

**Ressort Bauen und Wohnen**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 1137V  
- Hans-Böckler-Straße / Am  
Deckershäuschen -**

**Begründung**

Stand 11. Dezember 2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Entwicklungsziele .....	4
2.3 Städtebauliches Konzept.....	5
<b>3 Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Landschaftsplan.....	6
3.4 Bebauungspläne.....	6
3.5 sonstige Fachplanungen.....	7
<b>4 Bestandsbeschreibung / fachliche Belange .....</b>	<b>7</b>
4.1 Städtebauliche Situation .....	7
4.2 Technische Infrastruktur .....	8
4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur .....	8
4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz, Artenschutzprüfung .....	8
4.5 Immissionssituation .....	9
<b>5 Begründung der Planungsziele .....</b>	<b>10</b>
<b>6 Begründung der einzelnen Planinhalte.....</b>	<b>12</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO).....	13
6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	14

6.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	14
6.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) .....	15
6.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	15
6.1.8 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	16
6.2 Hinweise .....	16
6.2.1 Gutachten.....	16
6.2.2 Technische Regelwerke .....	16
6.2.3 Umgang mit Bodendenkmälern.....	16
6.2.4 Kampfmittel.....	16
6.2.5 Altlasten .....	17
<b>7 Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>17</b>
<b>8 Umweltbelange .....</b>	<b>17</b>
8.1 Umweltbericht.....	17
8.2 Flora und Fauna, Artenschutzbelange .....	17
8.3 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
8.4 Umgang mit Abfall und Abwasser .....	18
8.5 Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange .....	18
8.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	18
8.7 Klimaschutz .....	18
<b>9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>18</b>
<b>10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>11 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>19</b>
<b>12 Inhalte des Durchführungsvertrags .....</b>	<b>19</b>
<b>13 Verfahren .....</b>	<b>19</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1137V „Hans-Böckler-Straße / Am Deckershäuschen“ umfasst eine Fläche südlich der Hans-Böckler-Straße, östlich der Treppenverbindung von der Hans-Böckler-Straße zur Straße Am Deckershäuschen, nördlich der städtischen Kindertagesstätte, nördlich der Straße Am Deckershäuschen und westlich der städtischen Grünfläche im Kreuzungsbereich der Hans-Böckler-Straße mit der Straße Am Deckershäuschen.

Das Plangebiet umfasst ca. 6.650 m<sup>2</sup>.

## 2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1 Anlass der Planung

Die Evangelische Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum hat die kirchliche Nutzung der Matthäuskirche auf ihrem Grundstück an der Straße Am Deckershäuschen bereits seit mehreren Jahren aufgegeben. Die Kirchengemeinde ist seitdem um eine sinnvolle Nachnutzung ihres Grundstückes – einschließlich des Pfarrhauses und des Gemeindehauses – bemüht.

Der Bebauungsplan Nr. 677 – Am Deckershäuschen – setzt für das Kirchengrundstück Gemeinbedarf – Kirche – fest. Eine wohnbauliche oder gewerbliche Nachnutzung ist somit planungsrechtlich nicht möglich und nur über die Änderung des geltenden Planungsrechts realisierbar.

Westlich des Kirchengrundstückes befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 677 als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim“ ausgewiesene Fläche im städtischen Eigentum. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans sind bis heute nicht realisiert worden und werden zu den festgesetzten Zwecken nicht mehr benötigt.

An die Verwaltung ist mit Datum vom 30.01.2009 der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herangetragen worden. Dieser hat zum Ziel, das bestehende Ensemble aus Kirche, Pfarrhaus und Gemeindehaus zu erhalten und einer wohn- bzw. gewerblichen Nutzung (Büro) zuzuführen. Das Pfarrhaus soll unverändert bleiben, das Gemeindehaus neu gestaltet werden und die Kirche wird im Inneren umgebaut. Zwei Einzelhäuser sollen zusätzlich errichtet werden. Das äußere Erscheinungsbild bleibt daher in weiten Teilen unverändert. Im westlich angrenzenden Grundstück sollen insgesamt 6 Einzelhäuser entlang der Hans-Böckler-Straße errichtet werden, die durch eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen werden.

### 2.2 Entwicklungsziele

In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in guter und sehr guter Lage. Wie das Handlungsprogramm Wohnen (Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau: Handlungsprogramm Wohnen, Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal, Wuppertal Mai 2009) feststellt, resultiert die Nachfrage aus der relativ geringen Ausstattung Wuppertals mit Entwicklungsflächen für diese Wohnungsmarktsegmente. Das Handlungsprogramm stellt dar, dass diese Aussage trotz (damals prognostizierter) rückläufiger Bevölkerungszahlen in Wuppertal Bestand hat. Entgegen der bisherigen Prognose konnte Wuppertal seine Bevölkerungszahl geringfügig erhöhen, so dass eher von einer (weiteren) Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt in den angesprochenen hochwertigen Segmenten auszugehen ist.

Mit dem geplanten Angebot werden sowohl Familien mit Kindern, als auch ältere Menschen angesprochen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und seine Entwicklung kann zur Nutzung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur beitragen.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist somit die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Ortsteil Uellendahl-Katernberg in einer siedlungsstrukturell gut eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Zusätzlich sollen die bestehenden Gebäude im Siedlungsbild erhalten bleiben, was insbesondere der Identifikation der Bevölkerung mit dem Stadtteil stärkt.

Mit der Realisierung der Planung wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Verdichtung des Plangebiets durch zusätzliche Gebäude vorbereitet. Gleichzeitig soll der Glockenturm erhalten bleiben, der durch seine Höhe erhebliche Abstandsflächen auslöst. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, um die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gebäude und den Erhalt des Glockenturms zu ermöglichen.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien),
- Festsetzungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (innere Erschließung inkl. Besucherstellplätze) und Stellplätzen,
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen.

