

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 1110  
– Samoastraße –**

Begründung zum Offenlegungsbeschluss

Ressort 105 Bauen und Wohnen

Januar 2009

<b>I.</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>4</b>
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB	4
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1.	Landes- und Regionalplanung	4
2.	Regionales Einzelhandelskonzept	4
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Landschaftsplan	5
5.	Bebauungspläne, bauordnungsrechtliche Bescheide	5
6.	Fachplanungen	5
<b>III.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1.	Städtebauliche Situation	6
2.	Verkehr	6
3.	Infrastruktur	6
4.	Entwässerung	6
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
6.	Immissionsschutz	7
7.	Altlasten	7
<b>IV.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>8</b>
1.	Anlass der Planung	8
2.	Entwicklungsziele	8
<b>V.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9

1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
1.4	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
1.5	Immissionsschutz	12
<b>2.</b>	<b>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</b>	<b>12</b>
2.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	12
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
3.1	Bodenordnung	12
3.2	Baugrund	13
3.3	Kampfmittel	13
3.4	Dachbegrünung von Neubauten	13
<b>VI.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
<b>VII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>13</b>

## **I. Formelles Planverfahren**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1110 – Samoastr. - liegt unmittelbar an der Stadtbezirksgrenze zwischen Oberbarmen und Langerfeld - Beyenburg und umfasst die Flächen zwischen der stillgelegten Bahntrasse (Kohlenbahn) im Nordosten, den Kleingärten im Norden und der Beckacker Schulstraße im Westen. Im Süden und Südosten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 215 – Bramdelle- an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eindeutig aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,2 ha.

### **2. Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB**

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) „Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ mit Wirkung vom 01.01.2007 wurden wichtige Änderungen im Planungsrecht eingeführt. So war das Kernstück der Novelle die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Der Bebauungsplan Nr. 1110 weist exakt die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Deshalb kann in diesem Verfahren auf die formelle Umweltprüfung mit besonderem Umweltbericht nach den Vorschriften des § 2a BauGB verzichtet werden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass die Umweltbelange nicht mehr zu prüfen und zu bewerten sind. Es werden lediglich die formellen Anforderungen reduziert, wodurch die umweltbezogenen Themen in die Planbegründung eingearbeitet werden können.

## **I. Planungsrechtliche Situation**

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf überwiegend als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen. In den westlichen Randbereichen geht die Darstellung des Regionalplanes in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) über. Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### **2. Regionales Einzelhandelskonzept**

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele der Raumordnung und

Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, in dem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden an Hand der konkreten örtlichen Verhältnisse in den drei Städten die zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet im nördlichen Teil gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Beckacker Schulstraße sowie im westlichen Abschnitt der Samostraße sind Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Übergangsbereich zwischen der Windhukstraße und der Samostraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Auf der südlichen Seite der Samostraße liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung. Der Spielplatz an der Einmündung der Beckacker Schulstraße in die Samostraße ist bestandsorientiert erfasst.

### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Es liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.

### **5. Bebauungspläne, bauordnungsrechtliche Bescheide**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Bebauungsplan Nr. 574 rechtskräftig. Er setzt die Samostraße sowie die Windhukstraße bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist westlich anschließend an die Windhukstraße auch der Bebauungsplan Nr. 215 bedeutsam. Er weist u.a. das Gelände der Firma Kaut als Industriegebiet aus. In einem Streifen von 25 Metern ab der Windhukstraße sind nur nicht störende Industrieanlagen zulässig. Auf der östlichen Seite der Windhukstraße setzt der o.g. Bebauungsplan Mischgebiete fest.

Im Bereich der Flurstücke 120 und 121 östlich des Spielplatzes und nördlich der Samostraße wurde ein Antrag auf Vorbescheid positiv entschieden. Er sieht eine dreigeschossige Wohnbebauung mit rückwärtigen Stellplätzen sowie Spiel- und Grünflächen vor. Dieser Vorbescheid ist bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

### **6. Fachplanungen**

Es sind keine Fachplanungen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentliche Belange bekannt.

