

Anlage 1 zur Drucks. Nr. VO/0975/08

**Bebauungsplan Nr. 1133**

**„Linde / Im Stockberg“**

**Begründung zum Satzungsbeschluss**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
	1. Landes- und Regionalplanung	5
	2. Flächennutzungsplan	5
	3. Landschaftsplan	5
	4. Bebauungspläne	6
	5. Fachplanungen	6
<b>V.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
	1. Städtebauliche Situation	6
	2. Verkehr	7
	3. Infrastruktur	7
	4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
	5. Immissionsschutz	8
	6. Klima	9
<b>VI.</b>	<b>Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
	1. Anlass der Planung	10
	2. Entwicklungsziele	10
	3. Auswirkungen der Planung	10
	3.1 Verkehr	10
	3.2 Hochspannungsleitung	11
	3.3. Entwässerung	11
	3.4. Natur und Landschaft	12
	3.4.1 Landschaft, visuelle Auswirkungen	12
	3.4.2 Natur	13
	3.5. Immissionsschutz	14
	3.5.1 Nutzungsbeschränkung	14
	3.5.2 Emissionskontingente	15
	3.5.3 Schallschutz im Hochbau	16
	3.5.4 Verkehrslärm	17
	3.6. Klima	17
<b>VII.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>17</b>
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
	1.1 Art der baulichen Nutzung	17
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
	1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
	1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	21
	1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
	1.6 Immissionsschutz	22
	1.7 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 20 BauGB)	22
	1.8 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)	22
	2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	23

3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
4.	Hinweise	23
4.1.	Kampfmittel	23
4.2.	Bodendenkmäler	23
4.3.	Anbauverbot (§ 9 FStrG)	23
4.4.	Wald	24
4.5.	Lichtimmissionen	24
4.6.	Hochspannungsfreileitung	24
4.7.	Pflastermaterialien	24
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>24</b>
<b>IX.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>X.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>
<b>XI.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>25</b>
<b>XII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>25</b>
<b>XIII.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>25</b>

## I. Einleitung

Die in Wuppertal-Heckinghausen ansässige Firma Wagener&Simon WASI GmbH Co. KG hatte 2006 einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die unten näher bezeichnete Fläche im Bereich zwischen Linde und Jägerhaus in Wuppertal-Ronsdorf gestellt. Da am jetzigen Standort der Firma die Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, möchte die WASI GmbH auf der Fläche westlich der B 51 einen neuen Standort entwickeln. Der daraufhin aufgestellte, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1105 V – Jägerhaus / Linde - ist am 21.12.2007 in Kraft getreten. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt ist inzwischen erteilt worden. Der im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V abgeschlossene Durchführungsvertrag sieht Realisierungsfristen vor, die sich zwischen drei Jahren für den ersten Bauabschnitt und über 20 Jahren für den zweiten und dritten Bauabschnitt bewegen. Eine gerichtliche Überprüfung ergab jedoch, dass für Realisierungszeiträume, die zehn Jahre überschreiten, ein *vorhabenbezogener* Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch sowie ein daraus abgeleiteter Durchführungsvertrag nicht die geeigneten städtebaulichen Instrumentarien darstellen. Zusätzlich wurde die Beschreibung der Höhenentwicklung der geplanten gewerblichen Gebäude als für nicht genug aussagekräftig eingeschätzt. Da die Fa. WASI aber bekräftigt, zusätzlich zu dem bereits in der Realisierung befindlichen ersten Bauabschnitt, zukünftig weitere Erweiterungen vornehmen zu wollen, ist für den ursprünglichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V ein neues Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – eingeleitet worden. Ziel dieses Angebotsbaugebietes ist es, planungsrechtlich sowohl den ersten Bauabschnitt der Fa. WASI als auch die mittel- und langfristig zu realisierenden Angebotsflächen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 der Baunutzungsverordnung zu sichern. Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes kann eine seit geraumer Zeit in der Planung stehende gewerbliche Baufläche entwickelt und von einem in Wuppertal ansässigen Unternehmen als neuer Standort mit Erweiterungspotential genutzt werden. Durch die nun vorgesehene allgemeine – nicht vorhabenbezogene - gewerbliche Ausrichtung des Planes besteht auch die Möglichkeit, Teilflächen für andere gewerbliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen, jedoch ohne den engen zeitlichen Realisierungsrestriktionen eines Durchführungsvertrages zu unterliegen.

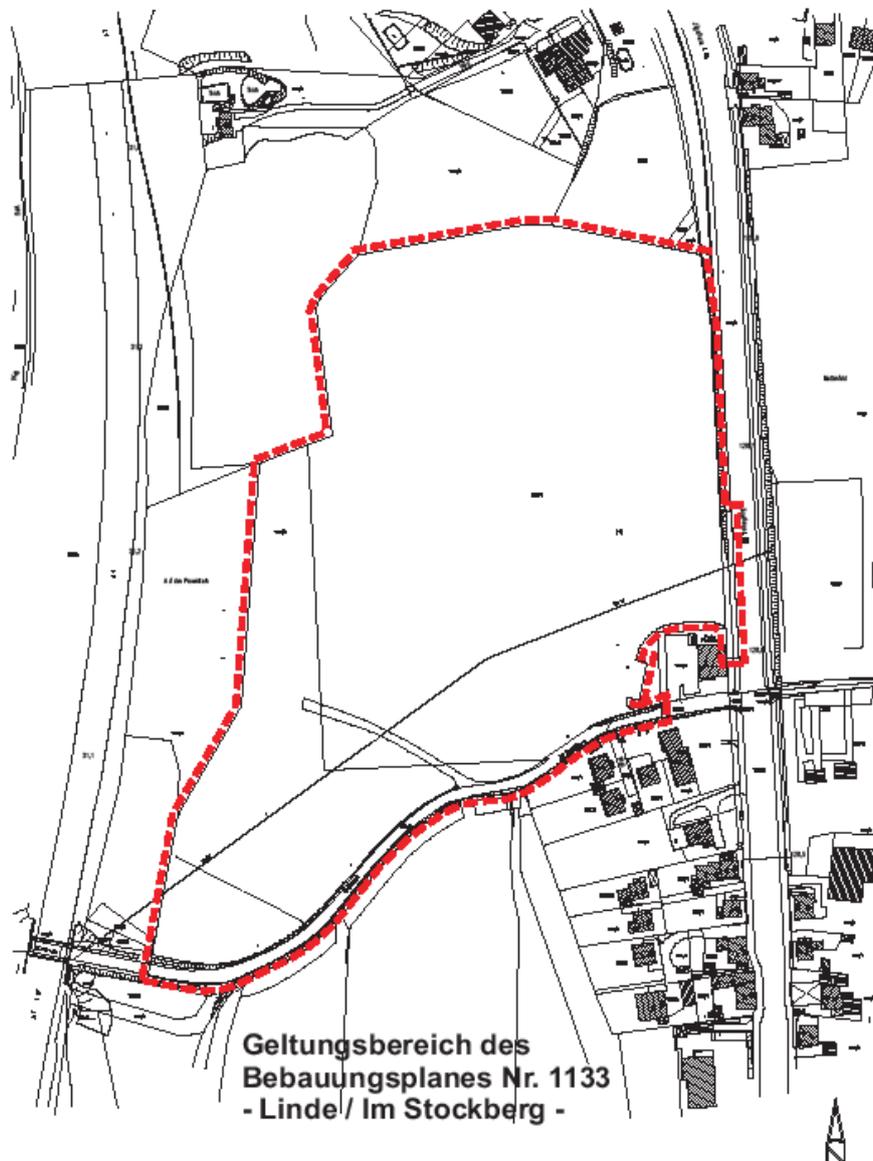
Sowohl das zur Entwicklung anstehende Gelände als auch die benachbarte Umgebung weisen starke Niveauunterschiede auf. Um die möglichen Auswirkungen der zulässigen gewerblichen Bebauung auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die benachbarte Bebauung zu verdeutlichen, sollen im weiteren auch Aussagen zu den Höhenentwicklungen vor allem im Bezug auf die Nachbarschaft vertieft erläutert werden.

## II Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1133 - Linde / Im Stockberg - liegt im Süden der Stadt Wuppertal, im Nordosten des Stadtbezirks Ronsdorf direkt an der B 51. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Aufforstungen „Auf den Prowinkeln“, die entlang der A 1 angelegt wurden,
- im Norden durch eine Grünbrache zwischen der Wohnbebauung „Jägerhaus“ Nr. 72 e und Nr. 76
- im Osten durch die Straße Linde
- sowie im Süden durch die Straße Im Stockberg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der nachfolgenden Abbildung kenntlich gemacht.



### III Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Da der Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – die meisten planungsrechtlichen Aussagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V übernimmt, kann im jetzigen Verfahren auf die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem VBP Nr. 1105 V zurückgegriffen werden.

