennzeichneten Bereich wie auch in den anderen beiden mächtigeren Auffüllungen (I +II)(s. Kap. 5.2) aus Vorsorge die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt wird, um zu gewährleisten, dass auch in Zukunft keine Gefährdung über einen Direktkontakt entstehen kann.

### **6.4.2 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geologische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 aufzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein Hinweis wird im Bebauungsplan übernommen.

### **6.4.3 Schutz von ggf. betroffenen planungsrelevanten Tierarten**

Durch die neue Bebauung sind geringfügige Abgrabungen und Anpassungen der Waldgrenze erforderlich, um einen geeigneten und wirtschaftlichen Zuschnitt für die geplanten neuen Baufelder zu erhalten sowie eine sichere Nachbarschaft zwischen baulicher Nutzung und Bewuchs zu ermöglichen.

Von der Unteren Landschaftsbehörde wird daher angeregt im Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen das Vorkommen besonders geschützter planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen ist. Zum Schutz von planungsrelevanten Arten können im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung gem. § 39 BNatSchG erforderlich werden.

## 7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Gesamtfläche des Planungsbereiches	ca. 27.700 qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 9.000 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.700 qm
Wald	ca. 9.300 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.000 qm
Private Stellplätze/ Garagen	ca. 400 qm
Öffentliche Stellplätze	ca. 200 qm
Innere Erschließung	ca. 700 qm
Äußere Erschließung	ca. 3.200 qm
Öffentlicher Fußweg	ca. 300 qm

## 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Wege der Flächennutzungsplanberichtigung ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der ehemaligen Grundschule und des Schulhofs als Wohnbaufläche sowie im gesamten übrigen Bereich als Wald dargestellt worden.



Darstellung FNP 2005



Berichtigter FNP

## **9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1118 - Kohlstraße – werden die Bebauungspläne Nr. 133 und Nr. 834 sowie der Durchführungsplan Nr. 136 aufgehoben (s. Anlage 06).

## **10. Kosten und Finanzierung**

Abrisskosten (nach erster Schätzung)	150.000 €
Altlastengutachten	5.931,01 €
Lärmgutachten	2.142,00 €