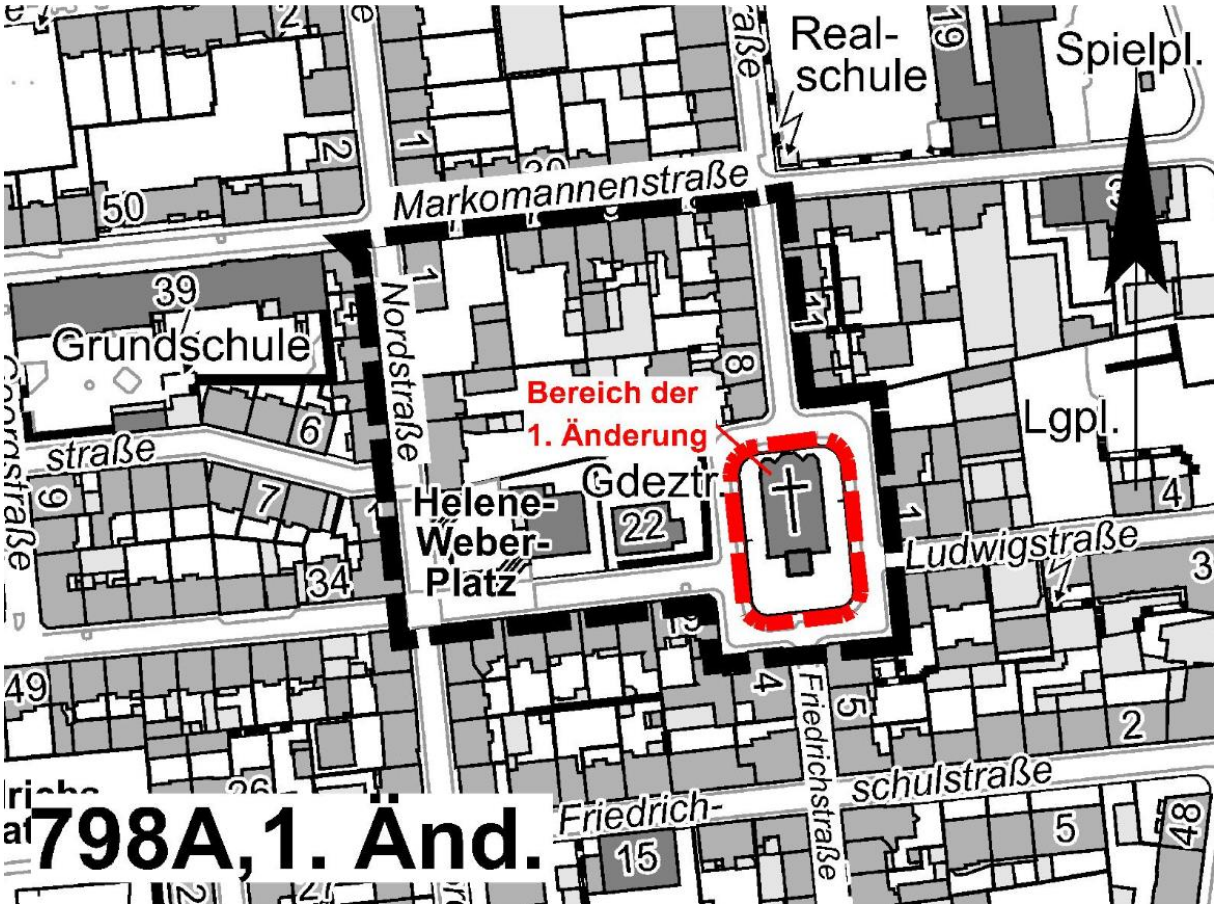
# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 798A
– Markomannenstraße / Ludwigstraße –
1. Änderung
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 170B)




Stand November 2025

Veröffentlichungsbeschluss

# IMPRESSUM

Bebauungsplan 798A
– Markomannenstraße / Ludwigstraße –
1. Änderung
mit Flächennutzungsplanberichtigung 170B
Stand: November 2025, Begründung zur Veröffentlichung
Anlage 02 zur VO 0904/2025 (Veröffentlichungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Alina Pochwalla

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 5521
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene

# INHALTSVERZEICHNIS


**1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich ..... 1**

**2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele ..... 1**

2.1 Anlass der Planung ..... 1

2.2 Entwicklungsziele ..... 2

**3 Formelles Planverfahren ..... 3**

**4 Planungsrechtliche Situation ..... 3**

4.1 Landes- und Regionalplanung ..... 3

4.2 Flächennutzungsplan ..... 4

4.3 Landschaftsplan ..... 5

4.4 Bebauungspläne ..... 5

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte ..... 7

**5 Bestandsbeschreibung ..... 7**

5.1 Städtebauliche Situation ..... 7

5.2 Infrastruktur ..... 9

5.2.1 Technische Infrastruktur ..... 9

5.2.2 Soziale Infrastruktur ..... 12

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten ..... 13

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz ..... 13

5.5 Klima ..... 13

5.6 Immissionsschutz ..... 13

5.7 Störfallschutz ..... 14

5.8 Radonbelastung ..... 14

**6 Planinhalte ..... 15**

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 15

6.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 15

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 16

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen ..... 16

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen ..... 17

6.1.5 Natur und Landschaft ..... 17

6.2 Nachrichtliche Übernahmen ..... 17

6.3 Hinweise ..... 18

**7 Städtebauliche Kenndaten ..... 18**
**8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 18**
**9 Kosten und Finanzierung ..... 18**
**10 Gutachten und Normen ..... 19**

# 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – befindet sich im Stadtbezirk Elberfeld und umfasst das Grundstück, auf dem sich die Kreuzkirche (heute Diakoniekirche) befindet. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und westlich durch die Neue Friedrichstraße und südlich durch die Friedrichstraße begrenzt.