Die genannten Festsetzungen im Bebauungsplan werden analog zu dem städtebaulichen Konzept getroffen.

### 2.3 Städtebauliches Konzept

Das historisch geprägte Quartier zeichnet sich durch Wohnbebauung, gewerbliche Mischnutzungen, Kindergarten und freistehende Baukörper aus, welche durch vielfältige Epochen geprägt sind. Der städtebauliche Entwurf erhält die vorhandene Bebauung, ergänzt diese und interpretiert sie neu. Die gewählte Gestaltung, soll dem Charakter des Viertels, durch die differenzierten Grundrisse und dem parkartigen Gärten, gerecht werden. Das bestehende Ensemble soll erhalten bleiben und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im östlichen Planbereich bleibt die bestehende Bebauung erhalten, wird zu Wohnzwecken umgebaut und teilweise baulich ergänzt. Darüber hinaus entstehen zwei freistehende Wohnhäuser nördlich und südlich der ehemaligen Kirche. Es ist geplant, bis zu drei Wohnungen in das ehemalige Kirchengebäude zu integrieren. Das äußere Erscheinungsbild bleibt in etwa erhalten, der Glockenturm bleibt ebenso erhalten und kann beispielsweise als Büro genutzt werden. Später ist eine bauliche Verbindung zwischen Glockenturm und ehemaligem Kirchengebäude möglich. Im neu gestalteten Gemeindehaus werden Wohnungen errichtet. Zusätzlich entsteht durch ein angebautes Gebäude eine weitere Wohneinheit. Südlich dieses Gebäudetrakts werden vorgelegt die Stellplätze angeordnet. Das ehemalige Pfarrhaus bleibt unverändert, wird modernisiert und somit weiterhin zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich der Kirche entsteht ein kleines, freistehendes Wohnhaus als sogenanntes Singlehaus. Südlich der Kirche entsteht unmittelbar an der Straße Am Deckershäuschen ein freistehendes Einfamilienhaus mit zugeordneter Garage und Stellplatz. Die innere Erschließung dieses Bereichs erfolgt über die heute schon beste-

hende Zufahrt von der Straße Am Deckershäuschen. Diese wird ertüchtigt und dient als private Zufahrt zu den Gebäuden mit den notwendigen Stellplätzen.

Nach der städtebaulichen Konzeption ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden im westlichen Planbereich vorgesehen, die über eine private Stichstraße erschlossen werden. Die private Stichstraße schließt an die Hans-Böckler-Straße an und ist so dimensioniert, dass ausreichend Besucherstellplätze untergebracht werden können und sie auch durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge befahren werden kann. Die sechs Einfamilienhäuser sind als hochwertige und moderne Architekturhäuser konzipiert. Als Haustypen sind freistehende Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen und Flachdach vorgesehen. Aufgrund der Ausrichtung und Geländetopografie besitzen die Wohnhäuser ruhige, nach Süden ausgerichtete Gartenbereiche. Jedes Gebäude erhält eine Garage und einen separat anfahrbaren Stellplatz.

Die Gebäude im westlichen Planbereich sind - auch aus Gründen des Schallschutzes - durch Garagen und ergänzende Schallschutzwände miteinander verbunden. Vom östlichsten der sechs Häuser verläuft eine Schallschutzwand zum ehemaligen Pfarrhaus und östlich davon weiter zum geplanten Singlehaus. Ergänzt wird der Schallschutz durch eine Wand östlich des Singlehauses, entlang der dort geplanten Stellplätze. Insgesamt wird durch die geplanten Gebäude und Garagen sowie die Wände eine durchgehende schallschützende Wirkung gegenüber dem Verkehrslärm der Hans-Böckler-Straße erreicht.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

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

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

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

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet im östlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche dar. Dies entsprach der bisherigen Nutzung mit Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus.

Im westlichen Planbereich stellt der FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie im nordwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke dar. Der Spielplatz, als auch das vorgesehene Jugendhaus wurden nicht errichtet. Eine Realisierung entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt und wird somit aufgegeben.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden gem. § 13a BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen der Berichtigung Nr. 26 B. geändert.

Vorgesehen ist nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für das gesamte Plangebiet.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

### 3.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 677 – Am Deckershäuschen – setzt für das Kirchengrundstück Gemeinbedarf – Kirche – fest.

Westlich des Kirchengrundstückes befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 677 als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeithaus“ ausgewiesene Fläche im städtischen Eigentum. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans sind bis heute nicht realisiert worden und werden zu den festgesetzten Zwecken nicht mehr benötigt. Die Fläche steht somit ebenfalls für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Die Realisierung der Planung ist somit nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 677 nicht möglich und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1137V notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 677 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1137V für diesen Teilbereich aufgehoben.

### 3.5 sonstige Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 4 Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

### 4.1 Städtebauliche Situation

Der westliche Planbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Wuppertal und liegt brach. Der überwiegende Teil ist eine Wiesenfläche, am nördlichen Rand zur Hans-Böckler-Straße und im Übergang zum östlich angrenzenden Gemeindegrundstück der evangelischen Kirche stehen Bäume auf.

Der östliche Planbereich ist durch die Kirche mit separatem Glockenturm, das Gemeindehaus und das Pfarrhaus gekennzeichnet. Entlang der Grundstücksgrenzen sowie zwischen dem Pfarr- und dem Gemeindehaus stehen Bäume auf.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin stark ab. Entlang der Hans-Böckler-Straße und der Straße Am Deckershäuschen wird der Höhenunterschied zum Teil durch Böschungen aufgefangen.

