

# **Bebauungsplan 1080**

## **- Nördlich Hermann-Ehlers-Straße -**

### **Begründung**

Satzungsbeschluss

April 2013

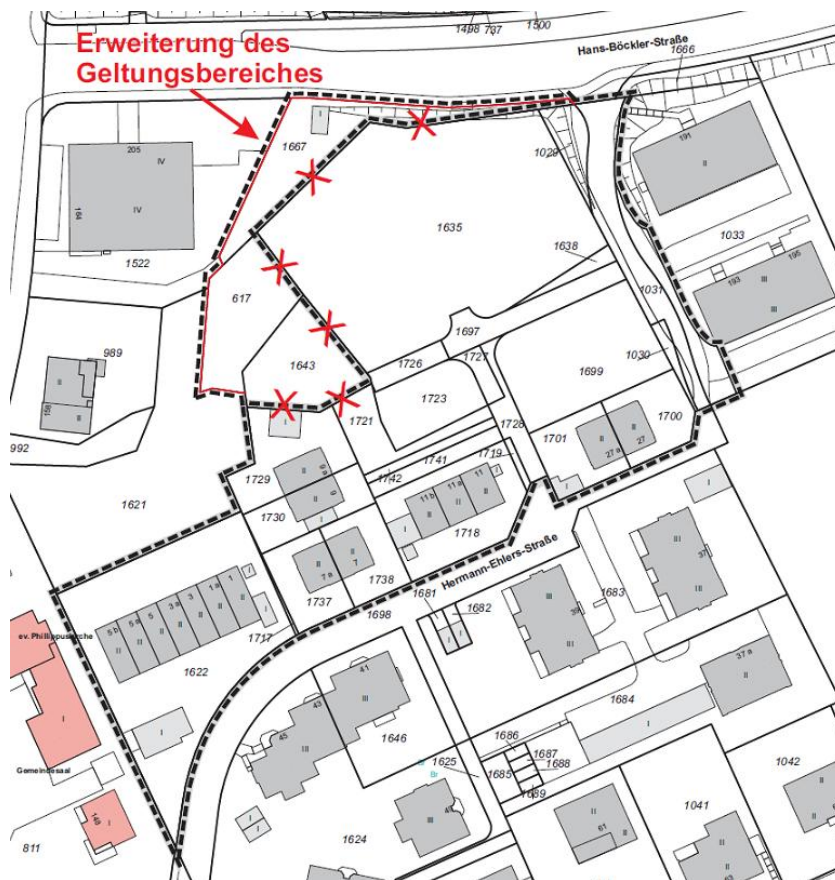
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1.	Anlass der Planung	4
2.2.	Hintergrund	4
2.3.	Entwicklungsziele	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.2.	Flächennutzungsplan	5
3.3.	Landschaftsplan	5
3.4.	Bebauungspläne	5
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung / fachliche Belange</b>	<b>6</b>
4.1.	Städtebauliche Situation	6
4.2.	Technische Infrastruktur	6
4.3.	Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	8
4.4.	Natur- Landschaftsschutz	8
4.4.1	Artenschutz	8
4.4.2	Bodenschutz (Altlasten)	10
4.4.3	Immissionssituation	10
4.5.	Entwässerungssituation	12
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	16
6.1.5	Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	16
6.1.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25 a und b BauGB)	16
6.1.7	Verkehr, Ver- und Entsorgung	18
6.1.8	Immissionsschutz	18
<b>6.1</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Kennzeichnung</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>23</b>

## 1. Räumlicher 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 Herman-Ehlers-Straße – relevanten Festsetzungen des BPL Nr. 834 wurden am 16.11.2000 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 1080 umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha zwischen der Hermann-Ehlers-Straße im Süden und der Hans-Böckler-Straße im Norden.

Zur erneuten Offenlage wurde der Geltungsbereich um 1.425 m<sup>2</sup> (Flurstücke 617, 1643 und 1667) erweitert.



Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Hans-Böckler-Straße und im weiteren Verlauf nach Westen durch das Flurstück 1522 (Kohlstraße 164 und Hans-Böckler-Str. 205) und einer im Bebauungsplan Nr. 834 festgesetzten öffentliche Grünfläche.

Im Süd-Westen durch das Flurstück 811 (Kohlstraße 148 und 150).

Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des nördlichen Erschließungsstiches der Hermann-Ehlers-Straße.

Im Osten durch die Flurstücke 1029, 1031 und 1030 (Erschließung der Grundstücke Hans-Böckler-Str. 191 und 193).

## **2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1. Anlass der Planung**

Nach der bereits erfolgten 1. Offenlage im Jahr 2007 gab es noch offene Punkte im Bezug auf die Entwässerung der im Geltungsbereich angeordneten Grundstücke. Die Bauaktivitäten wurden eingestellt und die Entwässerungsproblematik sowie der vertraglich vereinbarte Ausbau der Hermann-Ehlers-Straße, nicht weiter verfolgt.

