

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1154V  
Physio- und Rehabilitationszentrum / Kornstraße**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Stand: September 2010**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Entwicklungsziele	5
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bebauungspläne	6
3.5 Sonstige Fachplanungen	6
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Situation	6
4.2 Technische Infrastruktur	7
4.3 Soziale Infrastruktur	8
4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
4.5 Immissionssituation	8
4.6 Brunnenanlage Zoo	9
4.7 Stadion Zoo	9
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>10</b>
<b>5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	12
5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
5.1.6 Natur und Landschaft	13
5.1.7 Immissionsschutz	13
<b>5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)</b>	<b>14</b>
5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)	<b>Fehler!</b>
<b>Textmarke nicht definiert.</b>	
<b>5.3 Hinweise</b>	<b>14</b>
5.3.1 Umgang mit Bodendenkmälern	14

5.3.2	Kampfmittel	14
5.3.3	Bodenschutz	14
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West. Es befindet sich südlich der Bebauung der Sonnborner Straße, westlich und nördlich der Straße Sonnborner Ufer sowie östlich einer öffentlichen Parkplatzfläche, welche über die Kornstraße erschlossen wird. Der östliche Randstreifen dieser Parkplatzfläche liegt bereits im Geltungsbereich des Plangebietes. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich den Bereich einer ehemaligen Straßenbahnwendeschleife sowie die zur Erschließung dienenden Brücken, welche das Plangebiet an die Straße Sonnborner Ufer anbinden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Teile aus den Flurstücken 221, 222, 223, 224, 225 und 226 der Flur 264 in der Gemarkung Elberfeld mit einer Fläche von insgesamt rd. 3.900 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Geplant ist die Errichtung eines Zentrums für Physiotherapie und ambulante Rehabilitation. Das Zentrum hat derzeit seinen Sitz im Haaner St. Josef Krankenhaus. Diesen Standort muss es jedoch bald verlassen. Aus diesem Grund wurde ein neuer Platz gesucht, der den vielfältigen Anforderungen des Zentrums gerecht wird.

Die ehemalige Straßenbahnwendeschleife am Sonnborner Ufer bietet eine räumliche Nähe zum alten Standort (ca. 10 Minuten Autofahrt) und ist hervorragend an die bestehende Siedlungsstruktur Wuppertals, das ÖPNV- sowie das Straßenverkehrsnetz angebunden. So ist der neue Standort weiterhin für Bestandspatienten aus der Stadt Haan sowie für die zu behandelnden Personen aus dem Haaner St. Josef Krankenhaus schnell zu erreichen. Zudem kann durch den neuen Standort ein neuer Patientenkreis erreicht werden. Die besondere Ausprägung des Grundstücks mit der Erschließung über die beiden Brücken ermöglicht eine Zu- und Abfahrt in alle Richtungen sowie die Umfahrt um das Gebäude herum. Dadurch können problemlos die Anfahrt von Patienten sowie die Anlieferungen gewährleistet werden. Das Plangebiet erlaubt es zudem, alle nötigen Stellplätze zu beherbergen.

Auch mit Blick auf die Lage des Planbereiches im Eingangsbereich Sonnborns ist der Standort aus städtebaulicher Sicht gut für die Ansiedlung des Rehabilitationszentrums geeignet. Das Rehabilitationszentrum ergänzt dabei sinnvoll die ortsnahe und überörtliche Angebotsstruktur des Gesundheitsbereiches.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Mit der Planung soll durch eine Nachverdichtung eine Innenentwicklung forciert werden. Die Planung setzt eine

zulässige Grundfläche fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20 000 m<sup>2</sup> liegt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das Monitoring ist nicht anzuwenden.

## **2.2 Entwicklungsziele**

Das Zentrum für Physiotherapie und ambulante Rehabilitation besteht aus einem Gebäudekomplex mit Nutz- bzw. Praxisfläche inklusive einem integriertem Bewegungsbad. In der Einrichtung werden voraussichtlich ca. 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den unterschiedlichsten Fachrichtungen (Ärzte, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Psychologen, Ernährungsberater, Sozialarbeiter) tätig sein. Durch die Maßnahme sollen Arbeitsplätze geschaffen bzw. in Wuppertaler Stadtgebiet verlegt und die Versorgung der Bevölkerung mit Gesundheitsdienstleistungen gewährleistet werden. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Gesundheitsdienstleistungen ist daher die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Stadtgebiet Wuppertals ein wesentliches Ziel der Planung.