Unmittelbar südwestlich des Plangebiets befindet sich die Städtische Kindertagesstätte und Familienzentrum Am Deckershäuschen 63 mit einem eingeschossigen, großflächigen Gebäude, das allerdings durch dichten Bewuchs (insbesondere Gebüsch und Hecken) entlang der Straße Am Deckershäuschen von der Straße aus kaum wahrzunehmen ist.

Unmittelbar östlich des Plangebiets, im Eckbereich der Straße Am Deckershäuschen und der Hans-Böckler-Straße befindet sich eine Grünfläche mit Baumbewuchs.

Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet und das Kindergartengrundstück verläuft ein öffentlicher Fußweg in Nord-Süd-Richtung. Westlich hiervon entwickelt sich ein Wohngebiet mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Nördlich und nordwestlich, oberhalb der Hans-Böckler-Straße, befindet sich ein Wohngebiet. Dieses ist im Westen durch zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser und im Osten durch zwei-, drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Nördlich der Mehrfamilienhaus-siedlung liegt die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Uellendahl.

Nördlich der Kirche, der angrenzenden Grünfläche und der Hans-Böckler-Straße entwickelt sich eine öffentliche Parkanlage, die Waldcharakter besitzt und in den nördlichen Freiraum übergeht. Östlich des Plangebiets und der Hans-Böckler-Straße entwickelt sich ein Wohngebiet mit überwiegend Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich um ein- bis sechsgeschossige Ketten- und Zeilenhäuser aus den 1970er Jahren. Prägend ist ein vier- bis sechsgeschossige Gebäudetrakt im Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße / Am Deckershäuschen.

Als Dachform herrscht in den westlich und nordwestlich gelegenen Wohngebieten das Satteldach, in den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten das Flachdach vor. Südlich des Plangebiets und der Straße Am Deckershäuschen liegt ein Gewerbegebiet mit großflächigen Hallen. Gegenüber dem Kirchengrundstück befinden sich innerhalb des Gewerbegebiets einzelne Wohngebäude mit großflächigen Gartenbereichen.

#### 4.2 Technische Infrastruktur

Die verkehrs- und erschließungstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Hans-Böckler-Straße und die Straße Am Deckershäuschen, in denen notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Der westliche Planbereich wird über eine zu erstellende private Stichstraße an die Hans-Böckler-Straße angebunden. Der östliche Planbereich ist über die Straße Am Deckershäuschen, sein innerer Bereich über eine vorhandene private Zufahrt an diese angeschlossen.

Die Hans-Böckler-Straße ist in der Straßenhierarchie der Stadt Wuppertal als Landesstraße, die Straße Am Deckershäuschen als Anliegerstraße ausgewiesen. Beide Straßen sind entsprechend ihrer Funktion ausgelegt. Fußläufig sind verschiedene Bushaltestellen zu erreichen (Angaben nach Online-Fahrplanauskunft der WSW vom 15.02.2013, <http://www.wsw-online.de/mobilitaet>). Auf der Hans-Böckler-Straße befinden sich die Haltestellen „Deckershäuschen Kirche“ (ca. 3 Minuten Fußweg) und „Am Hammerkloth“ (ca. 4 Minuten Fußweg) der Buslinien 617 und 645. Auf der Straße Röttgen befindet sich die Haltestelle „Norkshäuschen“ der Buslinie 623 (ca. 9 Minuten Fußweg).

Die Autobahn A46 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

#### 4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur

Im Stadtteil bzw. in erreichbarer Entfernung sind Schulen aller Schulformen vorhanden (Entfernung): Städtische Gemeinschaftsgrundschule Uellendahl (1km), Hauptschule Uellendahl demnächst Gesamtschule (1km), Hauptschule Barmen - Rott (3km), Kath. Hauptschule Carnaper Straße (4km), Realschule Leimbacher Straße (3km), Realschule Neue Friedrichstraße (3km), Gymnasium Sedanstraße (4km), Wilhelm-Dörpfeld-Gymnasium (5km), Gesamtschule Elberfeld, Else-Lasker-Gesamtschule (4km), Gesamtschule Barmen (4km).

Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteil im Bereich Am Raukamp vorhanden.

Innerhalb der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parkanlage befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

#### 4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz, Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I erarbeitet: Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1137V - Hans-Böckler-Straße -, April 2013. In der Artenschutzprüfung wird ausgeführt:

Das Plangebiet wird im Osten von der Kirche, dem Gemeindehaus und einem weiteren Kirchengebäude eingenommen. Im Westen liegt eine Grünlandbrache, aufkommende Gehölzbestände zeigen an, dass die Fläche schon länger brach liegt. An der Böschung zur Hans-Böckler-Straße stocken z. T. ältere Gehölze, überwiegend Hainbuchen. Weitere Gehölze stocken im Garten des Pfarrhauses sowie an der Böschung zur Straße Am Deckershäuschen. Aufgrund von Größe und Wuchs sind folgende Gehölze bevorzugt zu erhalten:

- Hainbuchensolitäre südlich und östlich des Gemeindehauses,



- Gehölzbestand auf der Böschung der Hans-Böckler-Straße, vorwiegend Hainbuchen und an der Grenze zur östlich anschließenden Grünfläche.

Die restlichen Gehölze im Garten des Pfarrhauses (Birken, Weide), auf der Brache (Weide) und auf der Böschung (diverse) zur Straße „Am Deckershäuschen“ sind nicht besonders bedeutend. Der Gehölzbestand auf der östlich angrenzenden Grünfläche weist einen hohen Totholzanteil auf.