Nach Initiative der Stadt Wuppertal, ist der Eigentümer nun bereit, die Wohnstraße kurzfristig, vertragsgerecht zu erstellen. In diesem Zuge soll das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden und damit die vorhandene Entwässerungsproblematik gelöst und eine Bebauung der Baufelder im erweiterten Geltungsbereich ermöglicht werden.

### **2.2. Hintergrund**

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.

### **2.3. Entwicklungsziele**

Die Erschließung erfolgt künftig, entsprechend der bereits vom 03.09.-04.10.2007 offen gelegten Planung, über die Hermann-Ehlers-Straße. Somit ist eine Änderung der rechtskräftigen Festsetzungen erforderlich.

Ein Teil der Bebauung im Geltungsbereich wurde bereits auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 834 realisiert. Der noch nicht bebaute Planteil soll inkl. der angrenzenden Erweiterungsfläche mit einer Reihen- oder Doppelhausbebauung entwickelt werden.

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 entsprechend der aktuellen BauNVO 1990, § 19 Abs. 4 BauNVO, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind.

Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für junge Familien im Bereich der städtebaulichen Innenentwicklung. Die derzeitige verwilderte

Brachfläche soll damit einer bedarfs- und standortgerechten Nutzung zugeführt werden.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

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

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der größte Teil der Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, welche im Rahmen einer Flächennutzungsplanberichtigung zur Wohnbaufläche geändert werden soll. Die Voraussetzungen zur Berichtigung des FNP liegen vor.

#### **3.3. Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, noch unterliegt die Fläche einer landschaftsschutzrechtlichen Ausweisung.

#### **3.4. Bebauungspläne**

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 erfolgt über die Hermann-Ehlers-Straße im südlichen Abschnitt und über eine Stichstraße mit Anbindung an die Hans-Böckler-Straße im nördlichen Abschnitt.

## **4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl -Katernberg.

#### Planbereich:

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.

Bei den bereits realisierten Gebäuden, welche an die Hermann-Ehlers-Straße angrenzen, handelt es sich um drei Doppelhäuser und zwei Reihenhausergruppen in 2-geschossiger Bauweise.

Die neue Planung schließt an den bereits bestehenden Anschlussstich der Hermann-Ehlers-Straße, neben dem Haus Nr. 27a, an. Die geplante 2-geschossige Doppelhaus- oder Reihenhauserbebauung wird entsprechend des Geländeverlaufs nach Norden, bis an die Hans-Böckler-Str., angeordnet.

#### Nähere Umgebung:

Südlich der Hermann-Ehlers-Straße befinden sich Geschosswohnungsbauten in offener 3-geschossiger Bauweise. Westlich schließt das Kirchengrundstück der Phillipuskirche mit 1- bis 2-geschossiger offener Bebauung an, welches über die Kohlstraße erschlossen wird. Nord-westlich grenzen ein 2-geschossiges Wohnhaus sowie ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus an das Plangebiet an. Zwei Geschosswohnungsbauten (1- und 2-geschossig) befinden sich östlich des Plangebietes. Diese werden von der Hans-Böckler-Straße aus erschlossen.

### **4.2. Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Unmittelbar nördlich an der Hans-Böckler-Straße befindet sich die Bushaltestelle Obere Kohlstraße. Diese ist aus dem Gebiet heraus über eine im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, welche sich derzeit im Besitz der Stadt Wuppertal befindet, erreichbar. An der 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 aus folgenden Gründen 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 (inkl. Erweiterungsfläche) an die Hermann-Ehlers-Straße werden ca. 24 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 Versorgungs-träger soll 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 ermöglicht werden. Das Pflanz- und Erhaltungsgebot entlang der Ostgrenze des geplanten Wohngebietes wird mit einer Fläche für ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers unterbrochen. Im Zusammenhang mit einem notwendigen Grundbucheintrag der vorgegebenen Rechte, kann eine direkte fußläufige Anbindung aus dem Wohngebiet Hermann-Ehlers-Straße heraus an die Hans-Böckler-Straße mit dem dort liegenden ÖPNV-Haltepunkt gewährleistet werden.

Die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Garagen und offenen Stellplätzen bzw. Carports untergebracht. Die Garagen

und Stellplatzflächen sind im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze im Bereich der öffentlichen Stichstraße angeordnet, diese sind mit einem „P“ gekennzeichnet.

### **4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)**

In der näheren Umgebung sind die erforderlichen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsangebote gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befindet sich östlich des Planbereiches das Einkaufszentrum Röttgen sowie die Bücherei, ein Schwimmbad und schulische Einrichtungen. Weiterer großflächiger Einzelhandel befindet sich im Bereich Uellendahler Straße / Weinberg.