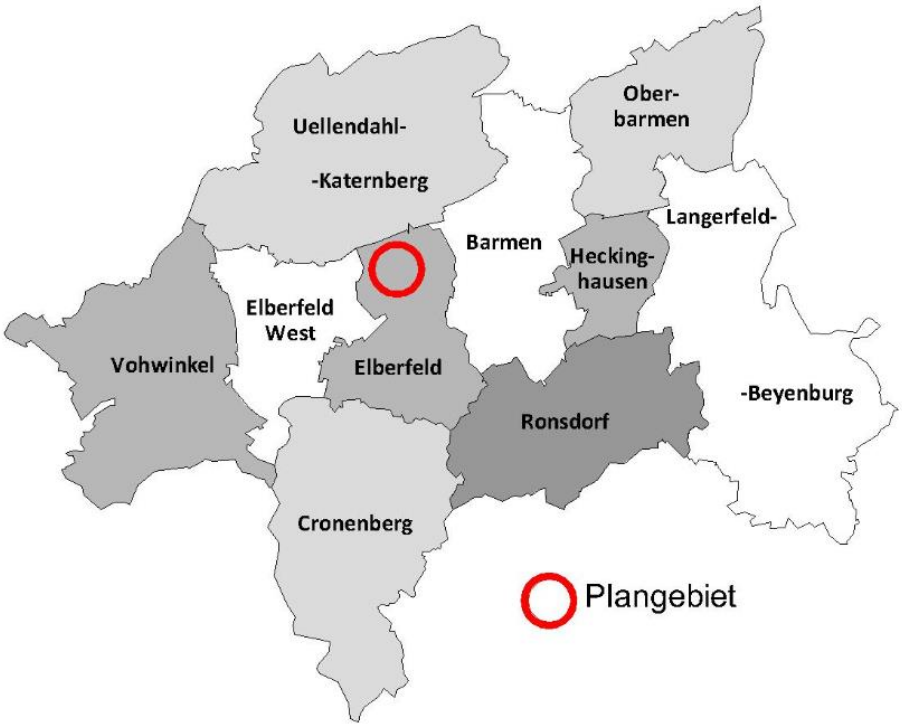



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, Darstellung der Stadt Wuppertal

# 2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

## 2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Elberfeld-Nord hat die kirchliche Nutzung der Kreuzkirche (heute Diakoniekirche) im Quartier Mirke der Elberfelder Nordstadt bereits vor vielen Jahren eingestellt. Das Gebäude an der Friedrichstraße 1 wurde im Jahr 2007 einschließlich des benachbarten Pfarrhauses und des angrenzenden Gemeindehauses in der Ludwigstraße 26 zur Nutzung der Diakonie übergeben. In den darauffolgenden Jahren erfolgten verschiedene Versuche, die Kirche für soziale Angebote und Quartiersarbeit zu nutzen. Diese Vorhaben konnten aufgrund fehlender Finanzierung jedoch nicht dauerhaft umgesetzt werden. Im Jahr 2016 wurde daher erstmals die Möglichkeit einer Entwidmung und Veräußerung des Gebäudes geprüft.

Aus dem Quartier heraus gründete sich in diesem Zusammenhang der Verein Initiative Kreuzkirche e. V., durch welchen zeitweilig ein eigenes Konzept zur quartiersbezogenen Nutzung der Kirche entwickelt wurde. Da auch hierfür keine ausreichenden finanziellen Mittel bereitgestellt werden konnten, bestand für die Diakonie nach der Auflösung des Vereins keine Perspektive für eine gemeinwohlorientierte Nutzung. Angesichts der hohen laufenden Unterhaltungskosten sowie der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist die wirtschaftliche Belastung für die Diakonie nicht mehr tragbar. Vor diesem Hintergrund ist perspektivisch eine Veräußerung des Gebäudes geplant. Eine wirtschaftlich tragfähige und langfristig gesicherte Nachnutzung der Kirche ist aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen aktuell nur bedingt möglich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – soll durch die Anpassung des geltenden Planungsrechts die Umnutzung des Gebäudes eingeleitet werden.

## 2.2 Entwicklungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – soll durch eine Anpassung des geltenden Planungsrechts für das Kirchengebäude eine Nutzung jenseits kirchlicher und gemeinschaftlicher Zwecke ermöglicht werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der stetig sinkenden Zahl an Gemeindemitgliedern und der damit verbundenen geringeren Nutzung von Kirchen ist es aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich, alternative Nutzungsperspektiven zu eröffnen, um den Erhalt dieser Gebäude im Stadtbild zu sichern. Während die Zahl der Kirchenmitglieder kontinuierlich sinkt, steigen parallel die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten, insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden. Das führt dazu, dass Gemeinden oder kirchliche Träger hohe Aufwendungen für die Unterhaltung dieser Gebäude aufbringen müssen, ohne dass diese sinnstiftend genutzt sind. Damit die ortsbildprägenden Gebäude dennoch erhalten bleiben und weiterhin einen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild leisten, muss der Erhalt auch langfristig gesichert werden.

Bei der Stadt Wuppertal ist in diesem Zusammenhang am 10.09.2024 ein Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch einen Wuppertaler Anbieter für Weiterbildung und Unternehmensberatung eingegangen. Dieser plant die Einrichtung von Büro- und Schulungsräumen in der besonderen architektonischen Umgebung. Hierzu sollen verschiedene Glaskuben in das Kirchenschiff integriert werden. Die Hülle des Gebäudes bleibt dabei unversehrt und auch die Umbauten im Innenbereich sollen als reversible Maßnahmen durchgeführt werden.