Südlich der Grünlandbrache schließt das nicht zum Plangebiet gehörende Gelände des Kindergartens an. Im Norden schließen die Hans-Böckler-Straße und dann Wohnbebauung und der Honsbusch an, im Süden gewerblich genutzte Flächen und Wohnbebauung. Östlich liegt eine gehölzbestockte öffentliche Grünfläche.

Anhand der spezifischen Lebensraumsprüche vieler planungsrelevanter Arten kann in dem im Siedlungsbereich gelegenen Plangebiet bei vielen Arten ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden. Bei anderen Arten kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der auf die Flächenbeanspruchung begrenzten Wirkfaktoren und der bestehenden Vorbelastungen ausgeschlossen werden.

Eine Überprüfung des Baumbestandes ergab keine Hinweise auf Baumhöhlen oder größere Spalten, die als Quartier baumbewohnender Fledermausarten dienen könnten. Der bestehende Gebäudebestand bleibt erhalten.

Bedeutsame Land- oder Gewässerhabitats der im Messtischblatt nachgewiesenen Amphibien sind nicht vorhanden, Betroffenheiten sind auszuschließen. Auch für die Zauneidechse als planungsrelevante Reptilienart weist das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume auf.

Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten nach Prüfung des Plangebietes auf Horste und Baumhöhlen/Spechthöhlen ebenfalls für alle im Messtischblatt vorkommenden Arten ausgeschlossen werden.

Nachgewiesen wurden im Plangebiet und dessen direkten Umfeld lediglich die häufigen und verbreiteten Arten der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören.

Die vorkommenden europäischen Vogelarten sind Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt auch bei einer Betroffenheit nicht vor, da die lokale Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Verletzungen oder Tötungen oder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die Vorhaben sind für diese Arten ebenfalls auszuschließen.

Hinweise auf Vorkommen der planungsrelevanten Schmetterlingsart, Nachtkerzenschwärmer bzw. der Wirtspflanzen seiner Raupen gab es ebenfalls nicht.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1137V lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten.

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs.7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die im Gutachten benannten Gehölzbestände auf der Böschung der Hans-Böckler-Straße sollen erhalten bleiben, soweit sie nicht durch die Errichtung der Zufahrt, der inneren Erschließung und der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindungen. Die benannten Hainbuchensolitäre südlich und östlich des Gemeindehauses können aufgrund der Planung nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

#### **4.5 Immissionssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Südlich des Plangebiets liegt ein Gewerbegebiet. Nördlich des Plangebiets verläuft die Hans-Böckler-Straße, die durch erheblichen Verkehr belastet ist.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden Schalltechnische Gutachten erarbeitet (Ramm Ingenieur GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 677 2. Änderung, Wuppertal, 17.04.2007 und Ramm Ingenieur GmbH: BV Neubau von 6 EFH Am Deckershäuschen/Hans-Böckler-Straße, Wuppertal 06.11.2012). Die Gutachten beurteilen die Geräuschemissionen durch das Gewerbegebiet und den Straßenverkehr für die geplante Wohnbebauung.

Zum Gewerbelärm führt der Gutachter aus, dass bei mehrfachen Begehungen an der Straße Am Deckershäuschen keine Messungen vorgenommen werden konnten, da keine eindeutig aus dem Gebiet identifizierbaren Geräusche aus dem Hintergrundgeräusch, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der Hans-Böckler-Straße, hervortrat. Zur Berechnung der potentiellen Belastung wurde ein Ausbreitungsmodell auf der Grundlage von flächenbezogenen Schallleistungspegeln erarbeitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (Beurteilungspegel nach DIN 18005) an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden.

Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe durch die Planung Allgemeiner Wohngebiete bestehen ebenso nicht. Schon heute bestehen verschiedene Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes (Am Deckershäuschen 46, 52 und 54) und innerhalb des Plangebietes (ehemaliges Pfarrhaus) sowie der Kindergarten als empfindliche Nutzung, die bei der Nutzungsgenehmigung der Betriebe berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus liegt der Kindergarten in einem rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, so dass die Orientierungswerte hier eingehalten werden müssen.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms aus der Hans-Böckler-Straße konnten zum Teil erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden. Die Orientierungswerte werden nur auf den der Hans-Böckler-Straße abgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Als Schallschutzmaßnahme ist geplant, in den Zwischenräumen zwischen den geplanten Wohnhäusern im westlichen Planbereich und zwischen diesen und dem ehemaligen Pfarrhaus und dem nördlich der Kirche geplanten Gebäude Garagen und Schallschutzwände anzuordnen. Die Schallschutzwände werden Richtung Osten weitergeführt. Hierdurch entsteht eine durchgehende bauliche Abschirmung zur Hans-Böckler-Straße. Der Gutachter führt hierzu aus: „... auf der straßenabgewandten Seite (Wohnbereich der EFH) werden die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.“ Dies schließt die privaten Gärten als ruhige Freibereiche ein. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Die straßenzugewandten Gebäudeseiten sind weiterhin erheblich durch Lärm belastet. Der Gutachter führt aus: „Um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Aufenthaltsräume gewährleisten zu können, sollten die nachfolgend aufgeführten Immissionsmittelungspegel innerhalb von Wohn- und Schlafräumen durch Lärmeinwirkungen von außen nicht überschritten werden: ...“ Die betroffenen Außenbauteile sind entsprechend schalltechnisch undurchlässig auszuführen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Der erheblich verlärmte Freibereich zwischen den Gebäuden und der Hans-Böckler-Straße wird überwiegend zur Erschließung oder als Vorgärten genutzt. Die bestehenden Gehölze entlang der Hans-Böckler-Straße, insbesondere im Böschungsbereich, sollen erhalten bleiben. Von einem dauerhaften Aufenthalt der Bewohner auf diesen Flächen ist nicht auszugehen, zumal sie auch nördlich der Gebäude liegen und somit schlecht besonnt sind. Im Rahmen der Abwägung wird dieser Umstand akzeptiert, da die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude eingehalten werden und ruhige, gut besonnte Außenbereiche (Gärten) vorhanden sind. Um die Orientierungswerte in allen Bereichen des Plangebiets einzuhalten, wäre die Errichtung einer Schallschutzwand unmittelbar entlang der Hans-Böckler-Straße möglich. Dies ist aber städtebaulich nicht gewünscht, da hierdurch das Erscheinungsbild der Straße, die heute durch den begleitenden Baumbestand geprägt ist, deutlich negativ verändert wird.