Kindergarten / Grundschule:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der städtischen Tageseinrichtung "Am Deckershäuschen" und der Gemeinschaftsgrundschule „Kurt-Schumacher-Straße“. Die im Geltungsbereich, durch die geplanten und bereits realisierten ca. 40 Wohneinheiten, hinzukommenden Kinder können in den genannten Einrichtungen aufgenommen werden.

Spielplatzversorgung:

Das Wohngebiet liegt 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 dem Bebauungsplanes Nr. 1080 werden demnach keine zusätzlichen Infrastrukturbedarfe ausgelöst.

### **4.4. Natur- Landschaftsschutz**

#### **4.4.1 Artenschutz**

Die betroffene, zukünftig bebaubare Fläche – zusammengesetzt aus dem bisher noch nicht bebauten Bereich angrenzend an die Hans-Böckler-Straße des bereits rechtskräftigen B-Planes wie auch der Erweiterungsbereich mit einer Gesamtflächengröße von ca. 4.000 m<sup>2</sup> - stellt sich in der Örtlichkeit als Gehölz- und Baumbestand dar. Zusammengesetzt ist der überwiegend jüngere Baumbestand aus Ahorn, Weide, Hainbuche sowie vereinzelt Eiche und Kastanie. Die Lage ist inselartig, der Grünbestand dreiseitig umgeben von Bebauung. Nördlich grenzt die Hans-Böckler-Straße an, die ebenfalls wieder von Bebauung flankiert wird.



Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt nicht vor, die Stellungnahme basiert auf der Auswertung der im Messtischblatt vorkommenden Lebensraumtypen auf Grundlage LANUV – Unterlagen zu den geschützten Arten in NRW.

Nach Auswertung des Messtischblattes 4708 für den Bereich Wuppertal – Elberfeld sind folgende Planungsrelevante Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand zu verzeichnen:

#### **Säugetiere**

Myotis myotis ( Großes Mausohr )  
Nyctalus leisleri ( Kleiner Abendsegler )  
Nyctalus noctula ( Großer Abendsegler )

#### **Vögel**

Athene noctua ( Steinkauz )  
Falco subbuteo ( Baumfalke )  
Milvus milvus ( Rotmilan )  
Pernis apivorus ( Wespenbussard )  
Phoenicurus phoenicurus ( Gartenrotschwanz )

#### **Amphibien**

Triturus cristatus ( Kammmolch )

Da keine Gewässerstrukturen zu verzeichnen sind, ist ein Vorkommen der gefährdeten Amphibienart Kammmolch auszuschließen.

Die Verwirklichung des Bauvorhabens wird keine erhebliche Störung von potentiell vorkommenden Exemplaren des Großen und Kleinen Abendseglers auslösen. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten liegt nicht vor, da in engem räumlichen Zusammenhang großflächige Wald- und Freiflächenstrukturen des Mirker Hains / Wilhelm Raabe Weg sowie des Grünzuges Am Brucher Häuschen angrenzen. Hier finden die angesprochenen Fledermausarten ihren natürlichen Lebensraum, sie gelten als typische Waldfledermäuse. Als Jagdgebiet bevorzugen die Arten offene Lebensräume. In großen Höhen zwischen 10 und 50 Metern jagen die Tiere über großen Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Agrarflächen sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich. Als Winterquartiere werden großräumige Baumhöhlen, seltener auch Spaltenquartiere in Gebäuden bezogen. Auch eine Gefährdung des Großen Mausohres in seinem Vorkommen ist nicht anzunehmen. Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten innerhalb eines Radius von 10 bis 25 Kilometern. Auch hier besteht bei einem eventuellen Nachweis der Art die Ausweichmöglichkeit der Tiere auf angrenzende Waldparzellen.

Eine Nutzung der Fläche als Jagdhabitat der Vogelarten Rotmilan, Baumfalke, Steinkauz sowie Wespenbussard kann nicht restlos ausgeschlossen werden. Sie bevorzugen jedoch in der Regel als Lebensräume offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen; Jagdgebiete über Feuchtwiesen, Mooren, Heiden und Gewässern; Jagdgebiete über Viehweiden und Streuobstgärten sowie reich strukturierte, halboffene Landschaften mit altem Baumbestand.

Eine Nutzung als Bruthabitat für die betroffenen Vogelarten ist auf Grund ihrer Ansprüche an einen potentiellen Brutplatz nicht wahrscheinlich. Die angesprochenen Vogelarten nisten in Horsten oder Baumhöhlen, die vor Ort nicht gesichtet wurden.

Für den Gartenrotschwanz weist das betroffene Areal keinen geeigneten Lebensraum auf, da er häufig in reich strukturierten Dorflandschaften mit alten Obstwiesen und –weiden sowie in Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern vorkommt. Sein Nest legt er meist in alten Obstbäumen oder Kopfweiden an. Diese Baumarten kommen hier nicht vor.