Ein erster Scopingtermin zum Ursprungsverfahren erfolgte in einer Sitzung am 13.12.2006; dabei wurden i.W. Aspekte der Umwelt, des Verkehrs und der Hochspannungsleitung erörtert. Des weiteren wurden die Erstellung eines Schallgutachtens sowie eines Entwässerungskonzeptes als notwendig angezeigt.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 08.02.2007 durchgeführt; dabei wurden i.W. Fragen zum Verkehr und zum Lärm beantwortet. In einer ergänzenden Stellungnahme von Anliegern wurde angeregt, die geplanten Gebäude unauffällig zu gestalten, in den Boden einzulassen und durch eine Sichtschutzpflanzung abzuschirmen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Februar 2007 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Schallgutachten, ein Verkehrsgutachten, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Entwässerungskonzept zu erstellen sind.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – fand in der Zeit vom 07.10.2008 bis 10.11.2008 statt. In den meisten eingegangenen Stellungnahmen werden die bereits zum VBP 1105 V vorgetragenen Inhalte wiederholt und gleichzeitig bestätigt, dass keine weiteren Bedenken erhoben werden.

- Die Untere Landschaftsbehörde möchte sichergestellt haben, dass die auf Grundlage des Durchführungsvertrages vereinbarten Pflanzmaßnahmen auch durchgeführt werden. Dieser Anregung wird gefolgt. Für den entfallenden Durchführungsvertrag wird mit dem Grundstückseigentümer (Fa. WASI) ersatzweise ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser regelt zum einen die Erschließung des Gewerbegebietes aber auch die Verpflichtung, die auf dem Grundstück vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zu realisieren.

- Die RWE, dessen Hochspannungsleitung das Gewerbegrundstück quert, sieht ihre Belange, die im VBP 1105 V behandelt und im Bebauungsplan Nr. 1133 übernommen wurden, ausreichend berücksichtigt. Der Landesbetrieb Straße NRW möchte, dass sämtliche Maßnahmen zur Anbindung der Erschließungsstraße an die B 51 mit dem Landesbetrieb abgestimmt werden. Dem wird gefolgt, sämtliche Maßnahmen sind bereits Bestandteil einer Vereinbarung zwischen der Stadt Wuppertal und dem Landesbetrieb Straßen. Ebenso sind die aus dem Fernstraßengesetz resultierenden Hinweise und Schutzzonen im Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Wehrbereichsverwaltung hat gebeten, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen, samt der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen, überschritten werden sollten, im Rahmen der Baugenehmigung einbezogen zu werden. Dem ist zu entgegnen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen nur im Rahmen eines Änderungsverfahrens erhöht werden dürfen und in diesem Fall die Wehrbereichsverwaltung erneut beteiligt wird.

- Die Stadt Remscheid bittet, erneut die durch die Ausweisung des Gewerbegebietes verursachten verkehrlichen Auswirkungen auf den Stadtbezirk Remscheid-Lüttringhausen zu prüfen. Dem ist zu entgegnen, dass die prognostizierten Verkehrsströme in einem für den VBP Nr. 1105 erstellten Gutachten untersucht worden sind und für den Bebauungsplan Nr. 1133 übernommen werden können. Dem Gutachten nach werden die durch Berufspendler verursachten Verkehre hauptsächlich innerhalb von Wuppertal abgewickelt werden und die Liefer- und Besucherverkehre hauptsächlich zwischen dem Autobahnanschluss Wuppertal-Ronsdorf, südlich der Ortschaft Linde und dem Gewerbebestandort selbst, somit wird der Stadtteil Remscheid-Lüttringhausen durch die Verkehrsabwicklungen nicht erreicht.

- Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen verweist noch mal auf ihre bereits zum VBP Nr. 1105 geäußerte Bedenken, wonach die Inanspruchnahme wertvoller Grünland- und Ackerflächen eine Beeinträchtigung der Agrarstrukturen darstellen.

Dem ist zu entgegnen, dass die im Rahmen der Bebauungsaufstellung in Anspruch genommenen Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als gewerbliche Baufläche dargestellt sind und auf dieser Grundlage zum Gewerbegebiet entwickelt wurden. Die Belange der Landwirtschaft müssen aufgrund des tatsächlichen und prognostizierten Bedarfes an Gewerbeflächen zurückstehen. Mit der jetzigen Entwicklung des Gewerbegebiets „Jägerhaus/Linde“ wird dieser Bedarf nachweisbar bestätigt.

## **IV Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (Bezirksregierung Düsseldorf) stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. In den benachbarten Bereichen werden die „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Waldbereiche“ überwiegend von den Signaturen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ und „Regionaler Grünzug“ überlagert.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP Stadt Wuppertal 2005) stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als „gewerbliche Baufläche“ dar, umgebend wird der Freiraum als „Fläche für die Landwirtschaft“ oder als „Wald“ dargestellt sowie ein Hundeplatz als Grünfläche. Die Waldflächen westlich des Plangebietes sind als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Im Süden sind die Ver- und Entsorgungsflächen für das Umspannwerk (Elektrizität), ein Grünstreifen sowie Wohnbauflächen gekennzeichnet.

### **3. Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans trifft der Landschaftsplan Wuppertal-Ost (Stadt Wuppertal 2001) keine Festsetzungen. Im benachbarten Umfeld setzt der Landschaftsplan Flächen östlich der B 51 und nördlich der Landesstraße L 419 außerhalb größerer, zusammenhängender Siedlungsflächen als „Landschaftsschutzgebiet“ (LSG) fest.

Weiter östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Marscheider Bachtal“ - gleichzeitig Teil des Natura 2000-Gebietes DE 4709-301 Gebietes „Wupper östlich Wuppertal“. Die geringste Entfernung zwischen dem Naturschutzgebiet und dem Plangebiet beträgt rund 650 m.

#### **3.1 Landschaftsschutzverordnung**

Eine südwestliche Teilfläche des Bebauungsplangebiets unterliegt der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Wuppertal (1975). Es ist vorgesehen diese Bereiche im Bebauungsplan Nr. 1133 - Linde / Im Stockberg - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen; insofern besteht zwischen den Aussagen der Landschaftsschutzverordnung und der geplanten Festsetzung kein Konflikt.

### **4. Bebauungspläne**

Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – „überlagert“ mit seinem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 1105 – Jägerhaus / Linde -, bei dem in einem vorläufigen Rechtsschutzverfahren rechtliche Bedenken insbesondere hinsichtlich der zu langen Fristen im Durchführungsvertrag bemängelt worden sind. Da die Fa. WASI sich aber weiterhin mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort wünscht und hiergegen keine städtebaulichen Bedenken bestehen, soll mit gleichem Geltungsbereich ein Angebotsbaugebiet aufgestellt werden, der keine zeitlichen Restriktionen hinsichtlich seiner Realisierung aufweist und die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 der Baunutzungsverordnung vorsieht.

## **5. Fachplanungen**

Es existieren keine planungsrelevanten Fachpläne für das Plangebiet. Ein Lärmmindeplan liegt für Wuppertal nicht vor.

## **V Bestandsbeschreibung**

Der erste Bauabschnitt des Neubaus der Fa. WASI, für den auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V eine Baugenehmigung erteilt worden ist, ist inzwischen fertig gestellt worden. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 1133 im Allgemeinen die gleiche städtebauliche Entwicklung der betroffenen Fläche wie mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V verfolgt wird, bezieht sich die Bestandsbeschreibung auf den Zustand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V – also vor Beginn der Baumaßnahmen.

### **1. Städtebauliche Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um eine ursprünglich ackerbaulich genutzte Fläche, die direkt an der Bundesstraße 51 (B 51) „Jägerhaus“ liegt.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist Teil eines Hanges, der von der B 51 nach Westen in Richtung Bundesautobahn A 1 (Blombachtal) bzw. in nördlicher Richtung zu einer Talmulde abfällt. Im Bereich der Straße „Im Stockberg“ bzw. des an der B 51 befindlichen Grundstückes der Feuerwehr weist die im Geltungsbereich vorhandene Fläche eine Geländehöhe von ca. 299 m über NormalHöhenNull (NHN). Von dort aus fällt das Gelände kontinuierlich entlang der Straße Jägerhaus in nördlich Richtung auf ca. 293 NHN bzw. auf die in der nordwestlichen Ecke befindliche markante Geländesenke bei 279,5 ü. NHN bzw. einem Tiefpunkt bei 278 ü. NHN unweit der Unterführung an der Autobahn. Die Geländeunterschiede im Bereich des Plangebietes differieren also bis zu 21 m.

Im südlichen Bereich des Geländes verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Ein Hochspannungsmast befindet sich auf dem Gelände.

Das Planumfeld ist sehr heterogen geprägt. An den Planbereich grenzen direkt die B 51 östlich und das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr südlich an. Im weiteren Umfeld befinden sich die Hauptverkehrsader der (BAB) A 1 im Westen, ein Umspannwerk im Süden, einige Handwerksbetriebe, Wohnwagenhandel sowie auch eine landwirtschaftliche Nutzung weiter südlich beiderseits der B 51 sowie wie eine aufgelockerte Wohnbebauung nördlich und südlich des Plangebietes.

Darüber hinaus existiert ein vielfältiges Angebot an Grünräumen im näheren Umfeld des Vorhabens. Westlich grenzt eine Aufforstung mit standorttypischen Laub- und Nadelgehölzen an das Plangebiet. Nördlich grenzt Intensivgrünland an das Plangebiet.

Östlich der B 51 befinden sich ein Grünraum, der außerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist, sowie ein Hundepplatz und ein Sportplatz.