## 5 Begründung der Planungsziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich um die Errichtung von acht Wohngebäuden und die Umnutzung der ehemaligen Kirche, des Gemeindehauses und Renovierung des ehemaligen Pfarrhauses. Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und soll das Wohnungsangebot durch hochwertige, attraktive Wohnhäuser bzw. Wohnungen ergänzen.

Vom Erhalt der ehemaligen Kircheneinrichtungen und Realisierung der ursprünglich geplanten Gemeinbedarfsanlagen (Spielplatz, Jugendheim) ist nicht mehr auszugehen.

Der Planung stehen die vorhandene Lärmbelastung durch die Hans-Böckler-Straße und der Erhalt der Grünstrukturen entgegen.

Ohne die Planung ist davon auszugehen, dass die ehemaligen Kirchengebäude dauerhaft nicht mehr genutzt werden können. Brachflächen und leerstehende Gebäude können durch ihren zumeist ungepflegten Eindruck negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Allein schon durch das negative Erscheinungsbild kann es zu Imageverlusten des Quartiers kommen. Ziel der Stadt ist es, diese Entwicklung zu verhindern (öffentlicher Belang). Darüber hinaus würden mit dem Abbruch der Kirchengebäude das Quartier prägende städtebauliche Elemente beseitigt. Die Planung trägt somit zur städtebaulich sinnvollen Nachnutzung und dem Erhalt der Gebäude bei.

Das Vorhaben entspricht in besonderer Weise den Zielsetzungen der Wohnungspolitik in Wuppertal. Es erfüllt die Entwicklungsziele des Wuppertaler Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere zur Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage im Bereich hochwertiger Wohnungsangebote im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (öffentlicher Belang).

Dies trifft auch vor dem Hintergrund zu, dass es für sich gesehen eine relativ kleine Maßnahme darstellt. Denn im Handlungskonzept Wohnen wird angeführt, dass die Potentialflächen in Wuppertal weitgehend kleine Flächengrößen aufweisen, im Schnitt ca. 1,3 ha je Fläche. Somit ist die wichtige Entwicklungsfunktion auch den einzelnen Flächen zuzuschreiben. Eine Mehrzahl für sich gesehen kleinerer Maßnahmen ist daher geeignet, den Bedarf im beschriebenen Marktsegment zu befriedigen. Die integrierte Lage im Siedlungsgefüge folgt hier dem Ziel einer „bestandsorientierten Neubaustategie“.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und somit kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt. Das Vorhaben ist dazu geeignet, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann (öffentlicher Belang).

Mit der Entwicklung des Planbereichs kommt es zur Beseitigung vorhandener Grünstrukturen. Dies betrifft den westlichen Planbereich, der bislang baulich nicht genutzt wird und insbesondere einen mit Gehölzen bestandenen Streifen entlang der Hans-Böckler-Straße. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass eine Bebauung des Bereichs aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 677 schon heute möglich ist. Die bestehenden Bäume entlang der Hans-Böckler-Straße sollen möglichst nicht beseitigt werden. Das städtebauliche Konzept sieht lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt ihre Beseitigung vor.

Die Lärmproblematik kann im Bebauungsplan gelöst werden. Nach Errichtung der Gebäude und ergänzender Schallschutzwände verbleiben lediglich die Nordfassaden der Gebäude und wenig genutzte Außenbereiche, die erheblichen Belastungen ausgesetzt sind. Dies stellt aber an viel befahrenen Straßen keine besondere Situation dar.

Insgesamt gesehen wird daher dem Interesse zur baulichen Entwicklung der Grundstücke der Vorrang vor dem vollständigen Erhalt der Grünstrukturen Vorrang gewährt.

## **6 Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 BauNVO).

Es sind in den festgesetzten Baugebieten WA1 und WA2 ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption allgemeine Wohngebiete, unterteilt in WA1 und WA2, fest. Hiermit soll der geplante städtebauliche Charakter der Siedlung in Anlehnung an die bestehende benachbarte Bebauung unterstützt werden.

Eine Entwicklung als reines Wohngebiet ist nicht Ziel der Stadt, um eine größere Vielfalt zu erreichen und auf die bestehenden Nutzungen in der Umgebung Bezug zu nehmen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind neben Wohngebäuden eine größere Kindertagesstätte und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Innerhalb des Plangebiets ist beispielsweise im ehemaligen Glockenturm eine Büronutzung als Kombination aus Arbeiten und Wohnen (im ehemaligen Kirchengebäude) möglich.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die auch heute noch nicht im Plangebiet vorhanden sind. Die Ansiedlung von Tankstellen lassen eine Ausdehnung der südlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen in das Plangebiets hinein zu, was ggf. zu einem nicht gewünschten „Umschlagen“ in diesem Bereich führen würde. Gartenbaubetriebe benötigen große Flächenbereiche, die bei Ansiedlung der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden. Tankstellen können tendenziell Störungen verursachen, was vermieden werden soll (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären).