Negative Auswirkungen auf die angesprochenen Vogelarten sind nicht zu erwarten da Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem zukünftig bebaubaren Areal nicht wahrscheinlich sind und in engem, räumlichem Zusammenhang weitläufige Waldbereiche als Ausweichflächen zur Verfügung stehen.

#### **4.4.2 Bodenschutz (Altlasten)**

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 Bodenschutzbehörde (UBB, R 106.23) jedoch nicht gegeben.

#### **4.4.3 Immissionssituation**

Das Plangebiet grenzt nördlich direkt an die stark befahrene Hans-Böckler-Straße an und ist dementsprechend durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm vorbelastet. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Um aktuelle und aussagekräftige Verkehrszählungen zu Grunde zu legen, wurde am 27.06.2012, durch das Büro Lindschulte + Kloppe, eine 24h-Verkehrszählung durchgeführt. Aus dieser Zählung geht hervor, dass die Verkehrsbelastung der Hans-Böckler-Straße tags bei 7.720 Kfz/16h und nachts bei 332 Kfz/8h liegt. Die Verkehrsstärke an der westlich verlaufenden Kohlstraße liegt, entsprechend der erfolgten Zählung, bei 3.919 Kfz/16h und nachts bei 349 Kfz/8h.

Bereits zur ersten Offenlage im September 2007 wurde festgelegt, dass ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB (tags) und 45 dB (nachts) für Allgemeine Wohngebiete (WA) für die Berechnungen zur Grunde gelegt werden soll, da die Werte für das festgesetzte reine Wohngebiet (WR) auf Grund der hohen Belastung durch den Straßenlärm nicht erreicht werden können.

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. Anders verhält es sich dagegen mit den Grenzwerten, welche zwingend einzuhalten sind.

Die Grenzwerte der Zumutbarkeit für Lärmbelastungen liegen nach der Rechtssprechung 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.

Aus dieser vorliegenden Verkehrsbelastung resultieren nach schallgutachterlicher Untersuchung (Lindschulte + Kloppe, Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1080 - nördlich Hermann-Ehlers-Straße -, 16. Juli 2012) schallschutztechnische Maßnahmen an den angrenzenden Wohngebäuden im noch nicht ausgebauten Bereich des Plangebietes.

Für die bereits errichteten Wohngebäude, im südlichen Bereich des Plangebietes, wurden die Berechnungsergebnisse des Schallschutzgutachtens aus dem Jahr 2006 zu Grunde gelegt. Die hier vorliegenden Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum hier nicht überschritten werden.

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

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze (entlang der Hans-Böckler-Straße) wird eine hochabsorbierende Schallschutzwand (nach RLS 90) in einer Höhe von 1,50m über Boden festgesetzt. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme wird für die Erdgeschosszone mit den Terrassen und Freiflächen der direkt angrenzenden Häuserzeilen, eine deutliche Reduzierung der Schallbelastung erreicht.

Die Schallschutzwand entfaltet ihre Abschirmwirkung in dem Bereich, der sich unmittelbar hinter der Wand befindet. Die Obergeschosse bzw. die Dachgeschosse sowie die weiter entfernt liegenden Gebäude können durch die Schallschutzwand nicht mehr wirksam geschützt werden. Aus diesem Grund erfolgt eine 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 den Lärmpegelbereich IV. Dies erfordert z.B. den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Lärmpegelbereich IV).

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Höhe der notwendigen Schallschutzwand auf 1,50 m begrenzt. Da die Wand aus topografischen Gründen nahe an der Hans-Böckler-Straße angeordnet wird, ist deren Wirkung für das Straßenbild wesentlich. Außerdem zeigten vorab erstellte Prognoseberechnungen des Ingenieurbüros Lindschulte + Kloppe mit einer Wandhöhe von 2,50 m nur geringe Verbesserungen für die direkt angrenzenden Gebäude. Die weiter südlich liegenden Gebäude profitieren von einer höheren Schallschutzwand gar nicht.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nachverdichtung in einem Areal, welches durch die umgebende wohnbauliche Nutzung bereits stark geprägt ist. Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen in den Punkten 4.2 und 4.3, 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.

#### **4.4.4 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsbereich eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

### **4.5. Entwässerungssituation**

#### **Entwässerungskonzept**

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.

Die zum erneuten Offenlegungsbeschluss zunächst geplante Einleitung des Regenwassers in das Gewässer „Am Gebrannten“ ist nach Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) nicht mehr vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser des nördlichen 2. Bauabschnitts soll gedrosselt (25 l/s) und ausschließlich über das vorh. Regenwasserkanalnetz entwässert werden.