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet ist über die B 51, Abschnitt Jägerhaus, gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen; der nächste Autobahnanschluss (B 51 / A1) liegt südlich in ca. 1 km Entfernung. Das Zentrum von Ronsdorf ist in einer Entfernung von ca. 2 km über das örtliche Verkehrsnetz zu erreichen. Die Erschließung in das Plangebiet soll von der B 51 über die nördlich der Feuerwehr zu verlegende Straße Im Stockberg (früher: Blombach) erfolgen, da die B 51 in diesem Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt und weitere direkten Zufahren von dieser zum Plangebiet von Seiten des Straßenbaulastträgers (Landesbetriebstraßenbau NRW) nicht mitgetragen werden.

Die Einmündung Im Stockberg / B 51 weist unter Berücksichtigung der heutigen Belastung sowohl für die vormittägliche sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde für die von der B 51 einmündenden Verkehre eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Für den aus der Erschließungsstraße „Im Stockberg“ in die Straße „Linde“ einmündenden Verkehr ergibt sich hingegen eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs.

Die B 51 hat eine überörtliche Verbindungsfunktion und ist im Tagesschnitt mit etwa 22.000 Fahrzeugen bei einem Lkw-Anteil von ca. 8 % belastet (Quelle: Verkehrsgutachten IGS 2007). Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinien 636 (Wuppertal Oberbarmen Bf. – Wuppertal Untere Linde – Remscheid Lüttringhausen Rathaus) im 60-Minuten-Takt sowie in den Spitzenstunden zweimal stündlich gesichert. Wochentags fahren die Busse im Zeitraum von 05:00 bis 08:00 Uhr und im Zeitraum von 15:00 bis 19:00 Uhr im 30-Minuten-Takt.

Die Fußwegeentfernung vom zentralen Eingangsbereich des Plangebietes zu der Bushaltestelle „Untere Linde“ beträgt ca. 100 bis 200 Meter, somit ist der geplante Gewerbestandort auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

## **3. Infrastruktur**

Im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Kirchen etc.) sind keine Maßnahmen notwendig, da es sich um eine rein gewerbliche Planung handelt.

Im Bereich der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, sonstige Leitungsmedien) muss die Versorgung im Wesentlichen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Die Entwässerung kann über eine vorhandene Trennkanalisation entlang der Autobahn A 1 erfolgen. Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen des oberflächennah anstehenden Felsens kaum möglich.

## **4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V erstellt wurde und für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1133 hilfswise hinzugezogen wird, wird der überwiegende Teil des Gebietes als ackerbaulich genutzt charakterisiert; im Norden und Südwesten grenzt teils brach gefallenes Grünland an. Im Nordwesten wurde eine Nadelwaldparzelle gerodet und mit Buchen aufgeforstet. Entlang der Autobahntrasse befindet sich ebenfalls ein aufgeforsteter Geländestreifen. Das Untersuchungsgebiet weist nur eine relativ geringe Anzahl strukturierender Vegetationselemente in Form einiger Kleingehölze und Säume auf.

## 5. Immissionsschutz

### Vorbelastungen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind heute durch Verkehrsgeräusche der B 51, A 1 vorbelastet.

Die Schalleinwirkungen aufgrund der Verkehrsbelastungszahlen (Durchschnittliche tägliche Belastung, DTV- Wert [Kfz/ 24 h]) der Straßen Jägerhaus und Im Stockberg (Blombach) wurden von der Fa. Peutz Consult im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht FB 6134-3 vom 20.06.2007) für die Bestandssituation an 3 Immissionspunkten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelt, an denen aufgrund der Auswirkungen der Planung eine maßgebende Immissionspegeländerung zu erwarten ist. Es handelt sich um die nach Norden ausgerichteten Fassaden der Wohngebäude Blombach 2 (Immissionsort 01) und 4 (Immissionsort 02), sowie die östlich ausgerichtete Fassade des Gebäudes Blombach 2 (Immissionsort 10). Die Lage der Immissionsorte ist in einer Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Es wurden folgende maßgebende Immissionspegel in der Bestandssituation ermittelt:

Immissionsort 01 tagsüber 62,2 [dB(A)], nachts 54,5 [dB(A)],  
Immissionsort 02 tagsüber 59,9 [dB(A)], nachts 51,5 [dB(A)],  
Immissionsort 10 tagsüber 66,4 [dB(A)], nachts 59,0 [dB(A)],

Am Immissionsort 10 liegt die Vorbelastung über den Immissionsgrenzwerten der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete (der südlich angrenzende Siedlungsbereich ist aufgrund seiner Nutzungsstruktur als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aufzufassen).

Die künftigen Nutzungen im Plangebiet selbst werden durch Verkehrslärm von der Straße Jägerhaus (B 51) aber auch von Seiten der A 1 belastet sein. Die Belastung von der Straße Im Stockberg ist diesbezüglich eher untergeordnet. Auf Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) für die A 1 und die B 51, welche für die Berechnung nach RLS 90 zugrunde gelegt wurde, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete (65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) überschritten (im Plangebiet variierende Pegel zwischen ca. 66-68 dB(A) tags und 58-61 dB(A) nachts).

Beachtlich ist hinsichtlich der Verursachung von Schallemissionen im Umfeld der relevanten Immissionsorte an den Gebäuden Blombach 2 und 4 auch die Freiwillige Feuerwehr im Gebäude Jägerhaus 112. Die von dieser Nutzung ausgehenden Schallemissionen können auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Für die Beurteilung ist die Einsatzhäufigkeit maßgeblich, die für das Jahr 2007 zwölf Einsätze - davon zwei Nachteinsätze - ausweist. Für das Jahr 2008 wurden bis Anfang August neun Einsätze - davon vier Nachteinsätze - gezählt. Aufgrund dieser ausgesprochen niedrigen Einsatzhäufigkeit ergeben sich auch unter Berücksichtigung von etwaigen Summationseffekten mit Schallimmissionen aus der im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Nutzung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Relevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für außerhalb liegende, planerisch zu beachtende schutzbedürftige Nutzungen nicht gegeben.

## 6. Klima

Ein lokalklimatisches Gutachten (SIMUPLAN 2006) untersuchte insbesondere die Kaltluftproduktion und -abflüsse aus dem Plangebiet und die Auswirkungen auf das Wuppertaler Stadtklima. Der Anteil der Kaltluftproduktion des Bebauungsplangebietes am Gesamtvolumen des Bergwindes im Blombachtal beträgt gegenwärtig lediglich 1,3%.

Aus der Kaltluftmenge von 15.000 m<sup>3</sup>/s am Talausgang des Blombachtales und einer Querschnittsfläche von hier ca. 11.500 m<sup>2</sup> ergibt sich im Mittel über den Talquerschnitt eine Windgeschwindigkeit von 1,3 m/s.

Der nächtliche Kaltlufttransport aus dem Blombachtal in das Tal der Wupper und von hier weiter in Richtung Innenstadt wird lufthygienisch durch die Kfz-Emissionen aus der A 1 belastet. Die Qualität der Kaltluft des Bergwindes aus dem Blombachtal ist daher geringer einzustufen als die weitgehend unbelastete Kaltluft, die aus dem östlich verlaufenden Marscheider Tal in das Tal der Wupper einströmt.

Ein wesentlicher Teil der vom Plangebiet abfließenden Kaltluft staut sich in der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Geländesenke entlang der Autobahn. Der tiefste Punkt des Geländes liegt dort 9,0 m tiefer als der Geländewall an der Autobahn. Auf dem Wall befindet sich zusätzlich eine ca. 4,0 m hohe Lärmschutzwand. Diese Geländesituation führt dort zur Ausbildung eines Kaltluftsees in den Nachstunden, der Kaltluftabfluss in den Talgrund des Blombaches wird verzögert und im weiten Nachtverlauf behindert.

## **VI Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Auswirkungen der Planung**

### **1. Anlass der Planung**

Die WASI GmbH & Co. KG besteht seit dem Jahre 1961 in Wuppertal und ist auf den Vertrieb von Verbindungselementen aus Edelstahl spezialisiert. Das Unternehmen besitzt europaweit das breiteste Lagersortiment von Verbindungselementen aus Edelstahl und zählt heute zu den Marktführern in Europa.

Der ausschließliche Handel von veredelten Befestigungs- und Verbindungselementen wird heute von 180 Mitarbeitern so abgewickelt und organisiert, dass der weltweit verbreitete Kundenstamm seine Warenlieferungen wunschgemäß erhält.

Die WASI GmbH & Co KG beabsichtigt die Errichtung eines Lager- und Kommissionierungsbetriebes. Weil ein solches Erweiterungsvorhaben am heutigen Unternehmensstandort in Wuppertal-Heckinghausen nicht möglich ist, soll dieses in räumlicher Nähe zum bisherigen Betriebsstandort und in verkehrsgünstiger Lage zur Bundesstraße B 51 in Wuppertal-Ronsdorf erfolgen. Die Errichtung eines Logistikzentrums ist nach Angaben des Unternehmens notwendig, um den Unternehmenserfolg weiter ausbauen zu können und den steigenden Anforderungen des Marktes und des Wettbewerbes auch in Zukunft gerecht werden zu können.