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Wohnbebauung. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es sind Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die maximale GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen korrespondiert

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

### **6.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhen, maximale Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Begründet wird dies mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebaulichen Einbindung in den Siedlungsraum mit Bezug zur angrenzenden Bebauung zu wahren. So befinden sich östlich des Plangebiets in etwa gleich hohe Gebäude. Das ehemalige Kirchengebäude und der Glockenturm sind, wie in der Zielsetzung des Bebauungsplans beschrieben, weiterhin im Stadtgefüge erkennbar.

Da das Plangebiet ein starkes Gefälle aufweist und die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch die festgesetzten maximalen Firsthöhen sichergestellt ist, wird auf die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Um die barrierefreie Gestaltung der Gebäude und die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten für Aufzüge und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Ziel des Bebauungsplans ist der weitgehende Erhalt der äußeren Gestaltung und die Umnutzung des ehemaligen Gemeindehauses, des Pfarrhauses, der Kirche und des Glockenturms. Das Gemeindehaus wird durch ein Gebäude baulich ergänzt. Zwei neue, freistehende Häuser werden errichtet. Hierdurch entsteht ein städtebaulich und architektonisch herausragendes Ensemble mit den identifikationsstiftenden bestehenden Gebäuden und den neuen Gebäuden in moderner Architektursprache. Allerdings löst der Glockenturm erhebliche bauordnungsrechtliche Abstandflächen aus. Darüber hinaus besitzt die Kirche in den Eckbereichen Fundamente als Auflagen der Dachkonstruktion. Auch diese, ca. 0,8 m aus dem Boden ragende Elemente lösen Abstandflächen aus. Um den Erhalt des Glockenturms und der Kirche sowie die Errichtung der geplanten Gebäude zu gewährleisten regelt der Bebauungsplan die Abstände durch Festsetzung von Baulinien. Zur Anwendung kommt dies bei der östlichen Wand des geplanten Gebäudes an der Straße Am Deckershäuschen und der südlichen Wand des geplanten Gebäudes oberhalb der Kirche. Somit steht der Errichtung der geplanten Gebäude an dieser Stelle bauordnungsrechtlich - bezogen auf die Abstandflächen - nicht entgegen. Die Errichtung der geplanten Gebäude ist städtebaulich begründet. So entsteht durch sie ein besonderes architektonisches Ensemble mit Kirche und Glockenturm als Mittelpunkt. Es wird eine besondere Mischung verschiedener Wohnformen erreicht: Ein Gebäude für Mehrgenerationenwohnen im Pfarrhaus, Mehrfamilienwohnen oder Büronutzung in der Kirche, modernes Mehr- und Einfamilienwohnen in kompakter Form im Gemeindehaus und dem geplanten Gebäude Am Deckershäuschen und ein Singlehaus nördlich der Kirche. Dabei ist die geplante bauliche Dichte gewünscht und soll die Attraktivität einer solchen Nachverdichtung im Siedlungsraum aufzeigen. Die Planung zeigt dies gerade an dieser Stelle vorbildlich auf. Darüber hinaus ermöglicht die Errichtung auch wirtschaftlich erst den Erhalt der Kirche und des Glockenturms.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Durchlüftung und Besonnung bleiben hierdurch gewahrt. Die Form der Kirche lässt beim nördlich geplanten Gebäude keine Probleme erwarten. Da sich der Glockenturm nördlich des geplanten Wohngebäudes befindet können sich keine Verschattungen ergeben. Durch den verbleibenden Abstand von mindestens

6 m als kleinste Entfernung zwischen Glockenturm und geplanten südlichen Gebäude ist die in § 6 Abs. 5 BauO NRW geforderte Mindesttiefe der Abstandflächen (jeweils 3 m) eingehalten.

#### **6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Innerhalb des festgesetzten WA1 setzt der Bebauungsplan eine durchgehende überbaubare Fläche fest, die somit eine größere Flexibilität für zukünftige Änderungen ermöglicht. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs setzt der Bebauungsplan zusätzlich die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser fest. Die Stellung der Baukörper im festgesetzten WA1 ist so gewählt, dass durch Garagen und zwischengeschalteten, architektonisch integrierten Mauern eine durchgehende Bebauung entsteht, die schalltechnisch gegenüber dem Verkehrslärm der Hans-Böckler-Straße wirkt. Hierdurch wird sichergestellt, dass in den rückwärtigen, nach Süden ausgerichteten Wohnbereichen und privaten Gärten eine ausreichende Wohnruhe gegeben ist.

Innerhalb des festgesetzten WA2 wird die Größe der bestehenden und geplanten Häuser berücksichtigt, wobei die überbaubaren Flächen jeweils einen geringfügigen Spielraum zur Architektenplanung geben. Hierdurch sollen geringfügige Änderungen der Gebäudeplanung bzw. zukünftige Änderungen, z.B. im Rahmen von zusätzlichen Dämmmaßnahmen ermöglicht werden.

Notwendige Abstandflächen sind nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs. Ziel und Notwendigkeit zur Festsetzung von Baulinien sind im vorherigen Abschnitt „Höhe baulicher Anlagen“ beschrieben.

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

Die Erschließung der geplanten sechs westlichen Gebäude (WA1) erfolgt über einen privaten Wohnweg, der an die Hans-Böckler-Straße anschließt. Der Wohnweg dient ebenso als Rettungsweg und ist durch Müllfahrzeuge der Abfallwirtschaftsgesellschaft Wuppertal mit einem Gewicht von 26 t befahrbar. Er ist so bemessen, dass er auch Platz für Besucherstellplätze und einen Wendebereich für Müllfahrzeuge bereitstellt.