Vor der Realisierung ist die Leistungsfähigkeit des Stauraumkanals rechnerisch nachzuweisen und eine Überflutungsprüfung vorzulegen. Alle technischen Details zum Stauraumkanal (Drosselbauwerk) sind im weiteren Verfahren mit der Planungsabteilung der WSW sowie mit dem Kanalbetrieb der WSW abzustimmen.

### Hydrogeologische Grundlagen

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des „Hydrogeologischen Gutachtens“, erstellt vom Büro Geo Consult, ein artesischer Grundwasserleiter angebohrt, welcher als mögliche Ursache für die bereits im ersten Bauabschnitt aufgetretenen erheblichen Wasserprobleme angesehen wird. Auf der Basis der vorliegenden Daten wurde eine Abschätzung zur Tieflage des artesischen Grundwasserhorizontes vorgenommen.

Im Hinblick auf eine Flutungsgefahr für die offenen Baugruben und einem erheblichen Aufwand für die Trockenlegung (Grundwasserhaltung), wird entsprechend des „Ergänzenden Kurzberichts zum Hydrogeologischen Gutachten“ (Geo Consult) auf Basis der berechneten Modelldarstellung festgesetzt, dass alle Gebäude, die sich im unmittelbaren Einflussbereich des Grundwasserhorizontes befinden, soweit anzuheben sind, dass nach derzeitiger Berechnung die Gefahr eines Grundwasserzustroms nicht mehr besteht.

## 5. Verfahren

Bei diesem Planverfahren, zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 1080 - Nördlich Hermann-Ehlers-Straße -, handelt es sich um einen Bebauungsplan welcher der Innenentwicklung dient. Die durch den Plan festgesetzte maximale überbaubare Fläche, liegt bei rd. 5.900 m<sup>2</sup> (entsprechend der festgesetzten GRZ, inkl. öffentlicher Erschießungsfläche). Demnach kann das Planaufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Anwendung kommen.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden zusätzliche Wohnbauflächen ermöglicht. Die dadurch entstehenden zusätzlichen ca. 5 Wohneinheiten haben keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation an der Erschließungsstraße Herman-Ehlers-Straße, demnach ist die geplante Erweiterung als geringfügig zu betrachten.

### Historie:

Die erste Offenlage erfolgte vom 03.09. bis zum 04.10.2007. Mit dem Ergebnis, dass ein Entwässerungskonzept und ein Hydrogeologisches Gutachten nachgereicht werden muss.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 834 bestand bereits Baurecht in der gleichen Größenordnung.

Die Art der baulichen Nutzung änderte 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. 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).

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

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

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 vorab erstellten Städtebaulichen Konzept, welches die noch nicht realisierte Baulandsfläche sowie die Erweiterungsfläche mit einbezieht, wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Auf Grund der geplanten Reihenhausbebauung (alternativ sind Doppelhäuser möglich) und der damit verbundenen Baudichte, sollen keine weiteren Nutzungen über die im WR- Gebiet zulässigen Nutzungen hinaus ermöglicht werden, um das Plangebiet und das Umfeld nicht zusätzlich verkehrlich zu belasten.

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

##### 6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Aus topographischen Gründen sind Höhenregelungen erforderlich. Das Gelände fällt von der Hans-Böckler-Straße bis zur Hermann-Ehlers-Straße um rd. 10 m ab. 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.

Aus diesem Grund soll die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. 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 6 nördlichen neuen Baufelder wird auf Grund des steileren Geländeverlaufs die zulässige Firsthöhe auf max. 11,50 m über der in den Baufeldern angegebenen Soll-Geländehöhe festgesetzt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Geländehöhen bis zu +/- 0,5 m zulässig.

Im Hinblick auf eine Flutungsgefahr für die offenen Baugruben und einem erheblichen Aufwand für die Trockenlegung (Grundwasserhaltung), wird entsprechend des „Ergänzenden Kurzberichts zum Hydrogeologischen Gutachten“ (Geo Consult) auf Basis der berechneten Modelldarstellung festgesetzt, dass alle Gebäude, die sich im unmittelbaren Einflussbereich des Grundwasserhorizontes befinden, soweit anzuheben sind, dass nach derzeitiger Berechnung die Gefahr eines Grundwasserzustroms nicht mehr besteht.

Hierzu sind in den betroffenen Baufeldern für die zukünftige Bebauung maximale Abgrabungstiefen festgesetzt und im Bebauungsplan eingetragen.

#### 6.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das für den Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept, welches eine Reihenhausbebauung mit privaten Erschließungsstraßen vorsieht, erfordert eine Erhöhung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen, da entsprechend der aktuellen BauNVO 1990, § 19 Abs. 4 BauNVO, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind.

Die noch im Bebauungsplan Nr. 834 festgesetzte GRZ von 0,3 soll nun im neuen Bebauungsplan Nr. 1080 gem. § 17 BauNVO mit dem höchstzulässigen Maß von 0,4 festgesetzt werden.