Unabhängig vom Entwicklungsbedarf der Fa. WASI besteht für die Stadt Wuppertal genereller Bedarf an Gewerbeflächenreserven. Die Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt ist nach wie vor äußerst angespannt. Städtische Flächen stehen nur noch in einer geringen Größenordnung zur Verfügung. Von diesem Angebotsengpass sind einzelne Stadtteile in besonderer Weise betroffen. Dies gilt unter anderem auch für Ronsdorf. Einzelne kleinere Gewerbebrachen befinden sich z.T. in Lagen, in denen eine gewerbliche Folgenutzung nur bedingt umsetzbar ist. Dem steht gesamtstädtisch und in Ronsdorf ein latenter Nachfrageüberhang gegenüber. Vor allem kleinere und mittlere Unternehmen suchen seit Jahren geeignete stadtteilnahe Gewerbeflächen zur Verlagerung und Expansion ihrer Betriebe. Durch die Entwicklung der Gewerbefläche „Linde / Im Stockberg“ wird diesem Bedarf für den Fall Rechnung getragen, dass die Fa. WASI die zur Erweiterung vorgesehen Flächen zukünftig nicht benötigen sollte.

### **2. Entwicklungsziele**

Beabsichtigt ist, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zu entwickeln sowie die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen zur inneren und äußeren Erschließung zu sichern. Die geplante Entwicklung entspricht somit dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal.

Die ursprüngliche, generelle Ausrichtung der Planung, auf den zur Verfügung stehenden Flächen primär den Distributionsbetrieb der Fa. WASI zu entwickeln, bleibt bestehen. Durch die nicht vorhabenspezifische Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet sind dort aber auch andere gewerbliche Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig. Von der Zulässigkeit ausgenommen bleiben jedoch Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ferner ist dort die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten per Festsetzung ausgeschlossen.

Die gewerbliche Nutzung umfasst ca. 4,4 ha des Areals, darunter ca. 22.500 qm überbaubaren Grundstücksfläche. Der südwestliche Teil ist mit ca. 1,5 ha als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Anbindung an die B 51 über die Straße Im Stockberg ist nördlich des Feuerwehrgrundstückes geplant, dementsprechend sind in der Nähe der Anbindungsstraße, zentral der Andienungshof und die Stellplätze vorgesehen.

Das geplante Gewerbegebiet ist auf die Errichtung von gewerblichen Bauten, auch Hochregallager konzipiert. Dementsprechend gestaltet sich die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude. Im Wesentlichen beabsichtigt die Fa. WASI dort entlang der Autobahn BAB 1 ein ca. 30 m hohes und ca. 110 m langes Hochregallager zu errichten und an der Straße Linde verschiedene Betriebsgebäude, deren Höhen sich zwischen 20 m und 15 m bewegen. Das vorhandene Gelände weist eine starke Nordwest-Neigung auf und muss für die vorgesehene bauliche Nutzung nivelliert werden. Ausgehend von der höher liegenden Andienungsstraße Jägerhaus / Linde muss die auf das Gewerbegebiet zuführende Straße ein Gefälle besitzen, die noch von Lkw's zu bewältigen ist, so dass das derzeit geplante und in Bau befindliche Betriebsgebiet letztendlich bei ca. 293,5 m ü. NHN angelegt wird und somit unterhalb der Straßehöhe der Straße Linde.

### **3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Verkehr**

Das für den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V angefertigte Verkehrsgutachten geht von der Annahme aus, dass auf dem geplanten Gewerbegebiet ein Logistikzentrum errichtet wird, durch welches in der Endausbaustufe werktäglich mit 414 Pkw-Fahrten und rd. 300 Lkw-Fahrten die Verkehrsstärken auf den B 51 um ca. 3 % erhöht werden. Da ein derartiges Logistikzentrum eine der verkehrsintensivsten gewerblichen Nutzungen darstellt, werden diese Aussagen auch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 1133 zugrunde gelegt.

Das geplante Gewerbegebiet wird über die neu verlegte Straße Im Stockberg von der Bundesstraße B 51 „Linde“ erschlossen. Für die Abbieger von der B 51 in die Straße Im Stockberg wird eine Linksabbiegespur eingerichtet; der durchgehende Verkehrsfluss auf der B 51 wird weiterhin eine sehr gute Qualität behalten.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die sich aus dem Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbegebietes ergeben, tritt trotz Umbau und Verlegung des Einmündungsbereichs und Realisierung eines zusätzlichen separaten Linksabbiegefahrstreifens für den Knotenpunkt Linde / Im Stockberg eine Überlastung auf. Zukünftig ist somit ein Betrieb des Knotenpunktes, wie bisher, als vorfahrtgeregelte Einmündung nicht mehr möglich, so dass dort eine Lichtsignalanlage errichtet wird. Damit kann eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe C) für den gesamten Knotenpunkt und die abbiegenden Verkehre erreicht werden. Der Ausbau der Straße Im Stockberg mit dem neuen Anschluss an die B 51 und der Lichtsignalanlage werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Führung der Fußgänger über die B 51 wird eine separate Fußgängerfurt rd. 90 m südlich des Knotenpunktes im Bereich der zweistreifigen Führung der B 51 realisiert.

#### **3.2 Hochspannungsleitung**

Zur Optimierung des Vorhabens an dem Standort war eine Verlegung des Mastes und der Leitungsführung der Hochspannungsfreileitung Pkt. Hattingen – Ronsdorf Bl. 2345 notwendig, die inzwischen durchgeführt worden ist. Dabei ist der im Planbereich stehende Mast nach Südwesten verlegt werden, so dass der Schutzstreifen der neuen Leitung am südlichen Rand des Plangebiets zu liegen kommt und die beabsichtigte bauliche Nutzung ermöglicht.

Durch eine Studie (Hansen und Streckert 2006) wurden die Einflüsse der Hochspannungsfreileitung auf dem Gewerbegrundstück "Linde" auf die geplanten gewerblichen Nutzungen überprüft. Die Untersuchungen belegen, dass die deutschen und europäischen Grenzwerte auf dem gesamten Grundstück sicher eingehalten werden. Auch hinsichtlich der verlegten Leitungsführung hat der Versorgungsträger die Grenz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV einzuhalten; dazu werden die Schutzstreifen entsprechend bemessen. Die im Plan festgesetzten Schutzstreifen liegen weitgehend auf dem Gewerbe-

grundstück; in diesem Bereich befinden sich keine zum dauernden Aufenthalt vorgesehene Gebäude.

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (Hansen/Streckert 2007) wurde auch bezüglich der verlegten Leitungsführung festgestellt, dass im angrenzenden Mischgebiet der in Deutschland vorgeschriebene Grenzwert für die magnetische Flussdichte sicher eingehalten wird.

### 3.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über eine Trennwasserkanalisation. Auf Grundlage der Entwässerungsplanung (Ingenieurbüro Redeker 2007) wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in Richtung der Straße Im Stockberg geleitet. Die weiterführenden Anschlusskanäle in der Straße Im Stockberg werden von der Wuppertaler Stadtwerke GmbH (WSW) geplant und errichtet.

Aufgrund der vorgesehenen Flächennutzung (Gewerbebetrieb) muss das gesammelte Niederschlagswasser vor der gedrosselten Einleitung in den Blombach geklärt werden. Vorgesehen ist ein Regenklärbecken mit Dauerstau (RKBmD) mit einem Volumen von 40 m<sup>3</sup> als geschlossenes Betonbecken. Dieses soll innerhalb des Baugebietes errichtet werden. Die Ablauf- und Überlaufmengen aus dem RKB werden in einem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Volumen von 400 m<sup>3</sup> zwischengespeichert (Überlaufhäufigkeit  $n = 1/a$ ) und gedrosselt mit max. 40 l/s in die Kanalisation und weiter in den Blombach eingeleitet.

### 3.4. Natur und Landschaft

#### 3.4.1 Landschaft, visuelle Auswirkungen

Zur Ermittlung und Bewertung der visuellen / landschaftlichen Auswirkungen der Planung wird auf die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus dem Planverfahren Nr. 1105 V zurückgegriffen. In diesem wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme zum Landschaftsbild eine Prognose der Auswirkungen des bekannten Projektes der Fa. WASI auf Landschaftsbild und das betroffene Wohnumfeld erstellt. Das der Untersuchung zugrunde liegende Projekt beinhaltet im wesentlichen die Errichtung eines Logistikzentrums mit Hochregallagern. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – weiterhin die Errichtung eines Logistikunternehmens mit Hochregallagern ermöglicht werden soll und sich diesbezüglich die wesentlichen Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Bezug zur Vorgängerplanung nicht verändern, können die gutachterlichen Aussagen für diese Planverfahren weiter verwendet werden.