Im Östlichen Planbereich (WA2) erfolgt die Erschließung des ehemaligen Kirchengebäudes und der hiervon nördlich gelegenen Gebäude über einen schmalen Privatweg. Hierdurch ist die Hauszuwegung, auch als Rettungsweg, und die Andienung der privaten Stellplätze sichergestellt.

Zur Sicherung der beschriebenen Erschließung der beiden Wohnbereiche in den festgesetzten WA1 und WA2 setzt der Bebauungsplan für die Wohnwege jeweils eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche fest. Das Gehrecht (Gr) wird zugunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht (Fr) zugunsten der Anlieger und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger und das Leitungsrecht (Lr) zugunsten der Anlieger und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Der Bereich wird im öffentlichen Kanalnetz im Trennverfahren (getrennte Kanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser) entwässert, die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet erfolgt in privaten Kanälen. Es ist vorgesehen die geplanten Gebäude zur Hans-Böckler-Straße bzw. zur Straße Am Deckershäuschen hin zu entwässern.

Ziel der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Sicherung der Erschließung der geplanten Gebäude und der bestehenden Bebauung sowie der verkehrliche Anschluss des Plangebiets an die Hans-Böckler-Straße bzw. die Straße Am Deckershäuschen. Eine Sicherung

der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt über entsprechende Eintragungen von Dienstbarkeiten im Grundbuch.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Gebäude zur Unterbringung privater Stellplätze die Errichtung von Garagen und Stellplätzen vor. Vom Vorhabenträger ist im westlichen Planbereich (WA1) die Errichtung von 2 separat anfahrbaren Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel im WA2 beträgt 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit.

In der Straße Am Deckershäuschen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets 21 öffentliche Stellplätze als Querparker vorhanden. Diese wurden in der Vergangenheit überwiegend durch die Besucher der Kindertagesstätte, den gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen und den Besuchern der Kirchengemeinde genutzt. Nach Wegfall der gemeindlichen Nutzung stehen die Stellplätze als Besucherstellplätze auch der geplanten Bebauung zur Verfügung. Darüber hinaus ist das Parken am Straßenrand möglich. Auf die Ausweisung von Besucherstellplätzen innerhalb des WA2 wird daher verzichtet. Im öffentlichen Straßenraum der Hans-Böckler-Straße stehen in unmittelbarer Nähe zum WA1 keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung. Zur Versorgung des westlichen Planbereichs ist im WA1 innerhalb des Wohnwegs die Errichtung von 5 Besucherstellplätzen vorgesehen.

Die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen ist sichergestellt.

#### **6.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Erhebliche Belastungen durch Lärm aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet sind nicht vorhanden. Das schalltechnische Gutachten hat festgestellt, dass - bezogen auf den Gewerbelärm - die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (Beurteilungspegel nach DIN 18005) an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden.

Das Plangebiet ist entlang der Hans-Böckler-Straße durch den Verkehrslärm dieser Straße belastet. Bei der gutachterlichen Betrachtung des Verkehrslärms konnten zum Teil erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden. Die Orientierungswerte werden nur auf den der Hans-Böckler-Straße abgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist die Errichtung einer durchgehenden Schallschutzwand entlang der Straße nicht vorgesehen. Auf diese Maßnahme kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan den Immissionskonflikt durch andere Festsetzungen lösen kann. So wird durch die Errichtung der Wohngebäude, Garagen und die Gebäude verbindender bzw. ergänzender Schallschutzmauern die ausreichende Wohnruhe in den abgewandten Gebäudeseiten und den Gartenbereichen sichergestellt. Darüber hinaus ist der Schutz der Innenräume durch festgesetzte passive Maßnahmen (bauliche Ausführung der Außenbauteile) sichergestellt. Es verbleibt eine Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb der Wohngebiete für die Außenbereiche zwischen Gebäude und Hans-Böckler-Straße. Die unmittelbar an der Nordfassade eines geplanten Gebäudes am höchsten zu erwartende Lärmeinwirkung (Immissionsaufpunkt IP8 im Gutachten) beträgt 64,4 dB(A) für den Tag und 54,3 dB(A) für die Nacht, was eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags /45 dB(A) nachts) von 9,4 bzw. 9,3 dB(A) beträgt. Dieser Wert nimmt zur Straße hin weiter zu. So sind im Bereich der nordwestlich gelegenen Böschung der Hans-Böckler-Straße 65 bis 70 dB(A) zu erwarten. Da diese Freibereiche lediglich Wege- und Stellplatzflächen sowie den begrünten Böschungsbereich der Straße umfassen und allen Gebäuden ruhige, auf der lärmangewandten Seiten befind-

liche Gärten zur Verfügung stehen, ist nicht von einem dauerhaften Aufenthalt der Bewohner hier auszugehen.

Weitere abwägende Ausführungen werden unter Punkt „Immissionssituation“ gemacht (s.o.).

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Ziel der Festsetzungen ist die Sicherstellung der ausreichenden Wohnruhe innerhalb der Gebäude und in den südlich gelegenen Freibereichen (private Gärten und Außenbereiche auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten) vor den Lärmemissionen der Hans-Böckler-Straße.

#### **6.1.8 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Entlang der Hans-Böckler-Straße stehen im Bereich der Böschung Gehölze auf, die aus Sicht der Artenschutzprüfung erhalten bleiben sollten. Teile dieser Böschung bzw. des dort befindlichen Aufwuchses werden für die Erschließung des Plangebiets und die Errichtung eines Gebäudes und Nebenanlagen beseitigt. Die übrigen Flächen sollen erhalten bleiben. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan hier Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Die innerhalb dieser Flächen aufstehenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Ziel der Festsetzung ist es, den Erhalt der städtebaulich prägenden Grünstrukturen entlang der Hans-Böckler-Straße in weiten Teilen zu erhalten. Dies trägt zur Grünausstattung des Plangebiets bei.