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

Entsprechend dem bisherigen Planungsrecht soll weiterhin eine Bebauung in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden, damit soll auch die bestehende Bebauung bezüglich der Baurechte gesichert werden.

#### 6.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche wird entsprechend der Festsetzungen in den Punkten 6.1.2.2 und 6.1.2.3 mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

### 6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den noch nicht bebauten Bereich (inkl. Erweiterungsfläche) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 1080 liegt ein städtebauliches Entwurfskonzept vor, welches Reihenhausergruppen vorsieht. Die bereits vorhandene Bebauung besteht aus 3 Doppelhäusern und 2 Reihenhausergruppen.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes sollen auf den neuen Bauflächen eine Doppel- und Reihenhauserbebauung festgesetzt werden.

#### 6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf der Grundlage des Bestands und des städtebaulichen Entwurfes werden die Baufelder der einzelnen Hausergruppen durch Baugrenzen bestimmt.

Die dem Garten zugewandte Baugrenze darf um bis zu 2 m mit Terrassenflächen überschritten werden. Durch diese Möglichkeit sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Um das bei Regen anfallende Oberflächenwasser im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandene Regenentwässerungsnetzbelastung (siehe Punkt 4.5), möglichst gering zu halten, sind die befestigten Flächen von Terrassen, Zuwegungen und Stellplätzen bzw. Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Pflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

#### 6.1.4.1 Nebenanlagen

Um das bei Regen anfallende Oberflächenwasser möglichst gering zu halten, sind Nebenanlagen mit mehr als 15,00 m<sup>3</sup> umbauten Raum im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die auf Grund des vorliegenden Reihenhauserkonzeptes geplanten eher kleinen Garten- bzw. Grundstücksflächen, begründen auch aus städtebaulicher Sicht eine Begrenzung der Dimensionierung der möglichen Nebenanlagen.

#### 6.1.4.2 Stellplätze und Garagen

Zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes im Plangebiet, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der vorgesehenen Baufelder sowie auf gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen, Stellplätze bzw. Carports zulässig. Diese Flächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, werden im Bebauungsplan gesondert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt.



### 6.1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grund der geringen Möglichkeiten für PKW-Stellflächen im gesamten Plangebiet, ist pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausanteil) nur 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

### 6.1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot:

Ein Teil der im nord-östlichen Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher sollen als Grünstreifen erhalten bleiben. Er soll der neuen Bebauung als Übergang und Abschirmung, in Verbindung mit der hier verlaufenden Schallschutzwand, zur stark befahrenen Hans-Böckler-Straße dienen.

Gleichzeitig soll damit gewährleistet werden, dass das derzeitige von Bäumen geprägte Straßenbild entlang der Hans-Böckler-Straße weitgehend erhalten bleibt.

Die Festsetzung sieht ein Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot für diese Fläche vor. Die bestehende Bepflanzung ist also grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmsweise kann diese durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze ersetzt werden, insbesondere wenn auf Grund der Errichtung der hier vorgesehenen Schallschutzwand die vorhandenen Pflanzen nicht erhalten werden können. In diesem Fall sind, entlang der unmittelbar an der Hans-Böckler-Straße verlaufenden Schallschutzwand, drei neue Bäume anzupflanzen. Die folgende Baumart und Qualität wird dafür festgesetzt:

Acer platanoides `Emerald Queen` (Spitzahorn in Sorte)  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Die bereits im B-Plan Nr. 834 festgesetzte Hecke im westlichen Planrand, soll grundsätzlich als Festsetzung übernommen werden. Da derzeit keine komplette Bepflanzung mehr vorliegt, soll hier abweichend ein Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot festgesetzt werden. Ziel ist es die ursprüngliche Hecke durch Anpflanzung wieder herzustellen und damit eine abschirmende Wirkung von den Garagen- und Stellplatzflächen für den Gartenbereich des angrenzenden Wohnhauses zu erreichen. Aus städtebaulicher Sicht hat dies eine funktionstrennende Wirkung.

#### Bäume:

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, am Wendehammer, ist die Anpflanzung von 4 Bäumen vorgesehen. Diese Bäume, angeordnet im Bereich der privaten Grundstücksflächen, sollen den Knotenpunkt betonen und die Carport- und Stellplatzsituation auflockern. Als städtebaulicher Bestandteil haben sie gleichzeitig eine verbindende sowie eine strukturierende Funktion.

Folgende vier Bäume sind im Bereich des Wendehammers auf den Privatgrundstücken anzupflanzen: Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Dachbegrünung:

Da die nördlich vorgesehene neue Wohnbebauung aus topografischen Gründen oberhalb der festgesetzten Parkplatzflächen liegt und das bei Regen anfallende Oberflächenwasser, insbesondere im Hinblick auf die nach Süden angrenzende Bebauung, möglichst gering gehalten werden soll, werden hier Carports mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt.