## **II . Bestandsbeschreibung**

### **1 . Städtebauliche Situation**

Entlang der Beckacker Schulstraße hat sich innerhalb des Plangebietes eine Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen entwickelt, die sich auch auf der südlichen Seite der Samostraße fortsetzt. Daran schließt sich nach Osten das Gelände der Evangelischen Kirchengemeinde an.

In östlicher Richtung wechselt der städtebauliche Charakter und geht in eine gewerbliche Gebietskulisse über. Im südlichen Eckbereich der Samostraße und der Windhukstraße bestehen in der Mehrzahl gewerblich genutzte Hallen von mäßiger Höhe, die durch Bürogebäude ergänzt werden. Östlich der Windhukstraße hat sich die Christuskirche Wuppertal in einem ehemals gewerblich genutzten Komplex angesiedelt. Südlich daran anschließend besteht das Werksgelände der Firma Kaut.

### **2 . Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Windhukstraße und die Samostraße bestimmt, die auch die innere Erschließung herstellen. Über die Beckacker Schulstraße bzw. die Schülkestraße ist im Einbahnstraßensystem die übergeordnete Verbindung zur Wittener Straße und im weiteren Verlauf zum Autobahnkreuz Wuppertal-Nord gegeben. Nach Süden übernimmt diese Funktion die Windhukstraße in Richtung Autobahn BAB 1 mit der Anschlussstelle Wuppertal-Langerfeld.

Das Plangebiet ist über das Wuppertaler Busliniennetz mit dem ÖPNV erschlossen.

### **3 . Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes liegt das Gelände der Evangelischen Kirchengemeinde südlich der Samostraße.

Auf den vorhandenen Kinderspielplatz wurde bereits hingewiesen.

Oberirdische Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse tangiert, was ohne Bedeutung ist, da keine baulichen Anlagen realisiert werden, die eine Höhe von mehr als 20 Meter über Gelände erreichen.

### **4 . Entwässerung**

Der Planbereich wird im Trennsystem über die vorhandenen Straßenzüge entwässert.

## **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Von Bedeutung für das Plangebiet sind Gehölzriegel an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes und im Bereich des Spielplatzes sowie eine ganze Reihe von stadtbildprägenden Laubbäumen.

Bis auf kleinere Bereiche nördlich der Samostraße ist das Plangebiet durch Gebäude, versiegelte Flächen und Stellplatzanlagen geprägt.

Bzgl. des Klimas und der Lufthygiene ist der Bereich als Stadtklimatop einzuordnen. Hier bestehen bereits heute Veränderungen der Klimaelemente gegenüber dem Freiland. Es kommt zur Ausbildung von Wärmeinseln und Schadstoffbelastungen der Luft. Die Klimaanalysekarte für die Stadt Wuppertal zeigt entlang der ehemaligen Bahntrasse Kaltluftströmungsbehinderungen durch vorhandene Gebäude. Der Bebauungsplan wird deshalb die maximale Höhe einer Neubebauung beschränken.

## **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist bzgl. des Verkehrslärms eher unauffällig. Die anliegende Bahntrasse ist stillgelegt und soll auch nicht mehr reaktiviert werden. Zur Zeit wird die Nutzung der Trasse als Geh- und Radweg vorbereitet.

Das Gewerbegebiet wird überwiegend über die Windhukstraße in Richtung Autobahn BAB 1 erschlossen.

Die Firma Kaut östlich der Windhukstraße als Hauptemittent im Einzugsbereich wird bzgl. des LKW-Verkehrs bereits von der Heinrich-Böll-Straße aus angefahren, so dass sich bereits hierdurch eine wesentliche Entspannung der Situation ergibt. Die Firma Kaut kann der elektronischen und feinmechanischen Industrie der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zugeordnet werden. Die gewerbliche Nutzung im Bereich Windhukstraße 102 wurden durch die Umwandlung des Geländes für die Christuskommune Wuppertal bereits eingestellt. Die übrigen Betriebe im Planbereich sind nicht wesentlich störend.