Des Weiteren soll das Zentrum für Physiotherapie und ambulante Rehabilitation durch einen Fahrdienst für die Patienten sowie eine Küche bzw. Kantine ergänzt werden.

Ergänzend benötigt die Einrichtung ca. 50 Besucher- bzw. Mitarbeiterstellplätze und eine Anbindung von der Straße Sonnborner Ufer, um die gesamte Logistik der Einrichtung inklusive des Fahrdienstes sinnvoll umsetzen zu können.

Die Bebauung der nicht mehr genutzten Straßenbahnwendeschleife entspricht der planerischen Maxime, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen und dabei brach liegende, sowie nicht mehr benötigte Flächen wieder für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung nutzbar zu machen. Im Rahmen des Vorhabens soll der Planbereich durch die Entwicklung des modernen Dienstleistungsgebäudes mit prägenden Raumkanten städtebaulich aufgewertet werden. Ferner soll hierdurch eine Verbesserung des Erscheinungsbildes in diesem Siedlungsbereich erzielt werden.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal (L4708) in der Fassung von Juni 2006 weist den Bereich des Planungsgebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. Anlage für den ruhenden Verkehr mit überörtlicher Bedeutung dargestellt ist, kann der Bebauungsplan Nr. 1154V nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Durch die vorliegende Planung wird allerdings die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung (Nr. 61B) gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind hierbei berücksichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

### **3.4 Bebauungspläne**

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 302. Der Bebauungsplan weist den Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz aus.

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 302 für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan Nr. 1154V überplant werden. Die vormalige Widmung des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 302 gemäß den Zielen der Planung (Reaktivierung von Brachflächen) nicht mehr benötigt und kann daher sinnvoll auf Grundlage des Baugesetzbuches einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **3.5 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des zentralen Versorgungsbereiches im Nahversorgungsschwerpunkt Wuppertal-Sonnborn. Die gesamte Fläche liegt entsprechend dem regionalen Einzelhandelskonzept von Januar 2007 in einer konsensfähigen Erweiterungszone des zentralen Versorgungsbereiches mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500m<sup>2</sup>.

Nahversorgungsschwerpunkte sind auch dadurch gekennzeichnet, dass sie keine überörtlichen Einzugsgebiete erreichen und von einem wesentlichen Teil ihrer Kunden – sofern gewünscht – auch fußläufig aufgesucht werden können. Im Gegensatz zu Haupt- und Nebenzentren sollten sie kein Standort großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sein oder werden.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Südöstlich grenzt das Plangebiet an einen Grünstreifen und die Straße Sonnborner Ufer (B 228) mit der anliegenden Wupper. Südlich der Wupper befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Weiter östlich und nur wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt befindet sich das Stadion am Zoo. Westlich des Plangebietes liegen eine öffentliche Parkplatzfläche sowie ein Sportplatz. Nördlich des Plangebietes an der Sonnborner Straße befindet sich ein Mischgebiet, welches im regionalen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich und im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt Stadtteilzentrum ausgewiesen ist. Entsprechend der zulässigen Nutzung im Mischgebiet, befinden sich in diesem Bereich neben unterschiedlichen Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch Wohnnutzungen. Das Gelände im Umfeld sowie im Plangebiet selbst ist topografisch bewegt und fällt von der Sonnborner Straße in Richtung Plangebiet ab.