### 6.1.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Von der Hermann-Ehlers-Straße ist ein öffentlicher Erschließungsstich mit Wendehammer vorgesehen. Von dort aus erfolgt die weitere Erschließung der jeweiligen Häuser über Privatstraßen.

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

Vom öffentlichen Erschließungsstich ausgehend sind nach Westen hin Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger vorgesehen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Nach Osten sind ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, ein Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und des Versorgungsträgers sowie ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger vorgesehen. Das Fahrrecht für die Anlieger schließt nicht an die östlich verlaufende Erschließungsstraße an, da hier eine Durchfahrt zur Hans-Böckler-Straße ausgeschlossen ist. Es schließt lediglich ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, als fußläufige Wegeverbindung zur Hans-Böckler-Straße und der dort liegenden Bushaltestelle, sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers, zur Einleitung des Regenwassers über den vorhandenen offenen Graben in den Bach am „Am Gebrannten“, an.

Auf Grund der vorhandenen Topografie sind für die nördliche Bebauung vorgelagerte Parkflächen vorgesehen. Von hier aus erreichen die Anwohner ihre Häuser über ein vorgesehenes Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger.

### 6.1.8 Immissionsschutz

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

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die stark befahrene Hans-Böckler-Straße, wird entlang der nördlichen bis östlichen Baugebietsabgrenzung eine 1,50 m hohe hochabsorbierende Schallschutzwand (nach RLS 90) festgesetzt. Diese ist in den festgesetzten Pflanzstreifen zu integrieren und mit einer Begrünung zu versehen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Höhe der notwendigen Schallschutzwand auf 1,50 m begrenzt. Da die Wand aus topografischen Gründen nahe an der Hans-Böckler-Straße angeordnet wird, ist deren Wirkung für das Straßenbild wesentlich. Außerdem zeigten vorab erstellte Prognoseberechnungen des Ingenieurbüros Lindschulte + Kloppe mit einer Wandhöhe von 2,50 m nur geringe Verbesserungen für die direkt angrenzenden Gebäude. Die weiter südlich liegenden Gebäude profitieren von einer höheren Schallschutzwand gar nicht.

An den Gebäuden sind den Eintragungen im B-Plan entsprechende Schallschutzklassen auf der Grundlage der DIN 4109 bei der Realisierung einzuhalten.

Die Festsetzungen resultieren aus der Beurteilung im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Lindschulte + Kloppe, welches bei der Offenlage zur Einsicht bereitgestellt wird.

#### 6.1.8.2 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des reinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten und die Konfliktbewältigung mit dem Immissionsschutz sicherzustellen, wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten überbaubaren Flächen im noch nicht bebauten Teilbereich des reinen Wohngebiets (WR), ein bedingtes Baurecht mit aufschiebender Wirkung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Demnach sind Nutzungen im WR erst dann zulässig, wenn in unmittelbarer Nähe der Lärmquelle Hans-Böckler-Straße eine Lärmschutzwand entsprechend der in Punkt 6.1.8.1 ausgeführten Festsetzungen und der zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan erstellt wurde.

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts ist städtebaulich notwendig. Nur durch die Erfüllung der Bedingung (Lärmschutzwand) ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des reinen Wohngebiets möglich. Daher kann nur durch die Umsetzung der Maßnahme das Baugebiet seiner Zweckbestimmung gemäß genutzt werden.

Für den Bereich einer notwendigen Baustellenzufahrt von der Hans-Böckler-Straße aus, ist eine Fertigstellung des entsprechenden Lärmschutzwandabschnittes zu einem späteren Zeitpunkt ausnahmsweise zulässig. Dies ist notwendig, da eine Baustellenzufahrt über die Hermann-Ehlers-Straße ausgeschlossen ist.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)**

### **6.2.1 Dachform**

Bezug nehmend auf die bereits vorhandene Bebauung im Planbereich wird als einheitliche Dachform ein Satteldach festgesetzt. Dies soll die Einheitlichkeit der Siedlungsstruktur unterstützen.

Die Dachflächen der Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Die Einheitlichkeit der Trauf- und Firsthöhen bezieht sich auf die jeweilige, im Bereich des zu realisierenden Gebäudes, im Bebauungsplan eingetragene Soll-Geländehöhe. Bei der Bebauung nördlich des Wendehammers soll mit dieser Festsetzung eine gleichmäßige Abstufung erreicht werden.

### **6.2.2 Material und Farbe**

Um die Einheit der jeweiligen Reihenhausgruppe oder eines Doppelhauses zu betonen, sind die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sowie einer Reihenhausgruppe in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

### **6.2.3 Solaranlagen**

Um die solare Energiegewinnung auch im Privatbereich zu ermöglichen und zu fördern, sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und sollen nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden.