Der Gutachter kommt zu der Einschätzung, dass eine Bebauung des Geländes in der geplanten Ausdehnung und Bauhöhe mit einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes verbunden sein wird. Die visuellen Auswirkungen werden sich weitgehend auf das Plangebiet selbst und das unmittelbare, bereits urban geprägte Umfeld beschränken. Dieses wird nachfolgend für die relevanten Sichtachsen / Blickbeziehungen ausgeführt. Von weiter entfernten Bereichen werden Teile der hoch aufragenden Bebauung topografisch bedingt nur kleinräumig von einzelnen exponierten Standorten aus sichtbar sein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein hängiges Gelände östlich der B 51, das von einer Geländehöhe zwischen 291 bis 299 Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) in unterschiedlichen Gefällen in Richtung Westen abfällt. Tiefpunkte im Plangebiet finden sich bei ca. 279 m ü. NHN (Nordwesten) und 278 m ü. NHN (Südwesten). Aufgrund des hängigen Geländes, müssen zur Baureifmachung des Plangebietes Geländeänderungen vorgenommen werden (Planum), die im wesentlichen von den jeweils konkret beantragten Vorhaben und deren Erschießungsanforderungen abhängt. Entsprechend sind im Plan keine Soll-Geländehöhen festgesetzt. Diesbezüglich wird bei der Darstellung und Bewertung der visuellen Auswirkungen auf die relevanten Sichtpunkte / -achsen und deren Höhenla-

ge im Bezug zur maximalen Bauhöhe abgestellt. Hieraus ergeben sich folgende Auswirkungen:

Aus dem Südwesten betrachtet ist das Plangebiet vor allem von der Straße „Im Stockberg“ aus sichtbar. Vom Standpunkt Im Stockberg / Unterführung A 1, der eine Höhe von ca. 278 über Normalhöhennull (NHN) aufweist, steigt das Gelände bis zu den ca. 180 Meter entfernten Bauflächen für Hochbauten stetig an. Aufgrund der im südwestlich Planbereich zulässigen Gebäudehöhen von maximal 317 m ü. NHN können Gebäude den Standort um bis zu 39 Meter überragen. Diese Angabe berücksichtigt jedoch auch das dort vorhandene, ansteigende Gelände.

Aus dem Südosten in Höhe der Bebauung im Bereich Jägerhaus / Im Stockberg betrachtet, fallen die ca. 30 Meter entfernten Bauflächen für Hochbauten leicht ab. Durch die im Südosten zulässigen Gebäudehöhen von max. 314 m ü. NHN überragen hier die Gebäude den Standort um ca. 14 Meter.

Von den übrigen Bereichen östlich der B 51 werden die Gebäude topografisch bedingt kaum zu sehen sein. Das Gelände fällt hier in Richtung des Marscheider Baches bzw. der Nebentälchen soweit ab, dass überwiegend selbst die Spitze des im Plangebiet liegenden Strommastes (ca. 350 m ü. NN) nicht mehr sichtbar ist.

Aus nordwestlicher Richtung ist das Plangebiet von der Blombachtalbrücke gut einsehbar. Darüber hinaus wird nur (innerhalb eines 1.500m Radius) vom oberen Abschnitt der Straße zwischen dem Wohngebiet „Rehsiepen“ und dem Ortsteil Blombach ein Sichtkontakt auf den oberen Bereich der Gebäude möglich sein. Wesentlicher werden hier die Auswirkungen für die in der Nahzone (bis 200 m Abstand zum Plangebiet) liegenden Wohnhäusern nördlich / nordöstlich des Plangebiets sein, da hier eine Sicht auf die Bauflächen möglich ist. Aus Sicht der ca. 90 Meter entfernten nördlichen Bebauung (Bereich „Jägerhaus“) steigt das Gelände bis zu den Bauflächen stetig an. Dieser Standpunkt mit einer Höhenlage von ca. 280 m ü. NHN würde im ungünstigsten Fall von der Oberkante der Gebäude (maximal 317 m ü. NHN) bis zu ca. 37 Meter überragt werden.

Aus nordöstlicher Sicht (Höhe Bebauung östlich B 51 / Jägerhaus ca. 70 Meter entfernt) steigt das Gelände nur mäßig an. Diesen bei ca. 290 m. ü. NHN Höhenlage gelegenen Standort überragen die nächstgelegenen geplanten Gebäude um ca. 20 Meter.

Insgesamt betrachtet ist durch die Planung nur mit einem mittleren Konfliktpotenzial zu rechnen, da die Höhenentwicklung der geplanten Hochbauten der Topografie angepasst wird. Mit der Umsetzung der Planung und der Errichtung der Hochbauten ist zwar eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden, die jedoch die Umsetzung des Planes nicht grundsätzlich in Frage stellen wird. Die visuellen Auswirkungen werden sich weitgehend auf das Plangebiet selbst und das unmittelbare, bereits urban geprägte Umfeld beschränken. Von den übrigen Bereichen werden topografisch bedingt zumeist nur Teile der zulässigen Gebäude sichtbar sein. Allerdings werden von einigen Stellen im Umfeld zum Plangebiet die Gebäude aber auch in Gänze zu sehen sein. Die Auswirkungen möglicher Verschattungen wurde auf das nördlich des Plangebietes liegende Gelände und die hier liegenden Gebäude untersucht. Es zeigt sich, dass sich in den Wintermonaten zu bestimmten Zeiten spätnachmittags eine Verschattung einstellen wird. Eine relevante Beeinflussung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Wohnnutzung lässt sich daraus aber nicht ableiten.

Alles in allem werden die visuellen Auswirkungen als noch tragfähig angesehen, da hierdurch die Entwicklung eines für die Stadt wichtigen Gewerbeprojektes ermöglicht werden kann.

### 3.4.2 Natur

Im weiteren Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V wurde 2007 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ökoplan 2007) erarbeitet, in dem planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen zur Ver-

meidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt wurden. Dieser Fachbeitrag wird auch für den Bebauungsplan Nr. 1133 herangezogen.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Der Untergrund besitzt nach aktuellem Kenntnisstand als Grundwasserleiter bzw. -speicher eine nur untergeordnete Bedeutung.

Für das Plangebiet und angrenzende Bereiche erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und deren Bewertung. Bei den vorgefundenen Biotopen handelt es sich überwiegend um geringwertige Ackerflächen und Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktion, hinzu kommen Kleingehölz- und Baumbestände (mittel- bzw. hochwertig), eine Aufforstungsfläche, Gras- und Ruderalflächen sowie geringwertige (teil-)versiegelte Wegeflächen und Straßen. Aufgrund der vorhandenen Störeinflüsse durch umgebende Straßen (A 1, B 51) und der Biotopstruktur ist mit einem Vorkommen seltener bzw. streng geschützter Tierarten nicht zu rechnen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen werden entsprechende Minderungsmaßnahmen formuliert. Nicht vermeidbar sind die Inanspruchnahme bzw. Versiegelung und Überbauung natürlich gewachsener Böden. Für die Erstellung des Gewerbegebietes werden fast ausschließlich Biotoptypen geringer ökologischer Wertigkeit, überwiegend Ackerflächen, in Anspruch genommen.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen wird im Bereich der Ausgleichsfläche die Anlage eines Feldgehölzes aus standorttypischen Gehölzarten festgesetzt. Zur Minderung vor allem der visuellen Auswirkungen bzw. zum Sichtschutz für die umwohnende Bevölkerung wird eine Baumhecke mit Anteilen an immergrünen Schwarzkiefern nördlich des Komplexes sowie ein baumheckenartiger Gehölzstreifen östlich parallel zur B 51 angelegt.

Bei der Berechnung der Gesamtkompensation, die insgesamt der Kompensationsgröße für den Naturhaushalt entspricht, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 94.680 Biotopwertpunkten, das durch eine Ersatzgeldzahlung ausgeglichen wird.

### 3.5. Immissionsschutz

#### 3.5.1 Nutzungsbeschränkung

Mit Blick auf die städtebauliche Umgebungssituation unter Bezug des Abstandserlasses NRW ist es erforderlich das Plangebiet hinsichtlich der hier zulässigen Betriebe und Betriebsarten einzuschränken um, ein konfliktarmes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleisten zu können (Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG). Diesbezüglich sind im geplanten Gewerbegebiet zunächst nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne § 6 BauNVO zulässig.

#### 3.5.2 Emissionskontingente

Um trotz der grundsätzlichen Beschränkung des Gebietes auf nicht wesentlich störende Betriebe eine unter Emissionsgesichtspunkten optimale Nutzung des Plangebiets zu ermöglichen, sollen gliedert für das Plangebiet Lärmkontingente festgelegt werden. Diesbezüglich wird auf die Erkenntnisse der bereits erstellten schalltechnischen Untersuchung der Fa. Peutz Consult zurückgegriffen. Das vorliegende Gutachten diene dazu, für das konkrete Bauvorhaben der Fa. WASI innerhalb des Vorgängerverfahrens Nr. 1105V – Linde / Jägerhaus – die notwendigen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu ermitteln. Hierzu wurden die relevanten gegebenen Lärmquellen, die schutzbedürftige Nachbarschaft und die diesbezüglich gegebene Vorbelastung für die relevanten Immissionsorte ermittelt. Auf dieser Basis der Empfehlungen des Gutachters wurden - in Abgleich mit der Vorhabensplanung - im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V Emissionskontingente festgelegt, die die Grenzen der zulässigen Schallemissionen aus dem

Plangebiete im Hinblick auf die Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen gegenüber der Nachbarbebauung definiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nun mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg - ersetzt werden. Die wesentlichen Planinhalte des Vorgängerverfahren sollen aber übernommen werden, da von Seiten der Fa. WASI nach wie vor die Absicht besteht, das Projekt durchzuführen. Die in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Peutz entwickelten Empfehlungen zur Lärmvermeidung sind deswegen geeignet, auch für den Bebauungsplan Nr. 1133 angemessene Festsetzungen zu entwickeln. Diesbezüglich handelt es sich bei den Empfehlungen des Gutachters um geeignete planerische Maßnahmen zu Gunsten empfindlicher Nutzungen im Umfeld und gelten für die Gewerbegebiete allgemein, d.h. unabhängig von den Umsetzungsplänen der Fa. WASI.