Anlagen, die Sport- oder Freizeitlärm erzeugen, sind im Bereich des Plangebietes und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **7. Altlasten**

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal hat in einer Stellungnahme vom 04.10.2007 eine erste Überprüfung bzgl. schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten durchgeführt. Demnach bestehen für Teilbereiche ein Bodenbelastungsverdacht. Durch gewerbliche Vornutzungen, die z.T. bis in das 19. Jahrhundert zurück reichen, ergeben sich Verdachtspunkte in den Bereichen Windhukstraße 93 und 102, Samostraße 26 sowie Beckacker Schulstraße 77, 79 und 81, sowie dem Spielplatz.

Zunächst wird über eine historische Nutzungsrecherche ermittelt, ob bei den an den Standorten betriebenen Branchen altlastenrelevante Teilnutzungen vorhanden waren. Auf dieser Grundlage wird der Untersuchungsaufwand der orientierenden Untersuchungen festgelegt.

Vor Satzungsbeschluss werden die Untersuchungsergebnisse bzw. die ggfs. notwendigen Sanierungs-/ Sicherungsmaßnahmen ins Bauleitplanverfahren eingebracht und berücksichtigt. Auf eine Kennzeichnung kann vorerst verzichtet werden.

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

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

Für das Grundstück Samostraße 26 wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, inwiefern auf diesem Grundstück die Errichtung von 10 Stadthäusern mit Einliegerwohnungen planungsrechtlich genehmigungsfähig sei. Der Antrag wurde zunächst zurückgestellt und danach eine Veränderungssperre erlassen.

Die Veränderungssperre bildet die Voraussetzung dafür, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu regeln.

#### **2 . Entwicklungsziele**

Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs und zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Samostraße und der Beckacker Straße sowie dem bestehenden Mischgebiet westlich und dem bestehenden Industriegebiet östlich der Windhukstraße wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Desweiteren dient der Bebauungsplan der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen und Bebauungen und regelt die städtebauliche Entwicklung auch im Bezug auf die Höhenentwicklung und die bauliche Verdichtung (GRZ, GFZ).

## **IV . Planinhalte**

### **1 . Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Beckacker Straße und der Samostraße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auch Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig, so dass keine gesonderte Gemeinbedarfsfläche für die evangelische Kirche festgesetzt werden muss und der Standort damit gesichert bleibt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wurden ausgeschlossen, da der Standort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck liegt. Die Nahversorgung wird im Bereich der Wittener Straße konzentriert und ist dort in fußläufiger Entfernung sichergestellt.

##### 1.1.2 Mischgebiete

Im bisher noch unbebauten Übergangsbereich zwischen den gewerblich nutzbaren Flächen und den Allgemeinen Wohngebieten wird als Pufferzone ein Mischgebiet festgesetzt. Das dort gelegene Vorhaben, dem bereits ein positiver Vorbescheid erteilt wurde, bleibt dadurch möglich. Die Festsetzung trägt zur Flexibilisierung der möglichen Nutzung am festgesetzten Standort bei, da sowohl die Wohnnutzung als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Eine hiermit beabsichtigte, gemischt genutzte Zone befindet sich auch westlich der Windhukstraße, die der vorliegenden Festsetzung als Vorbild dient.

Einzelhandelsbetriebe wurden aus den gleichen Gründen wie im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Zusätzlich sichert hier die Festsetzung auch die mögliche Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Sinne einer Mittelstandsförderung.

Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen sind nicht zulässig, da sie das Image des Standortes schädigen könnten.