Zur Unterstützung dieser sinnvollen und denkmalgerechten Nachfolgenutzung soll das Plangebiet im Rahmen des Änderungsverfahrens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, so dass langfristig eine Nutzung zu Wohnzwecken oder wohnverträglichem Gewerbe ermöglicht wird.

# 3 Formelles Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die Anpassung des Planungsrechts für die nachhaltige Nutzung der Kreuzkirche stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Die zulässig festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit ca. 1.202 m² weniger als 20.000 m².
- Vorhaben, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b (Natura 2000-Gebiete) sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 BImSchG vor.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – ist am 24.03.2025 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst worden (VO/0198/25). Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 30.06.2025 bis 01.08.2025 statt. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.06.2025 frühzeitig über die Planung informiert.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

# 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) legt als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan des Landes die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Nordrhein-Westfalen fest. Dabei wird der Raum durch planerische Vorgaben gesichert, geordnet und entwickelt. Die Stadt Wuppertal wird hier landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar. Der Regionalplan Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: 29.10.2024) stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – sowie die umgebenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf, Lage des Plangebietes markiert

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Er entfaltet in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung nach außen, sondern enthält behördenintern bindende Vorgaben. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Grundstück der Kreuzkirche sowie die umliegenden Bereiche als Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke dar. Angrenzend befinden sich eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche sowie ein Mischgebiet. In der Ludwigstraße liegt eine unterirdische Hochspannungsleitung der WSW.

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung des Kirchengebäudes wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung in ein Mischgebiet notwendig. Die Berichtigung wird Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt wird. Eine Ansicht der aktuellen und der geplanten Fassung kann Anlage 05 entnommen werden.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, Lage des Plangebietes markiert (Änderungsbereich blau)

### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Wuppertal. Die Flächen unterliegen somit nicht dem Landschaftsschutz.

### 4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht im Plangebiet verbindliches Planungsrecht durch den seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplan 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße –. Dieser setzt den Bereich der Kreuzkirche sowie die benachbarten Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan im Geltungsbereich mehrere Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie eine private Grünfläche und einen Stadtplatz aus.

Mit dem Bebauungsplan 798A sollten seinerzeit die baurechtlichen Voraussetzungen für den Schutz der zu erhaltenen Altbausubstanz sowie den Erhalt des charakteristischen Straßenzuges geschaffen werden. Zudem sollte zu einer Erleichterung von Wohnumfeldmaßnahmen in den Blockinnenbereichen beigetragen werden. An der Fläche entlang der Kreuzung zwischen Ludwigstraße und Nordstraße wurde ein Stadtplatz (Helene-Weber-Platz) festgesetzt, der inzwischen realisiert wurde.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus folgende Bebauungspläne:

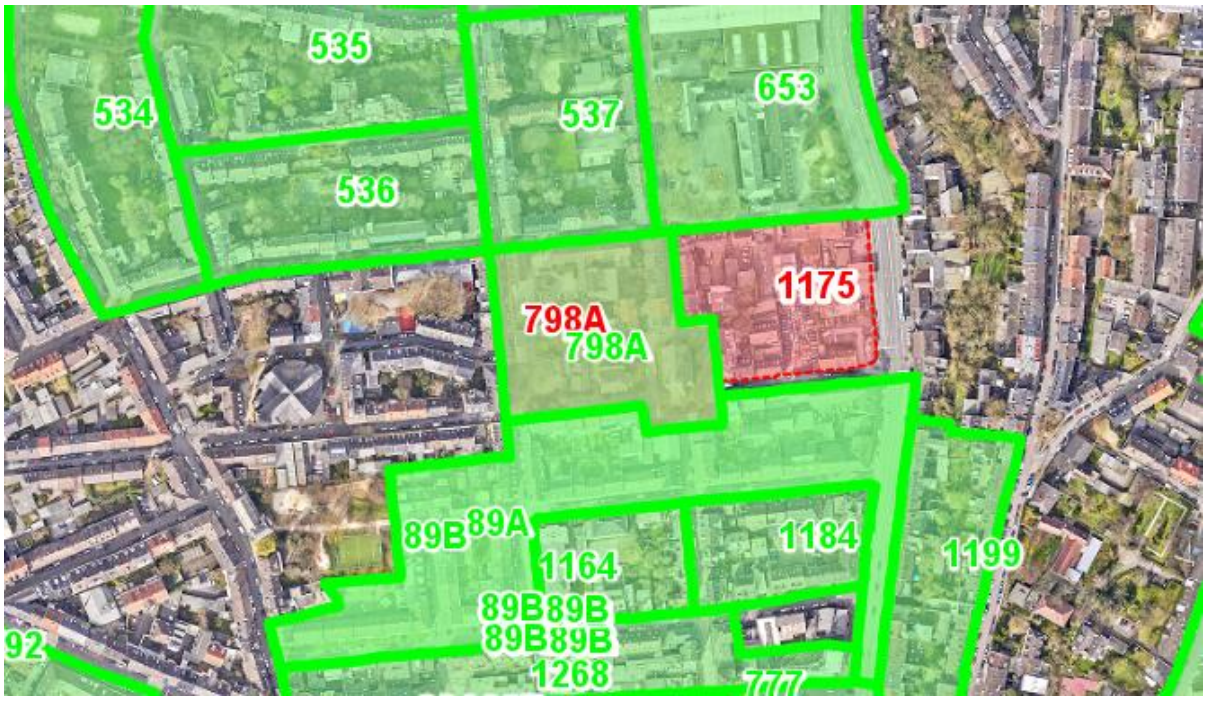



Abbildung 4: Umgebende Bebauungspläne, Darstellung der Stadt Wuppertal

| Plan Nr. | Art der Nutzung | Planungsziel |
|---|---|---|
| **89A** | - | Fluchtlinien, Frei- und Parkflächenplanung |
| **89B** | - | Baugestaltung und Bauzonen (auf Grundlage von 89A) |
| **536** | WA | Sanierungsgebiet |
| **537** | WA | Sanierungsgebiet |
| **653** | MI | Nachnutzung des Geländes einer alten Feuerwache durch Nutzungen für Jugend, Sport und Kultur |
| **1164** | WA, MI | Festsetzung von Baugebietstypen sowie verbindliche Steuerung von Vergnügungsstätten |
| **1184** | MI | Festsetzung von Baugebietstypen sowie verbindliche Steuerung von Vergnügungsstätten |
| **1268** | MI | Verbindliche Steuerung von Vergnügungsstätten |

### 4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Wuppertal über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes vom 17.03.1975. Da im Zuge des Änderungsverfahrens lediglich die Umnutzung eines bereits vorhandenen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes eingeleitet werden soll, sind keine Beeinträchtigungen des historischen Stadtbildes oder der stadtgestalterischen Zielsetzungen zu erwarten. Vielmehr wird durch die geplante Umnutzung eine nachhaltige Sicherung und Aufwertung bestehender Bausubstanz angestrebt.

# 5 Bestandsbeschreibung

### 5.1 Städtebauliche Situation

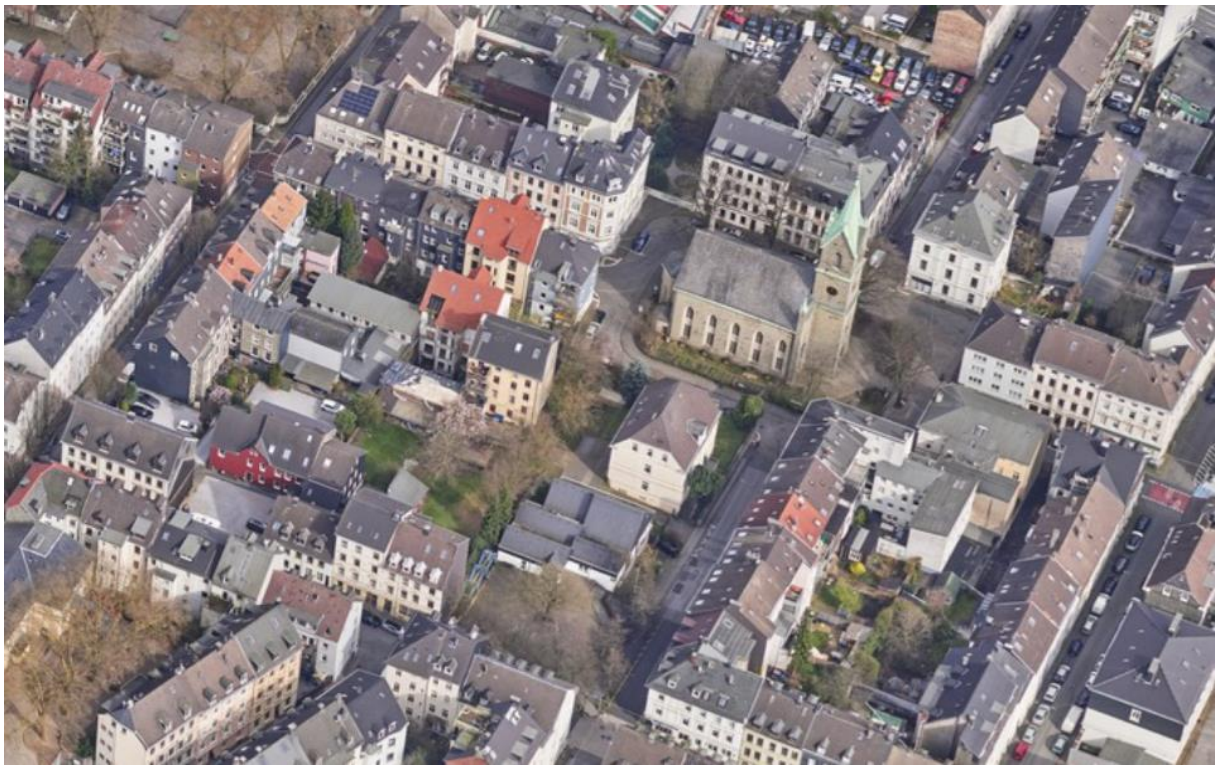


Abbildung 5: Schrägluftbild Nordstadt, Darstellung der Stadt Wuppertal

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – befindet sich in der Elberfelder Nordstadt, einem der größten zusammenhängenden Altbauquartiere Deutschlands. Das Quartier ist von einer weitgehend geschlossenen gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden geprägt. Auch in den Blockinnenbereichen befinden sich bauliche Strukturen mit Wohn- und Gewerbenutzun-

gen, deren Anordnung jedoch oft keiner klar erkennbaren städtebaulichen Struktur folgt. Zahlreiche der umliegenden Bauten stehen unter Denkmalschutz und verleihen dem Gebiet einen ortsbildprägenden und kulturhistorisch wertwollen Charakter.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich ein einzelnes Grundstück. Die evangelische Kreuzkirche in der Elberfelder Nordstadt wurde zwischen 1847 und 1850 im neugotischen Stil aus Sandstein errichtet und ist ein prägendes Beispiel der Kirchenbauarchitektur des 19. Jahrhunderts. Der hohe Turm mit kupferverkleidetem Helm bildet einen markanten Orientierungspunkt im Quartier und liegt im Zentrum mehrerer Sichtbezüge aus den umliegenden Straßen. Das Grundstück wird vollständig von der Friedrichstraße und der Neuen Friedrichstraße umschlossen und bildet eine städtebauliche Insel, die durch eine historische Einfriedung aus Sandstein und einem schmiedeeisernen Gitter klar vom Straßenraum abgegrenzt ist. Aufgrund ihrer Architektur und der markanten Lage trägt die Kreuzkirche wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild des Viertels bei.