Auf Basis des Vorschlages der Fa. Peutz sollen für die Teilflächen des Gewerbegebiets GE 1 bis GE 4 Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) festgesetzt werden. Den nachfolgend gewählten Werten für die Emissionskontingente ist, bezogen auf die südlich an die Planung angrenzende Bebauung der Schutzanspruch eines Mischgebietes i. S. des § 6 BauNVO zu Grunde gelegt worden. Dieses fußt auf der gegebenen städtebaulichen Situation des Siedlungsbereiches südlich des Plangebietes beiderseits der B 51. In der Örtlichkeit vermittelt der Siedlungsbereich den geschlossenen / zusammenhängenden Eindruck eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB. Die B 51 dient der beiderseitigen Erschließung und hat diesbezüglich keine trennende Wirkung. Die hier vorhandenen und durchmischten gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen ergeben in Summation die Eigenart eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO. Für den Siedlungsbereich nördlich des Planbereiches wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente zur Sicherheit der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu Grunde gelegt. Dieser Siedlungsbereich mit überwiegender wohnbaulicher Prägung westlich und östlich der B 51 ist in seiner Ausdehnung relativ klein. Die Gebäude folgen der B 51 in lockerer Folge mit zum Teil größeren Lücken oder bilden für sich stehende Wohnbereiche. Die B 51 hat dort hinsichtlich des Siedlungsgefüges sogar eher eine trennende Wirkung. Entsprechend könnten diese Bereiche auch als Splittersiedlungen im Außenbereich aufgefasst werden. Um aber bezüglich der Emissionsfestsetzungen auf der „sicheren“ Seite zu sein, wird für diese Gebäude der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt. Der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes ist aber nicht zuletzt aufgrund der gegebenen Vorbelastung durch den Verkehrslärm der B 51 und der A 1 nicht gerechtfertigt.

Die Gliederung des Gewerbegebiets nach Emissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird auf Basis der o.a. Überlegungen wie folgt gefasst:

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen GE 1-4 Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gemäß DIN 45691 festgesetzt.

GE	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
	$L_{EK,i}$ [db(A)/m <sup>2</sup> ]	
1	63	48
2 und 3	67	52
4	66	51

Zum Nachweis der Einhaltung des damit nach DIN 45691 zulässigen anteiligen Immissionskontingents  $L_{IK,j}$  ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel

$L_r$  gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent  $L_{IK}$  nicht überschreiten. ( $L_r \leq L_{IK,j}$ ). Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Bericht FB 6134-2 vom 05.06.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde; hier sind auch die Grundannahmen für die Ausbreitungsrechnung dokumentiert.

### 3.5.3 Schallschutz im Hochbau

Die künftigen Nutzungen im Plangebiet selbst werden durch Verkehrslärm von der Straße Jägerhaus (B 51) aber auch von Seiten der A1 belastet sein. Die Straße Im Stockberg ist diesbezüglich eher untergeordnet. Auf Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) für die A1 und die B 51, welche für die Berechnung nach RLS 90 zugrunde gelegt wurde, werden die Orientierungswerte der DIN 18005, „Lärmschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete (65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) überschritten (im Plangebiet variierende Pegel zwischen ca. 66-68 dB(A) tags und 58-61dB(A) nachts). Da die zulässigen baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1133 aber durchaus schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 enthalten können, werden für diese Fälle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Allerdings wären aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Mauern in dieser Situation städtebaulich unangemessen, so dass hier so genannte passive Lärmschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen sollen. Im Bebauungsplan wurde dazu festgesetzt, dass die Ausführung von Außenbauteilen zu errichtender Gebäude ein Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) gemäß dem Lärmpegelbereiches IV der Tabelle 8 zur DIN 4109 bezogen auf die Raumarten einhalten müssen (s. lfd. Nummern 7.3 der textlichen Festsetzungen und Hinweise).

### 3.5.4 Verkehrslärm

Hinsichtlich der Belästigungen im südlichen Umfeld des Bebauungsplanes ist die Straße Im Stockberg, die verlegt wird, sowie die künftige Bedeutung dieser Straße beachtlich. Die Straßenverlegung liegt allein in der optimierten Erschließung und künftigen Nutzung des Gewerbegebietes begründet. Es sind insofern für die Verlegung der Straße nicht Gründe ausschlaggebend, die in der Veränderung des Straßennetzes in Ronsdorf fußen. Eine wesentliche Veränderung der Verkehrsfrequenz (DTV) aus allgemeinen verkehrlichen Belangen heraus findet daher nicht statt.

Mit der Umsetzung des Gewerbegebietes und dem damit verbundenen Quell- und Zielverkehr wird aber sowohl auf der B 51 als auch in dem zum Gewerbegebiet führenden Abschnitt der Straße Im Stockberg eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz verbunden sein.

Die Ziel- und Quellverkehre teilen sich ab dem Einmündungsbereich der Straße Im Stockberg in die Straße Jägerhaus weiter in nördliche und südliche Richtung auf und erhöhen die Verkehrsfrequenz der Straße Jägerhaus. Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Peutz Consult basiert auf der Projektbeschreibung der Fa. WASI und trifft anhand der erhöhten Verkehrsbelastungen (zusätzlich 414 PKW-Fahrten und 300 LKW-Fahrten) eine Aussage zu den damit verbundenen Geräuschbelastungen für die Immissionsorte an den Gebäuden Linde 2 und 4 (Immissionsorte 01, 02, und 10, siehe Nebenzeichnung auf dem Bebauungsplan).

Zunächst sei festgestellt, dass die Straße Im Stockberg infolge ihrer Verlegung von den Immissionsorten Linde 2 und 4 in nördliche Richtung abrückt. Gleichwohl erhöht sich die Geräuschbelastung infolge der Erhöhung der Verkehrsfrequenz mäßig. Sie steigt am Immissionsort 01 tagsüber und geht nachts um 0,1 dB/A zurück (heute 62,2 dB/A, künftig 62,3 dB/A, tagsüber; heute 54,5 dB/A, künftig 54,4 dB/A nachts). Am Immissionsort 02 bleibt sie gleich (59,9 dB/A tagsüber; 51,5 dB/A nachts). Am Immissionsort 10 erhöhen sich die Belastungswerte um 0,4 bzw. 0,2 dB/A (heute 66,4 dB/A, künftig 66,8 dB/A tagsüber; heute 59,0 dB/A, künftig 59,2 dB/A nachts). Die Lärmbelastungen erreichen insoweit die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete teilweise nicht, erhöhen insbesondere am Immissionspunkt 10 aber die bereits heute über

den Grenzwerten liegende Vorbelastung. Da aber die Steigerung deutlich unterhalb von 1 dB(A) liegt und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des Menschen, ist eine relevante Pegelerhöhung, die der Planung vorzuhalten ist, nicht gegeben.

Die vorher beschriebene Prognose bezieht sich auf das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende Projekt der Fa. WASI. Sollte dieses Projekt nicht zur Ausführung gelangen und das Gewerbegebiet anderweitig genutzt werden, sind die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen i.S. der Vorschriften der Nr. 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, der dem Vorhaben zuzurechnen ist, zu beurteilen und die daraus resultierenden Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu entwickeln.

### 3.6. Klima

Wie unter dem Punkt „Untersuchung des klimatischen Bestandes“ angezeigt, beträgt der Anteil der Kaltluftproduktion des Bebauungsplangebietes am Gesamtvolumen des Bergwindes im Blombachtal gegenwärtig 1,3 %. Dazu kommt, dass die topografischen Bedingungen im Bereich des Planes zur Ausbildung eines Kaltluftsees in einer Geländesenke entlang der Autobahn führen und den Abtransport der Kaltluft in weiten Nachstunden behindern. Durch die Planrealisierung wird eine Fläche von ca. 22.500 qm überbaut. Die dazu angefertigte lokalklimatische Analyse ergab, dass nach Planungsrealisierung der Anteil der Kaltluftproduktion auf 0,8 % sinkt. Die durch das geplante Vorhaben bedingte Reduktion der Kaltluftmenge um 0,5 % wird messtechnisch kaum nachweisbar sein und ist somit für die lufthygienischen und stadtklimatischen Verhältnisse Wuppertals irrelevant.

Es ist daher insbesondere in den von der geplanten Bebauung betroffenen Flächen von einem geringeren effektiven Kaltluftabfluss in das Blombachtal auszugehen, so dass negative Auswirkungen der Planung nicht zu befürchten sind.

Aus lokalklimatischer und lufthygienischer Sicht bestehen daher seitens des Gutachters keine Bedenken gegen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen.