Vergnügungsstätten (z.B. Discos, Spielhallen) sind auch als Ausnahme nicht zulässig, da sie die am Standort erwünschten Nutzungen verdrängen würden. Auch zur Nachtzeit induzieren sie viel Verkehr und beeinträchtigen damit die Wohnqualität der auch außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbebauung. Auch das Image eines Gebietes (Trading down- Effekt) wird insbesondere durch Spielhallen nachhaltig geschädigt.

### 1.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes zwischen der bestehenden und geplanten Wohn- bzw. Mischbebauung und den gewerblich genutzten Flächen werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Regelungen zum Immissionsschutz werden im Kapitel 1.5 noch genauer begründet. Die Festsetzung greift die Ausweisung aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal auf. Die Festsetzung dient der sinnvollen Nutzung der baulichen Bestände und erkennt an, dass es sich um einen gewerblich vorgeprägten Standort handelt, der mit entsprechenden Gebäuden bestanden ist. Damit werden auch topographisch geeignete, gewerblich nutzbare Flächen innerhalb des Stadtbezirkes vor allem für Handwerksbetriebe im Sinne einer Mittelstandsförderung gesichert. Im Gegensatz zu einer Ausweisung eines Mischgebietes ist jedoch die Unterbringung von Wohnungen (außer betrieblich bedingten Wohnungen) nicht zulässig. Die Einrichtung der Christusgemeinde Wuppertal bleibt ebenfalls planungsrechtlich zulässig, da Anlagen für kirchliche Zwecke innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe werden aus den gleichen Gründen wie im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ausgeschlossen. Der Werksverkauf von am Standort produzierten Waren wird als Ausnahme zugelassen, um am Standort ansässigen Betrieben die Möglichkeit des Direktvertriebs zu ermöglichen.

Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten werden aus den gleichen Gründen wie im Mischgebiet ausgeschlossen.

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

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl festgesetzt, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die baulichen Bestände sichert und für Neuplanungen ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung aufweist.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete orientiert sich an den baulichen Beständen und lässt auch noch Entwicklungsmöglichkeiten für Neubaumaßnahmen insbesondere in den festgesetzten Mischgebieten zu.

In den Gewerbegebieten mit einer eher auf Hallengebäude ausgerichteten Baustruktur wäre die Festsetzung von Vollgeschossen zur eindeutigen Regelung der Bauhöhe ungeeignet. Daher werden hier maximale zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen liegen im Bereich der angrenzenden Straßen. Durch die Festsetzungen werden Gebäude von ca. 10 Metern Höhe ermöglicht. Diese Fest-

setzung dient auch der Sicherung der klimarelevanten Aspekte, indem eine maßvolle Höhe für die gewerbliche Bebauung vorgegeben wird, die die das Plangebiet aus Norden und Osten überstreichende Kaltluft nicht behindert.

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

In allen Baugebieten wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl festgesetzt, die die baulichen Bestände sichert und notwendige Entwicklungsmöglichkeiten offen hält.

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

#### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise vorgegeben, die bestandsorientiert Gebäude über 50 Metern Länge zulässt und damit auch bei der Neuplanung flexible Gestaltungsspielräume eröffnet. Im übrigen gilt dabei die offene Bauweise, so dass mit seitlichen Grenzabstand gebaut werden muss.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird bestandsorientiert die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den Neubaubereich innerhalb des Mischgebietes wird die offene Bauweise geregelt, die sich auch mit der genehmigten Bauvoranfrage deckt.

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

In der Planzeichnung wurden innerhalb der Mischgebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete Baugrenzen als Baufelder festgesetzt, die flexible Entwicklungsmöglichkeiten auch für eine Neubebauung eröffnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen den baulichen Beständen.

### 1.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die vorhandenen Gehölzbestände und die stadtbildprägenden Bäume werden zum Erhalt gesichert.