Das Plangebiet befindet sich an einem im Siedlungsgefüge integrierten Standort. Gegenwärtig ist die Fläche des Plangebietes untergenutzt. Die mittig im Plangebiet befindliche ehemalige Straßenbahnwendeschleife wird nicht mehr benötigt. Die Fläche liegt entsprechend brach bzw. wird sporadisch im Rahmen von Veranstaltungen im nah gelegenen Stadion am Zoo genutzt. Im Bereich der Wendeschleife befinden sich insbesondere in den Böschungsbereichen Grünflächen. Auf diesen Grünflächen ist ein Baumbestand vorhanden. Die Wendeschleife wird durch zwei Brücken von der Straße Sonnborner Ufer aus erschlossen. Der westliche Teil des Plangebietes im Bereich des Böschungsfußes ist derzeit noch Bestandteil des öffentlichen Parkplatzes Kornstraße.

Der höher liegende Teil des Plangebietes (Bereich Wendeschleife) ist von der Kornstraße aus nur über eine Treppe und eine Rampe zu erreichen. Unter den Brücken befinden sich Unterführungen zur Verbindung der Kornstraße mit den Parkplätzen am Fuß der Böschung sowie zum östlich gelegenen Stadion am Zoo.

## **4.2 Technische Infrastruktur**

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch zwei Brückenbauwerke von der Straße Sonnborner Ufer (B 228) aus erschlossen. Die nördliche Brücke fungiert als Zufahrt und die südliche Brücke als Ausfahrt. Dieser höher liegende Teil des Gebietes ist von der Kornstraße aus Richtung Norden nur mittels einer Treppe zu erreichen. Ansonsten werden über die Kornstraße, welche nördlich des Plangebietes in die Sonnborner Straße mündet, die im westlichen Plangebiet befindlichen öffentlichen Stellplätze erreicht. Mittels einer Rampe im Süden des Plangebietes besteht die Möglichkeit die obere Ebene zu verlassen und ebenfalls auf die Ebene des westlich des Plangebietes befindlichen öffentlichen Stellplatzes zu gelangen. Unter den Brücken verläuft ein Fußweg, welcher das Plangebiet mittels einer Unterführung (im Bereich der Straße Sonnborner Ufer) mit dem östlich gelegenen Stadion am Zoo verbindet.

Über die Bundesstraße Sonnborner Ufer ist das Plangebiet unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Zudem verläuft rund 500m westlich des Plangebietes die Bundesautobahn A 46 wodurch das Plangebiet hervorragend in das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz integriert ist.

Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben. Neben der S-Bahnhaltestelle Wuppertal Sonnborn, welche rund 500m nordwestlich

vom Plangebiet liegt, ist ca. 350m westlich des Plangebietes die Schwebebahnhaltestelle Sonnborner Straße vorhanden. Des Weiteren gibt es im Bereich Sonnborner Straße und Sonnborner Ufer Bushaltestellen, die von unterschiedlichen Linien angefahren werden.

#### Entwässerung

Eine Schmutzwasservorflut unmittelbar am Grundstück existiert nicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird beabsichtigt, das Schmutz- bzw. Niederschlagswasser mittels eines Trennsystems zu beseitigen. Das Schmutzwasser soll (nach derzeitigem Kenntnisstand) mittels einer Hebeanlage in den Kanal in der Sonnborner Straße geleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann problemlos durch die Einleitung in die örtlich vorhandenen Regenwasserkanäle erfolgen.

#### Versorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien (Wasser, Strom, etc.) sind in den anliegenden Straßen vorhanden. Leitungsverlängerungen bzw. –veränderungen sind in Abhängigkeit zur konkreten Hochbauplanung erforderlich.

### **4.3 Soziale Infrastruktur**

Durch das geplante Physio- und Rehabilitationszentrum wird die soziale Infrastruktur in diesem Bereich Wuppertals gestärkt. Dabei bietet sich der Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und guten Erreichbarkeit für die Entwicklung eines Physio- und Rehabilitationszentrum an.

### **4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Südlich des Plangebietes und der Wupper befindet sich am Boltenberg ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind der westliche sowie der südliche Bereich des Plangebietes nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Derzeit werden jedoch die Hochwasserlinien der Wupper neu berechnet. Aufgrund der derzeitigen Berechnungen ist davon auszugehen, dass das gesamte Baugebiet zukünftig seitens der Bezirksregierung als hochwasserfrei eingeschätzt wird und somit keine weiteren Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.