Die in der Artenschutzprüfung vom Gutachter benannten Hainbuchensolitäre südlich und östlich des Gemeindehauses können aufgrund der Planung nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Diese stehen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gemeindehaus bzw. zu geplanten Gebäuden, so dass bei Renovierungs- und Baumaßnahmen die Beschädigung oder Beseitigung nicht ausgeschlossen werden kann. In der Abwägung überwiegt die Zielsetzung der Planung zur Umnutzung der bestehenden Gebäude und zur Bereitstellung neuer Wohngebäude im Sinne der Nachverdichtung dieses bereits baulich in Anspruch genommenen Bereichs.

### **6.2 Hinweise**

#### **6.2.1 Gutachten**

Ramm Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 677 2. Änderung Am Deckershäuschen, Wuppertal, 17.04.2007

Ramm Ingenieure GmbH: BV Neubau von 6 EFH Am Deckershäuschen, Wuppertal, 06.11.2012

Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1137V - Hans-Böckler-Straße -, Bochum, April 2013

#### **6.2.2 Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **6.2.3 Umgang mit Bodendenkmälern**

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor. Der Bebauungsplan nimmt einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern auf.



#### 6.2.4 Kampfmittel

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

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

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

#### 6.2.5 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Mai 2013) nicht vor. Da das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Altlasten bzw. Verdacht auf Altlasten auf.

### 7 Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	7.400	m <sup>2</sup>
davon		
Allgemeine Wohngebiete	6.652	m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche (Gr, Fr, Lr)	757	m <sup>2</sup>
Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten	16	

### 8 Umweltbelange

#### 8.1 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Anforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

#### 8.2 Flora und Fauna, Artenschutzbelange

Es handelt sich um einen bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Überplant wird im Osten eine Grünlandbrache mit aufkommenden Gehölzbeständen. An der Böschung zur Hans-Böckler-Straße stocken z. T. ältere Gehölze, überwiegend Hainbuchen. Weitere Gehölze stocken im Garten des ehemaligen Pfarrhauses sowie an der Böschung zur Straße Am Deckershäuschen. Relevante Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Bei Berücksichtigung von

zeitlichen Rodungsvorgaben (Oktober bis Februar) sind keine Untersuchungen erforderlich. Relevante Auswirkungen durch die Planung auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten.

### **8.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind das ehemalige Gemeindehaus, das ehemalige Pfarrhaus, die ehemalige Kirche und der Glockenturm vorhanden. Diese Gebäude werden saniert, zum Teil baulich erweitert und umgenutzt.

### **8.4 Umgang mit Abfall und Abwasser**

Die Abfallentsorgung ist durch den öffentlichen Entsorgungsträger vorgesehen. In den angrenzenden Straßen sind Entwässerungskanäle vorhanden. Es besteht ein Trennsystem mit Kanälen für Schmutz- und Niederschlagswasser. Ein Anschluss des Plangebiets an das vorhandene Kanalnetz ist vorzusehen.

### **8.5 Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange**

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Hans-Böckler-Straße ein. Bei der gutachterlichen Betrachtung des Verkehrslärms konnten zum Teil erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden. Der Bebauungsplan reagiert durch verschiedene Maßnahmen (u.a. Lage der Erschließung und der Gebäude, Abschirmwände) und Festsetzungen hierauf (s.o. 6.1.7). Das Schutzgut gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung wird insofern berücksichtigt.

Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Vermeidung von Emissionen (Nr. 7 e), Umgang mit Energiebedarf (Nr. 7 f), Erhaltung der Luftqualität (Nr. 7 h) und Schutzkategorien (Nr. 7 g) sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **8.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **8.7 Klimaschutz**

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

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

Durch die Festsetzung von Wohngebieten mit den gebietstypischen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung kommt es zu einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke. Somit ergibt sich ein niedrigerer Freiflächenanteil.

## **9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen der Berichtigung Nr. 26B geändert.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für das gesamte Plangebiet.

## **10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Für den Planbereich bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 677. Diese werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1137V aufgehoben.

## **11 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für den Anschluss der Baugrundstücke an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen, wie die Herstellung der notwendigen privaten Zufahrt und die notwendigen technischen Infrastrukturanlagen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Der westliche Planbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Wuppertal. Es ist mit Erlösen durch Verkauf der Fläche zu rechnen.

## **12 Inhalte des Durchführungsvertrags**

Der städtebauliche Vertrag nimmt folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- Bau der erforderlichen privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Stellplätze
- Erhalt von Gehölzen im Böschungsbereich der Hans-Böckler-StraÙe

## **13 Verfahren**

Die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 1137V - Hans-Böckler-StraÙe / Am Deckershäuschen - wurde am 10.03.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.01.2013 zwischen 17:30 Uhr und 18:50 Uhr in der Räumlichkeit Am Deckershäuschen 65 vorgenommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung vom 03.07.2013 den Beschluss über die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1137 V – Hans-Böckler-StraÙe / Am Deckershäuschen – sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans 677 - Am Deckershäuschen – gefasst. Demnach wurde die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1137V gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 einschließlich durchgeführt. Ebenfalls wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der Offenlage wurden die textlichen Festsetzungen durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen (s.o. Punkt 6.1.8) ergänzt. Betroffener der Ergänzung ist der Vorhabenträger, der dieser zugestimmt hat.