Zur angenehmen Gestaltung des öffentlichen Straßenbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine Baumreihe auf der nördlichen Seite der Samostraße im Bereich der Baugrundstücke festgesetzt. Sie ergänzt die Baumreihe, die im Bereich der Windhukstraße bereits vorhanden ist. Die Pflanzart wird mit Arten vorgegeben, die standortgerecht und regional heimisch sind und damit auf die örtlichen Klima- und Bodenverhältnisse abgestimmt sind. Um den Erhalt der zu pflanzenden Bäume zu sichern, wird auch die Pflege und der Unterhalt der Bäume vorgegeben. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte wird als Ausnahme ermöglicht, um z.B. eine Einfahrt für ein noch zu parzelliertes Baugrundstück zu realisieren, ohne eine möglichst gleichmäßige Reihung der Bäume entlang der Samostraße außer Acht zu lassen.

## 1.5 Immissionsschutz

Zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung bzgl. gewerblichen Immissionen wird zwischen den Allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und insb. dem Werksgelände der Firma Kaut ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgegeben, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Zulässig sind demnach insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Handwerksbetriebe. Die Abgrenzung der eingeschränkten Gewerbegebiete ergibt sich aus dem Umring der Fläche, die auf dem Werksgelände Kaut als industriell nutzbar gilt zzgl. eines Abstandes von 100 Metern.

In Anbetracht der räumlichen Nähe zu Wohnungen wird die Zulässigkeit von Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet an die Voraussetzung geknüpft, dass sie im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören. Als Rechtsgrundlage dafür bietet der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zu gliedern. Durch Gerichtsentscheidungen wurde die Zulässigkeit einer solchen Festsetzung für vergleichbare Fälle bestätigt (siehe u.a. Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, BVerwG, 4. Senat, Beschluss vom 15. April 1987, AZ: 4 B 71/ 87). Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde bewusst nicht getroffen, da die wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO hier in Nachbarschaft der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht eröffnet und eine „Nahtstellenproblematik“ (Wohngrundstücke grenzen direkt an störträchtige Nutzungen) im Sinne einer Gemengelage vermieden werden soll.

Im Sinne der Gliederungsnummer I.7 des Planungserlasses NRW ist eine Ausnahmemöglichkeit gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Gewerbebetriebe eingeräumt, die nach der typisierenden Betrachtungsweise im Sinne der Gliederungsziffern II.1 und II.2 dieses Erlasses ausschließlich im uneingeschränkten Gewerbegebiet zulässig wären. Sie werden dann ausnahmsweise zulässig, wenn in den Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sie sich im Sinne der Festsetzung zum Bebauungsplan atypisch, d.h. mischgebietsverträglich, verhalten.

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

### 2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Ob ggfs. eine Kennzeichnung erforderlich ist, ergibt sich aus den Ergebnissen des Altlastengutachtens, das bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

## 3. Hinweise

### 3.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45ff BauGB sind nicht erforderlich.

### 3.2 Baugrund

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich im Untergrund des Plangebietes verkarstungsfähiges Gestein (Givet – Adof – Massenkalk) befindet. Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es wird den Bauherren empfohlen, dies im Rahmen der Standsicherheitsprüfung gemäß § 15 BauO NRW zu beachten.

### 3.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zwar keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Er weist jedoch vorsorglich darauf hin, wie zu verfahren ist, wenn unerwartet Kampfmittel gefunden werden sollten.

### 3.4 Dachbegrünung von Neubauten

Zur günstigen Beeinflussung des Kleinklimas wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad im Falle des Neubaus extensiv zu begrünen.

## **v. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB berichtigt. Die Änderungen werden unter der Verfahrensnummer „31 B.“ vorgenommen. Die Vorlage zum Offenlegungsbeschluss enthält sowohl die geltenden als auch die künftigen Darstellungen in den Anlagen 03 und 04.

## **VI. Kosten und Finanzierung**

Neue öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Der Stadt Wuppertal entstehen daher aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.