## VII Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die im Plangebiet zulässigen Vorhaben. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet (GE 1-4) wird nach der Art der Betriebe bzw. Anlagen und nach ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen Wohngebieten gegliedert. In den Gewerbegebieten GE1-4 sind im Hinblick auf den Nachbarschutz - das südlich angrenzende Mischgebiet unterschreitet deutlich alle Abstände nach Abstandserlass NRW - nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete im Sinne des § 6 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Des Weiteren sollen die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in der Art eingeschränkt werden, dass hier nur kleinere Verkaufsstellen für die Deckung der

täglichen Grundversorgung (z.B. Kiosk) sowie Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einem Produktions- / Handwerksbetrieb steht, zulässig sind. Hierdurch soll verhindert werden, dass das Plangebiet dem Ansiedlungsdruck von Lebensmitteldiscountern und anderen Einzelhandel ausgesetzt wird, welcher nicht zuletzt aufgrund des aufgestellten Einzelhandelskonzeptes der bergischen Gemeinden auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen beschränkt werden soll. Die Stadt Wuppertal verfügt nur begrenzt über Gewerbeflächenreserven für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, so dass dieses Grundstück vorzugsweise für diese Nutzungen vorbehalten werden soll. Die Lage an der stark frequentierten B 51, die für Einzelhandelsbetriebe einen Ansiedlungsanreiz bietet, könnte ansonsten zu einer Verdrängung der klassischen (eher flächenintensiven) Produktions- / Dienstleistungsbetriebe führen. Mit Blick auf die gewünschte gewerbliche Ausrichtung des Plangebietes sollen konsequenter Weise Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese auch in anderen Gebietstypen (§§ 6 und 7 BauNVO) zulässig sind und somit im näheren Umfeld außerhalb des Plangebietes errichtet werden könnten.

Weiterhin sollen Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten hier ausgeschlossen werden, da sie vorrangig aus Gründen des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) in integrierten Standorten errichtet werden sollten und der gewünschten Ausrichtung dieser Gewerbefläche zuwiderlaufen würden.

#### 1.1.1 Nähere Bestimmung nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Das Gewerbegebiet wird nach den besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) in 4 Teilgebiete nach 2 Kriterien gegliedert:

Die Gliederung nach der zulässigen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt einerseits die betrieblichen Bedürfnisse (Hochregallager) andererseits dient sie den Anforderungen an die Bestimmtheit der Festsetzungen. Dies führt zur Festlegung einer anderen Gebäudehöhe im GE 2 als in den GE 1, 3 und 4.

Die beabsichtigten, zukünftig zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entsprechend der geplanten max. Gebäudehöhen gegliedert. Das an der Straße Jägerhaus befindliche Teilgebiet GE 3 sowie das südlich anliegende GE 1 sollen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 314 ü NHN entwickelt werden, das nördlich an die Siedlung Jägerhaus anschließende Teilgebiet GE 4 wird mit der max. Höhe von 310 ü NHN belegt und der entlang der Autobahn A 1 verlaufende Teilabschnitt GE 4 auf max. 317 NHN ü begrenzt.

Die Gliederung in 3 Teilflächen mit unterschiedlichen schalleistungsbezogenen Emissionskontingenten (GE 1, 2+3, 4) berücksichtigt den zulässigen Störgrad der Anlagen als deren besondere Eigenschaft auf der Grundlage des Schallgutachtens. Die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen ist im Rahmen der Anlagenzulassung nachzuweisen. Diese Art der Gliederung hat die Vorteile, dass zum Einen dem bekannten Vorhaben der Fa. WASI jeweils nutzungstypische Lärm-Emissionskontingente zugewiesen werden und zum anderen hierdurch ein allgemeiner Rahmen für die zulässigen bzw. möglichen Schallemissionen bestimmt wird, der auch für andere Vorhaben im Sinne § 8 der BauNVO eine praktikable Festlegung darstellt und eine möglichst flexible Ausnutzung des Plangebietes allgemein ermöglicht, ohne dabei den Schutzanspruch der Nachbarbebauung gegen Lärm zu vernachlässigen.

Die Gliederung des Gewerbegebiets nach Emissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird wie folgt gefasst:

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen GE 1-4 Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gemäß DIN 45691 festgesetzt.

	$L_{EK,i}$ [db(A)/m <sup>2</sup> ]	
GE	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	63	48
2 und 3	67	52
4	66	51

Zum Nachweis der Einhaltung des damit nach DIN 45691 zulässigen anteiligen Immissionskontingents  $L_{IK,j}$  ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel  $L_r$  gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent  $L_{IK}$  nicht überschreiten. ( $L_r \leq L_{IK,j}$ ).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Bericht FB 6134-2 vom 05.06.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde; hier sind auch die Grundannahmen für die Ausbreitungsrechnung dokumentiert.

#### 1.1.2. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die im Süden des Plangebietes vorhandene Hochspannungsfreileitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Zu ihr gehört ein 50 m breiter Schutzstreifen, der nicht überbaut werden darf. In diesem Bereich sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10).

Im Bereich der Stellplatzanlagen und Reservefläche für Nebenanlagen wird die zulässige Geländehöhe unter der Hochspannungsleitung durch Festsetzung einer Oberkante Gelände (§ 9 Abs. 3 BauGB), etwa im Bereich des heutigen Geländeniveaus auf 294.0 ü NHN begrenzt. Diese Festsetzung ist auf Anregung des Versorgungsträgers aufgenommen, mit dem Ziel, eine Bezugshöhe für die unter der Hochspannungsleitung zulässigen Aufpflanzungen und Nebenanlagen zu bieten. Diese Aufpflanzungen dürfen eine Höhe von 10 m über dem festgesetzten Gelände nicht überschreiten. Aus gleichem Grund sind die dort zulässigen Nebenanlagen bis zu einer max. Höhe von 301.5 m ü NHN zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Zulässige Grundfläche

Als Maß der baulichen Nutzung wird das nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstmögliche Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer, der Gewerbeflächenknappheit in der Stadt Wuppertal und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschuldet. Die Festsetzung ist nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlich.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der konzipierten Planung festgesetzt. In dem Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen bis zu einer max. Gebäudehöhe von

- 317 m NHN im GE 2 bzw.
- 314 m NHN im GE 1, 3 und
- 310 m NHN im GE 4

zulässig (§ 18 BauNVO).

Die Gliederung des Baugebiets nach der Höhe der Anlagen ist wegen der unterschiedlichen Höhenentwicklung und zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Ortsbild erforderlich. Durch diese Festsetzungen können sich folgende Gebäudehöhen (mit Höhensprüngen an den Nutzungsabgrenzungen) an den Baugrenzen einstellen:

Östliche Grenze (Straße Jägerhaus) zwischen ca. 18 m im Norden und 16 m im Süden

Nördliche Grenze zwischen 18 m im Osten und 37 m im Westen

Westliche Grenze (Autobahn A1) zwischen 37 m im Norden und 27 m im Süden

Südliche Grenze (Im Stockberg) zwischen 27 m im Westen und 16 m im Osten

Diese Angaben beinhalten die absoluten Niveauunterschiede zwischen dem ursprünglichen Gelände und den geplanten Gebäudehöhen. Die Differenzzahlen beinhalten auch Geländeanschüttungen, die jedoch nicht explizit aufgezeigt wurden, da sie je nach Standort und der möglichen Gründungstiefe der geplanten Gebäude unterschiedlich ausfallen können. Diese Angaben sind auch in der Nebenzeichnung der Bebauungsplankarte schematisch dargestellt.

Durch die bekannte und derzeit projektierte Planung der Fa. WASI, wonach ein ca. 30 m hohes Hochregallager sowie verschiedene Betriebsgebäude deren Höhe sich zwischen 20 m und 15 m bewegen, errichtet werden sollen, wird dieses maximale Maß nur geringfügig unterschritten. Aufgrund der aus logistischen und bautechnischen Gesichtspunkten erforderlichen Nivellierung der Baufläche wird das höchste Gebäude, das Hochregallager, gegenüber dem geplanten Anlieferungshof (293,45 m NHN) eine max. Höhe von ca. 24 m erreichen; durch Ausnutzung der Geländeunterschiede aber ca. 6 m tiefer gegründet als das Bezugsniveau des Anlieferungshofes und gleichzeitig an einer anderen Stelle mit einer ca. 10 m hohen Böschung angeglichen. (Siehe auch Kap. VI. 3.4.1.)

Ferner wird festgesetzt, dass einzelne technische Aufbauten (beispielsweise Lüftungsrohre) und insbesondere Solaranlagen, die diese Höhenbeschränkungen überschreiten, bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig sind, nicht jedoch in einem Streifen von 10 m an der nördlichen und südlichen Baugrenze. Mit der ergänzenden Festsetzung soll dem Nachbarschutz Rechnung getragen werden.

Das Erscheinungsbild und die Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäude werden von solchen technischen Aufbauten nicht wesentlich verändert; gleichzeitig bietet es den zukünftigen Nutzern die Anbringung von Solaranlagen zur Eigenversorgung.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen Nebenanlagen im Bereich der „Reservefläche für Nebenanlagen“ die Höhe von 301,50 m NHN - die Begrenzung bei der bestehenden Leitung in diesem Bereich - nicht überschreiten.