Abbildung 6: Kreuzkirche als Blickfang; Quelle: Kommunale Geodaten der Stadt Wuppertal, © Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Das Umfeld des Plangebietes weist eine heterogene Nutzungsstruktur mit einem Mix aus Wohnen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen auf. Die Friedrichstraße, in dessen Zentrum sich die Kreuzkirche bei Blick aus Süden befindet, bildet eine wichtige städtebauliche Verbindungsachse zwischen dem Plangebiet und dem Hauptzentrum Elberfeld. Diese Lage spiegelt sich auch in der umgebenden Nutzungsstruktur wider. Mit den Bebauungsplänen 1164, 1184 und 1268 sind diese Bereiche auch planungsrechtlich als Mischgebiete festgesetzt (vgl. Kap. 4.4). In nördlicher und nordwestlicher Richtung geht diese Nutzungsstruktur sukzessive in überwiegend wohngeprägte Gebiete über. Der Gebietscharakter wandelt sich damit von einer urban gemischten Prägung hin zu reinen Wohnquartieren, wodurch eine funktionale Abstufung zwischen der zentrumsnahen Lage im Süden und den ruhigen Wohnbereichen im Norden und Nordwesten erkennbar ist.

## 5.2 Infrastruktur

### 5.2.1 Technische Infrastruktur

#### 5.2.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird nördlich über die Neue Friedrichstraße, südlich über die Friedrichstraße, von Osten und Westen über die Ludwigstraße erschlossen. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstellen Wuppertal-Katernberg (ca. 1,2 km Luftlinie) oder Wuppertal-Elberfeld (ca. 1 km Luftlinie) an die A46.

Der ruhende Verkehr um das Plangebiet ist überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum und teilweise in privaten Garagen in den Erdgeschosszonen der umliegenden Gebäude untergebracht. Ein Bereich auf dem Kirchengrundstück selbst wird momentan als Stellplatz für ca. drei Fahrzeuge genutzt. Da durch das Planverfahren lediglich die Möglichkeit zur Umnutzung des Kirchengebäudes eingeleitet wird und aufgrund des Denkmalschutzes keine baulichen Veränderungen auf dem Vorhabengrundstück möglich sind, bleibt die bisherige Erschließung der Kirche unberührt.

Aufgrund der dichten Bebauung mit einer hohen Anzahl an Anwohner*innen in den gründerzeitlichen Mehrparteienhäusern und einem zunehmenden PKW-Bestand besteht in der Nordstadt ein hoher Parkraummangel. Aktuell wird daher unter Federführung des Ressorts Straßen und Verkehr ein Parkraumkonzept erarbeitet (VO/0619/24). Ziel dieses Konzeptes ist die Reduktion von Konflikten zwischen verschiedenen Personengruppen, die sich täglich im öffentlichen Verkehrsraum bewegen.

Gerade in Gebieten mit geringem Parkraum müssen Erschließungsmöglichkeiten unabhängig vom motorisierten Individualverkehr mitbetrachtet werden. Daher wird im Folgenden sowohl die Zugänglichkeit durch Radfahrer*innen als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln dargestellt.

<u>Radverkehr</u>

Bis auf die Hauptverkehrsadern ist die gesamte Nordstadt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Sowohl die Neue Friedrichstraße, die nördlich zum Plangebiet führt, als auch die südlich gelegene Friedrichstraße sind Fahrradstraßen. Radfahrer*innen haben hier gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr Vorrang[1]. Vom und zum Plangebiet ist somit für den Radverkehr eine sichere Verbindung zur Nordbahntrasse (ca. 430 m Luftlinie) und zum Hauptzentrum Elberfeld (ca. 150 m Luftlinie) gewährleistet.

---

[1] Stadt Wuppertal, online unter: https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verkehr/mobil_sein/fahrradstrasse-neue-friedrichstrasse.php

Abbildung 7: Radverkehr vom und zum Plangebiet, Darstellung der Stadt Wuppertal

<u>Öffentlicher Nahverkehr</u>

Das Plangebiet ist durch verschiedene Bushaltestellen im Umfeld sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die geringste Entfernung besteht dabei zu und von den Haltestellen Ludwigstraße (ca. 130 m Luftlinie) und Karlsplatz (ca. 200 m Luftlinie). Von dort werden die umliegenden Stadtteile sowie die benachbarten Städte Remscheid, Wülfrath, Velbert und Hattingen in hoher Frequenz angesteuert.

Die Schwebebahnhaltestelle Döppersberg befindet sich in ca. 760 m Luftlinie, der Wuppertaler Hauptbahnhof ist ca. 890 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

#### 5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Aufgrund der zentralen Lage und der vorhergegangenen Nutzung ist das Plangebiet bereits an die grundsätzlichen Versorgungsnetze für Energie und Wasser angeschlossen.