### **6.2.4 Carports**

Die Fläche für die Carports ist zentral angeordnet und prägt damit wesentlich, insbesondere bei der Zufahrt vom Wendehammer aus, das neue Siedlungsbild. Um ein geordnetes und einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, sollen die Überdachungen in gleicher Höhe, Dachneigung, Material und Farbe ausgeführt werden. Die einheitliche Höhe bezieht sich in diesem Fall auf die im Bebauungsplan im Wendehammer eingetragene Soll-Geländehöhe.

## **7. Kennzeichnung**

Entsprechend der Ausführungen zur vorhandenen Immissionssituation (siehe Punkt 4.4.3) Wird eine Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen, dass das Gebiet durch den Verkehrslärm, im Wesentlichen durch die Hans-Böckler-Straße ausgehend, vorgelastet ist.

## 8. Hinweise

### Altlasten:

Nach Vorgabe der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) 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.

### Artenschutz:

Nach Vorgabe der unteren Landschaftsbehörde (ULB) erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis, dass bei der Baufeldfreiräumung und der damit verbundenen Rodung der Bäume und Gehölze der § 39 (5) 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten ist. Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur zwischen 1. Oktober und letztem Tag im Februar des folgenden Jahres zulässig.

### Grundwasser

Aufgrund der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen ist im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser, Schichtenwasser und Böden mit teils geringer Tragfähigkeit zu rechnen. Bei der Gebäudeplanung ist daher insbesondere aus bau- und gründungstechnischen Gründen auf eine fachgerechte Baugrunduntersuchung zu achten. Die Festsetzung der Abgrabungstiefe beruht auf einer messergebnisgestützten Modellannahme, die sicherstellen soll, dass bei den Abgrabungsarbeiten kein Aufschluss des gespannten Grundwasserleiters erfolgt.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzuliegen.

### Bauwerksabdichtung

Für die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile sind besondere Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich. So sind alle Gebäude mindestens mit einer Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6, Abschnitt 9 gegen aufstauendes Sickerwasser zu versehen. Im Fall einer Unterkellerung ist unabhängig von der Schichtenwassersituation aufgrund des resultierenden „Badewanneneffektes“ im Arbeitsraum eine Abdichtung der erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser von außen zu empfehlen. Diese wasserdruckhaltende Abdichtung kann als Außenhautabdichtung gemäß DIN 18195-6, Abs. 8, oder als wasserundurchlässige sog. „Weiße Wanne“ nach den technischen Richtlinien der DIN 1045 vorgenommen werden.

## 9. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	10.774	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	10.338	m <sup>2</sup>
Öffentl. Erschließung / Verkehrsfläche	436	m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche (Baufenster)	2.685	m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche nach GRZ (max.)	5.418	m <sup>2</sup>

## 10. Prüfung der Umweltbelange

Auf einen Umweltbericht kann gem. §§ 13a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der vorliegende Umweltbericht zur 1. Offenlage wird jedoch als Grundlage zur Beurteilung der relevanten Umweltbelange im Planbereich herangezogen und geht somit in die Begründung ein.

## 11. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den größten Teil der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

Bei der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, welche im Rahmen einer Flächennutzungsplanberichtigung zur Wohnbaufläche geändert werden soll.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a BauGB gemäß Anlage 04 an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1080 angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung, insbesondere auf Grund der geringen Fläche des Änderungsbereiches von 1.425 m<sup>2</sup>, nicht beeinträchtigt.

## **12. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 1080 sollen die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 834 - Hans-Böckler-Straße -, für den geplanten Geltungsbereich aufgehoben werden. Dies erfolgt, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 834 zu rechnen ist und auf dessen Grundlage eine Erschließung der nördlichen Grundstücke nicht gesichert werden kann.

## **13. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

### Quellennachweise:

Hydrogeologisches Gutachten vom 04.10.2012, erstellt durch Geo Consult (Geologen für Umwelt und Baugrund GbR), Maarweg 8, 51491 Overath

Ergänzender Kurzbericht vom 11.12.2012 zum Hydrogeologischen Gutachten vom 04.10.2012, erstellt durch Geo Consult (Geologen für Umwelt und Baugrund GbR), Maarweg 8, 51491 Overath

Schalltechnische Untersuchung vom 16.07.2012, erstellt durch die Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH, Stresemannstr. 26, 40210 Düsseldorf, im Auftrag der AHBR-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Geräuschemissions- Untersuchung vom 14.09.2006, erstellt durch das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH, Schüferstraße 309 a, 44287 Dortmund, im Auftrag des Büro Planquadrat Dortmund.

Umweltbericht zum Bebauungsplan von 2006, erstellt durch Gudrun Kaltenborn, Landschaftsarchitektin AKNW.