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

#### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um der gewerblichen Nutzung ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude einzuräumen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an dem geplanten Vorhaben, den Waldabständen, den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs-zonen, den Immissionsschutzabständen zur Wohnbebauung, der Emissionskontingierung, den Abstandflächen sowie an den Schutzstreifen der Hochspannungsfreilei-

tung orientieren. Die Baufelder sind großzügig dimensioniert, um auch hier eine optimale Anpassung an die betrieblichen Notwendigkeiten der Nutzer zu gewährleisten.

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

Stellplätze sind zunächst nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Besucherstellplätze zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit Pflanzgeboten. In dem GE1 wurde eine Fläche für Besucherstellplätze auf der den Wohngebäuden des südlich benachbarten Mischgebietes zugewandten Seite angeordnet, weil hier keine Fahrzeugbewegungen früh morgens und spät abends zu erwarten sind. In den übrigen GE-Gebieten sind Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können nur ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes keine Konflikte mit der Nachbarschaft erzeugen. Insoweit Nebenanlagen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des GE2 errichtet werden sollen, ist ein erforderliche Waldabstand von 10 m zur im Plan eingetragenen Waldgrenze einzuhalten. Hierdurch soll eine Gefährdung bzw. ein Sachschaden durch eventuell umstürzende Bäume minimiert werden.

Im Bereich der im GE1 festgesetzten Stellplatzanlagen wird die zulässige Geländehöhe unter der Hochspannungsleitung durch Festsetzung einer Oberkante Gelände (§ 9 Abs. 2 BauGB) etwa auf das heutige Geländeniveau begrenzt, um nicht in Konflikt mit dem erforderlichen Sicherheitsbereich unter der Hochspannungsleitung zu geraten.

Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen „N“ im GE1 sind die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen sowie für einen Nutzungszeitraum von 6 bis 22 Uhr temporäre nicht dauerhafte Nutzungen (z.B.: fliegende Bauten) zulässig. Damit sind einerseits betriebsbezogene Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung gemeint, andererseits temporäre Nutzungen bei Veranstaltungen, für betriebliche Zwischenlagerungen oder zum Abstellen bei betrieblichen Spitzenauslastungen. Nebenanlagen im Bereich dieser Fläche dürfen eine maximale Bauhöhe von 301,50 m über NHN nicht überschreiten, um nicht in den relevanten Sicherheitsbereich unter der Hochspannungsleitung zu ragen.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die verlegte Straße Im Stockberg mit einer neuen signalgeregelten Ein- und Ausfahrt zur B 51. Um die reibungslose Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, ist das Anlegen einer Linksabbiegespur auf der B 51 notwendig. Ferner soll, aufgrund der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, der Einmündungsbereich in die Straße Im Stockberg für eine Rechtsabbiegespur geringfügig erweitert werden. Die notwendigen Straßenflächen sind im Bebauungsplan entsprechend eingetragen

Die bestehende Ein- und Ausfahrt der Straße Im Stockberg zur Linde wird mit dem Bau einer neuen Anbindung an die B 51 geschlossen und durch die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße nördlich der Feuerwehr ersetzt. An dieser neuen Verkehrsfläche wird ein Parkplatz mit ca. 7 Plätzen angeordnet, um dem Parkbedürfnis der Nutzer des östlich gelegenen Sportplatzes entgegen zu kommen.

#### 1.6 Immissionsschutz

Die Art der baulichen Nutzung wird durch textliche Festsetzungen so eingeschränkt, dass alle umliegenden, an die Gewerbeflächen angrenzenden Wohngebäude angemessen vor Immissionen, insbesondere Geräuschimmissionen, geschützt sind. Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden zusätzlich Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) für das Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz 2007) formuliert.

### 1.7 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 20 BauGB)

Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, Feuerwehr- und Rettungswege fachgerecht und vollständig zu begrünen. Damit soll nicht nur eine angemessene Eingrünung und Gestaltung des Gewerbegrundstücks erreicht werden, sondern auch ein Beitrag zur Verminderung der Eingriffe und der visuellen Auswirkungen geleistet werden.

In den gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf den in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigten Pflanzflächen keine Stellplatzanlagen errichtet werden.

Zur Gestaltung und Vermeidung einer Überwärmung sind Flächen für PKW - Stellplatzanlagen mit Laubbäumen zu begrünen. Pro angefangene 8 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind gemäß den Sicherheitsanforderungen des Leitungsträgers nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 10 m zulässig. Eine Liste der möglichen Pflanzen ist im Umweltbericht detailliert aufgeführt.

Zu allen Pflanzfestsetzungen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag Pflanzlisten und Empfehlungen dokumentiert.

Des Weiteren ist die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche für die Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen und mit standorttypischen Gehölzarten nach Maßgabe des erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen. Mit dieser Fläche kann ein Hauptteil des durch die Planung erzeugten Eingriffes in die Natur und Landschaft ortsnahe kompensiert werden. Innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind die Bepflanzungsmaßnahmen detailliert beschrieben.

### 1.8 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Zur Vermeidung von Störungen auf den Verkehr der A 1 und B 51 sind stark reflektierende Materialien und Beleuchtungen, die zu Blendeffekten führen können, bei Werbeanlagen unzulässig.

Ferner sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistungserbringung zulässig; damit soll ausgeschlossen werden, dass großflächige gebietsfremde Werbeanlagen errichtet werden, die das Orts- und Landschaftsbild stören können.

Zur ortsbildverträglichen Einpassung der Gewerbebauten sind die der Wohnbebauung Jägerhaus zugewandten nördlichen Hauptfassaden in unauffälligen weißen bis grauen Farbtönen ohne Werbeanlagen auszuführen.

## 2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Laut einem Bodengutachten bestehen, bis auf einen westlich des Plangebietes gelegenen, verfüllten Hohlweg, im Plangebiet selbst keine Hinweise für einen Altlastenverdacht, weshalb eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erforderlich ist.

## 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- Die bestehende Hochspannungsfreileitung
- Die Anbauverbots- und -beschränkungszone nach § 9 FStrG.

## 4. Hinweise

### 4.1. Kampfmittel

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen; dabei ist das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ (Bezirksregierung Düsseldorf) zu beachten. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### 4.2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Landesamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

### 4.3. Anbauverbot (§ 9 FStrG)

Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße B 51, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone unterliegen den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Die Sichtfelder im Bereich der Bundesstraße B 51 sind von allem die Sicht behindernden Aufwuchs freizuhalten.

### 4.4. Wald

Im Fall der Errichtung eines Schornsteins ist dessen Mündung durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Aufgabenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

### 4.5. Lichtimmissionen

Die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2000) sind zu beachten. Insbesondere werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Vermeidung heller, weit reichender Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich auf zu beleuchtende Bereiche
- Wahl von Lichtquellen mit wirkungsarmem Spektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Verwendung staubdichter Leuchten
- Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendige Zeit.

Lichtquellen zur BAB 1 und zur B 51, die eine Blendwirkung bewirken könnten, sind unzulässig.

#### 4.6. Hochspannungsfreileitung

Bei der Bedachung der Hochbauten ist die DIN 4102 Teil 7 zu beachten.

Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben.

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

#### 4.7. Pflastermaterialien

Zur Vermeidung von nicht notwendigen Versiegelungen bzw. zur Minimierung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers, sollten insbesondere notwendige Umfahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie PKW-Stellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Rasenwaben, versickerungsfähiges Pflaster) erstellt werden.

### VIII Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz:

Verfahrensgebiet	62.118	qm
Gewerbegebiet	44.169	qm
davon überbaubare Fläche	24.222	qm
Pflanzflächen	2.467	qm
Stellplatzflächen	1.702	qm
Öffentliche Verkehrsfläche	3.389	qm
Ausgleichsfläche	14.560	qm

### IX Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung in der Anlage beigefügt.

### X Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP Stadt Wuppertal 2005) stellt die betroffenen Flächen als „gewerbliche Baufläche“ dar. Insofern ist der Bebauungsplan Nr. 1133 mit dem geplanten Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### XI Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1105 V wird durch den im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1133 ersetzt. Der VBP 1105V soll zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahrensschritt aufgehoben werden.

### XII Kosten und Finanzierung

Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung entstehen, werden durch den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer übernommen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Die Stadt Wuppertal übereignet dem Vorhabenträger das Betriebsgrundstück und stellt dazu die äußere Erschließung her.

### **XIII Gutachten**

Folgende Gutachten liegen beim Ressort für Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal vor, diese wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V – Linde / Jägerhaus – erstellt und können für dieses Planverfahren verwendet werden:

- Ein Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens (SIMUPLAN 2006)
- Eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (PEUTZ CONSULT 2006)
- Eine Prognose zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Logistikstandortes (ÖKOPLAN 2006)
- Eine Studie zu den Einflüssen der Hochspannungsfreileitung auf das Gewerbegrundstück (Hansen und Streckert 2006)
- Ein Entwässerungsgutachten (Ingenieurbüro Redeker 2007)
- Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ÖKOPLAN 2007)
- Ein Schallgutachten (PEUTZ CONSULT 2007)
- Ein Verkehrsgutachten (IGS 2007)
- Eine Verschattungssimulation (Architekturbüro Kalis)

Die Eintragung der Liste der Gutachten in die Plankarte erfolgt nicht.