#### 5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Das Grundstück, auf dem sich die Kreuzkirche befindet, ist an die Kanalisation in der Friedrichstraße angeschlossen, die in den Jahren 2019 und 2020 erneuert wurde. Sowohl Schmutz- (DN 250 STZH) als auch Regenwasserkanal (DN 300 SB) sind somit vorhanden und ausreichend dimensioniert.

#### 5.2.1.4 Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raum-ordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts des steigenden Hochwasserrisikos den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. das -risiko minimieren. Bei Planungen sind dabei die Risiken von Hochwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Außerdem sind die unterschiedlichen Empfindlich- und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 798A – Markomannenstraße / Ludwigstraße – sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus nicht innerhalb eines Einzugsgebiets gem. § 3 Nr. 13 WHG, in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 1 WHG oder in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Folglich ist das Plangebiet nicht durch Hochwasser gefährdet. Eine empfindliche Nutzung liegt durch den Leerstand des Gebäudes aktuell nicht vor, daher ist eine Schutzwürdigkeit im Sinne des BRPHV gegenwärtig nicht gegeben.

Auch die Betroffenheit des Plangebietes bei Starkregen wurde geprüft. Bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 (SRI10: 90 l/m$^2$ in 1h; Wiederkehrzeit $T_n$ [a]=>100) weist das Grundstück, auf dem sich das Kirchengebäude befindet, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Betroffenheit bei Starkregen auf.

Abbildung 8: Hochwassergefahrenkarte, Darstellung der Stadt Wuppertal

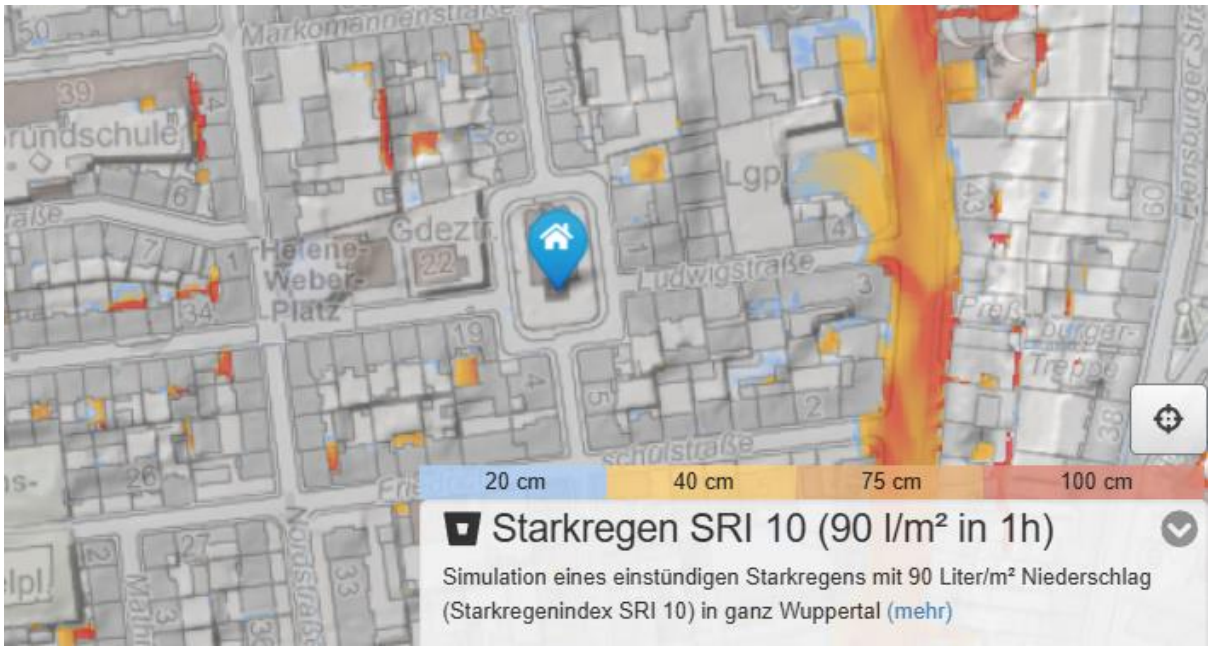



Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte, Darstellung der Stadt Wuppertal

### 5.2.2 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet besteht aus nur einem Grundstück, daher befinden sich in diesem Bereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kindertagesstätten, Schulen oder anderweitige Einrichtungen. In der Umgebung sind jedoch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Durch die Planung wird kein darüberhinausgehender zusätzlicher Bedarf generiert.

Abbildung 10: Übersicht über Schulen (rot) und Kindertagesstätten (grün) in der näheren Umgebung, Darstellung der Stadt Wuppertal

Das Hauptzentrum Elberfeld mit Versorgungsangeboten für den kurzfristigen Bedarf sowie einem breiten Spektrum an mittelfristigen und langfristigen Bedarfen, vielfältigen Dienstleistungen, Gastronomie- und Freizeitangeboten sowie zentralen öffentlichen Einrichtungen befindet sich ca. 160 m (Luftlinie) entfernt.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich darüber hinaus die Herz-Jesu-Kirche Elberfeld (ca. 220 m Luftlinie), die Alte Lutherische Kirche am Kolk (ca. 560 m Luftlinie) sowie die Reformierte Friedhofskirche (ca. 600 m Luftlinie).

### 5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das eingefasste Grundstück der Kreuzkirche, für das im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal keine Hinweise auf Altlasten vorliegen.

### 5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Da durch das Planverfahren lediglich eine Nutzungsänderung eines bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ermöglicht werden soll, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild. Zum Schutz der vorhandenen Grünstrukturen ist die Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung zu beachten. Eine Betroffenheit von Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist nicht gegeben.

### 5.5 Klima

Aus der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal geht hervor, dass sich das Plangebiet in einem Stadt-Klimatop befindet. Dieses zeichnet sich durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland aus. Dazu gehören die Ausbildung von Wärmeinseln und eine höhere Schadstoffbelastung.

Da durch das Änderungsverfahren kein zusätzliches Baurecht geschaffen werden soll, ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben die gegenwärtige Situation verschärft. Aufgrund des Denkmalschutzes sind bauliche Änderungen auf dem Grundstück nur bedingt möglich. Viele der vorhandenen Bäume sind bereits im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

### 5.6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem verkehrsberuhigten Bereich liegen keine Lärmbelastungen vor.

In einem Umkreis von 1500 m befinden sich folgende Betriebsbereiche, die im Rahmen der allgemeinen Immissionsüberwachung von der Bezirksregierung überprüft wurden:

| Betriebsbereich | Straße | Entfernung zum Vorhaben |
|---|---|---|
| Bergchemie J.C. Bröcking & Co. GmbH | Loher Höhe 14 | ca. 1250 m |
| Schenker Deutschland AG | Deutscher Ring | ca. 950 m |

Aufgrund der Abstände zu den Betriebsbereichen sind derzeit weder durch Lärm noch durch Gerüche Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 5.7 Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes.

### 5.8 Radonbelastung

Das Plangebiet befindet sich im Radon-Vorsorgegebiet I, in welchem mit einer Strahlenbelastung von 20 bis 40 Kilobecquerel (kBq) pro Kubikmeter zu rechnen ist. Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko an Lungenkrebs zu erkranken.

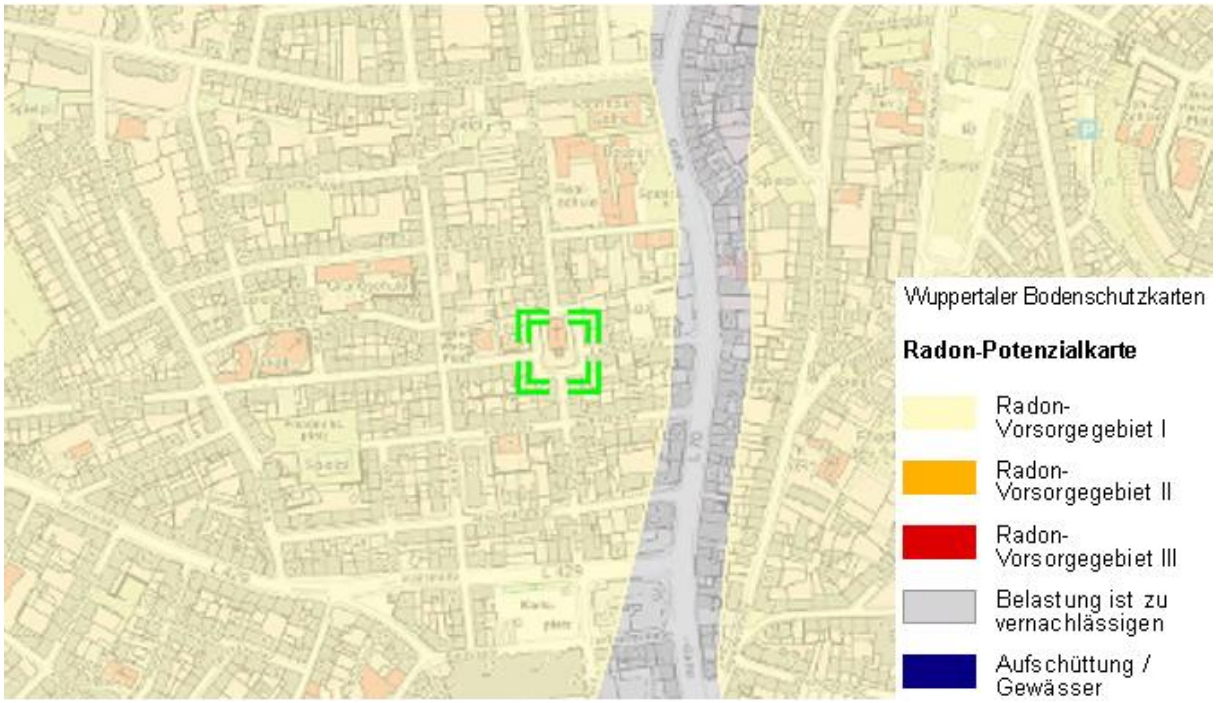



Abbildung 11: Radon-Potentialkarte, Darstellung der Stadt Wuppertal

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung allerdings kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst. Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet auf ihrer Website Informationen und Beratung rund um das Thema Radon (unter www.radon.nrw.de).

# 6 Planinhalte

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der geplanten Nutzung des Gebäudes soll das Grundstück, auf dem sich die Kirche befindet, als Mischgebiet (MI2) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Mischgebiete dienen in diesem Sinne dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als vollständig von Straßen gefasste städtebauliche Insel besteht eine enge funktionale und städtebauliche Verbindung zwischen den südlich anschließenden Mischgebieten, die schließlich in das Hauptzentrum Elberfeld münden. Auch wenn aktuell eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes vorgesehen ist, kann durch eine Festsetzung als Mischgebiet langfristig allerdings auch eine potentielle Nutzung für Wohnzwecke ermöglicht werden. Gleichzeitig schließt diese Festsetzung eine zukünftige Nutzung als Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht aus. Die westlich angrenzende Fläche, auf der sich gemeinnützige Einrichtungen der Diakonie befinden, bleibt weiterhin als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Somit fügt sich das Plangebiet durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung weiterhin in das Geflecht aus Flächen für den Gemeinbedarf, die südlich angrenzenden Mischgebiete sowie das nördlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ein. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eine städtebaulich sinnvolle Flexibilität, sodass auf künftige Entwicklungen und Bedarfe angemessen reagiert werden kann. Die Mischgebietsfestsetzung stellt somit eine tragfähige Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar und ergänzt die funktionale Durchmischung entlang der Friedrichstraße sowie im Geltungsbereich des Ursprungsplans.

Um allerdings auch eine sensible und städtebaulich angemessene Nachnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes zu gewährleisten, wird von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 (i. V. m. Abs. 9) BauNVO Gebrauch gemacht und die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten für das Mischgebiet MI2 werden beschränkt. So soll mit dem Änderungsverfahren für das Plangebiet auch ein Ausschluss von Wettbüros und Automatenspielhallen erfolgen. Diese sind als Unterart der Vergnügungsstätten in einem Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig, sollen allerdings gemäß dem Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2012 im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Konzept entscheidet grundsätzlich zwischen gewerblich geprägten Mischgebieten, in welchen Automatenspielhallen und Wettbüros ausnahmsweise möglich sein sollen, sowie nicht gewerblich geprägten Mischgebieten, in welchen ein Ausschluss bzw. eine Steuerung in Richtung der Kerngebiete erfolgen soll. Aufgrund der Positionierung des Plangebietes zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet im Norden, Gemeinbedarfsflächen im Westen und mehreren Mischgebieten im Süden muss auch der Zusammenhang zu den umliegenden Nutzungen betrachtet werden. Es ist erkennbar, dass eine funktionale Abstufung zwischen der zentrumsnahen Lage im Süden sowie den ruhigeren Wohnbereichen nördlich bzw. nordwestlich besteht. Die Mischgebietsstruktur entwickelt sich demnach von einem gewerblich geprägten MI im Süden hin zu einem weniger gewerblich geprägten MI in Richtung der Kirche. Auch, wenn aktuell eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes vorgesehen ist, soll aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur für das Plangebiet ein Ausschluss von Wettbüros und Automatenspielhallen erfolgen. Eine Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten ist im Kernbereich südlich weiterhin möglich.

Auch Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen oder Massagesalons - als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe) sind nicht zulässig, da sie im Widerspruch zu einem angemessenen und sensiblen Umgang mit dem ehemaligen Kirchengebäude stehen.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Änderungsverfahren soll langfristig die sinnvolle und nachhaltige Nutzbarkeit eines denkmalgeschützten Gebäudes gesichert werden, welches in der heutigen Form bereits seit ca. 175 Jahren vorhanden ist. Insofern erscheint die Festsetzung einer GRZ oder GFZ aus planerischer Sicht nur bedingt sinnvoll, da die Möglichkeiten zur Bebaubarkeit des Grundstückes weitestgehend ausgeschöpft sind und zudem durch den Denkmalschutz stark beschränkt werden bzw. grundsätzlich eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wuppertal notwendig ist. Um auch hier ein möglichst großes Maß an Flexibilität zu gewährleisten, wird von einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung abgesehen. Jegliche Aspekte, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, lassen sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorhabenbezogen regeln. Hierzu sind insbesondere die §§ 34 BauGB und 15 BauNVO sowie die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

### 6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung des Kirchengebäudes wird durch die Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich ergänzt und gestärkt. Dadurch soll das prägende städtebauliche Erscheinungsbild des Grundstücks aufgrund seiner besonderen Lage und Bedeutung im Quartier langfristig gesichert werden. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus keine kon-

kreten Aussagen über die Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen getroffen, da auch hier Entscheidungen nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde getroffen werden können.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Somit ist sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bereits aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des § 8 Abs. 1 BauO NRW einer angemessenen Begrünung zuzuführen sind. Eine weitergehende planerische Festsetzung zur pflanzlichen Ausgestaltung ist daher nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass durch die Vorgaben der Bauordnung sowie die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung ein ausreichendes Maß an Durchgrünung und ökologischer Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt.

#### 6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Im Rahmen des Planverfahrens werden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen. Deren Errichtung ist grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine abschließende Beurteilung der konkreten Ausgestaltung erfolgt im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Denkmalpflege, um eine denkmalgerechte Umsetzung sicherzustellen.

#### 6.1.5 Natur und Landschaft

Im Ursprungsplan wurden auf dem Kirchengrundstück Baumstandorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, von denen der Großteil heute nicht mehr vorhanden ist. Die noch vorhandenen, stadtbildprägenden Bäume sollen weiterhin über diese Festsetzung gesichert werden. Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal sind die übrigen vorhandenen Bäume ausreichend gesichert, sodass hier ein zusätzlicher planerischer Schutz nicht erforderlich ist.

### 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die ehemalige Kreuzkirche (Friedrichstr. 1) einschließlich der Einfriedung ist unter der Nummer 1909 in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Daher unterliegt das Grundstück den Vorgaben des Denkmalschutzes.

### 6.3 Hinweise

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

# 7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

| | | |
|---|---|---|
| **Verfahrensgebiet** | | 1202 m² |
| Gesamtfläche der Baugrundstücke | 1202 | m² |

# 8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 3 wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 798A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Planverfahrens berichtigt und im Bereich des Änderungsverfahrens zukünftig ein Mischgebiet dargestellt (Flächennutzungsplanberichtigung 170B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

# 9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten, die über die Planungskosten hinaus gehen.

# 10 Gutachten und Normen

Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.