### **4.5 Immissionssituation**

Es wirken unterschiedliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Insbesondere durch den Verkehr auf der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Straße Sonnborner Ufer (B228), die nördlich befindlichen Schwebebahn, den westlichen Parkplatz sowie den daran anschließenden Sportplatz und das östlich der Straße Sonnborner Ufer gelegene Stadion Zoo sind Lärmimmissionen zu erwarten. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, sollen in der Plankarte geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

#### **4.6 Brunnenanlage Zoo**

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich zwei in Nutzung befindliche Brauchwasserbrunnen, über die der Wuppertaler Zoo mit Brauchwasser versorgt wird. Diese Brunnen und die Druckwasserleitung, die zum Teil durch das Plangebiet verläuft, müssen auch zukünftig erhalten bleiben. Dieses wird bei der zukünftigen Bebauung durch das Vorhaben berücksichtigt. Sollte eine Verlegung der Druckwasserleitung erforderlich sein, so erfolgt dieses durch den Vorhabenträger. Derzeit sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass das Vorhaben einen Einfluss auf die Ertragsmenge der Brunnenanlagen haben wird. Entsprechend ist von keiner quantitativen Veränderung der Brauchwassermenge aufgrund der Planung auszugehen.

#### **4.7 Stadion am Zoo**

Die ehemalige Straßenbahnwendeschleife ist derzeit noch Bestandteil des Sicherheitskonzeptes zum Betrieb des Stadions Zoo. Die Fläche wird diesbezüglich durch die Einsatzfahrzeuge der Polizei aber auch für die Einsatzbusse der WSW (Parken und Wenden) bei Spielen des WSV und anderen Großveranstaltungen genutzt. Durch die Beplanung der Straßenbahnwendeschleife mit einem privaten Bauvorhaben wird dieses zukünftig nicht mehr möglich sein. Entsprechend muss das Sicherheitskonzept angepasst werden. Hierfür zeichnen sich Lösungswege ab. So können die Wendebeziehungen für die WSW Busse im Bereich der Hammersteiner Allee (ca. 1,5 Km entfernt) durchgeführt werden. Die Ein- und Aussteigebeziehungen der Fans und das Parken / Warten der Einsatzbusse und Polizeifahrzeuge kann voraussichtlich im Straßenrand des Sonnborner Ufers erfolgen. Der ungehinderte Zugang zu der Unterführung Sonnborner Ufer zum Stadion bleibt aber erhalten, so dass gegnerische Fans weiterhin ausgehend von dem Parkplatz Kornstraße zu dem separaten Zugang am Stadion geführt werden können. Die konkrete Ausformung des Sicherheitskonzeptes erfolgt zwischen den zuständigen Dienststellen im eigenständigen Abstimmungsverfahren außerhalb dieses Planverfahrens.

Durch die Planung entfallen teilweise Flächen des Parkplatzes Kornstraße. Diese Stellplätze sollen dem privaten Bauvorhaben zugeschlagen werden. Der Betreiber ist bereit diese Stellplätze außerhalb der Betriebszeiten des Physiozentrums der Allgemeinheit zum Parken zur Verfügung zu stellen, hierüber wird noch eine vertragliche Vereinbarung getroffen. Des Weiteren erhöht sich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand durch das in Planung befindliche Parkhaus im Bereich Hofaue in Elberfeld insgesamt das Stellplatzangebot in der Stadt. Durch die gute Schwebebahn / Busanbindung des Stadions wird es auch für den Stadionbetrieb genutzt werden bzw. kann in dem Parkraumkonzept des Stadions Berücksichtigung finden. Auswirkungen für den Stadionbetrieb oder die zukünftige bauliche Entwicklung des Stadions bezogen auf die Parkplatzsituation sind durch dieses Planverfahren nicht zu befürchten.

## 5. Begründung der einzelnen Planinhalte

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) i.S.d. § 8 BauNVO i.V. m. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines immissionsschutzrechtlich eingeschränkten Gewerbebetriebes wird planerisch insgesamt als zielführend angesehen, da diese Baugebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Eine Entwicklung entsprechend dieser Zweckbestimmung ist das wesentliche Ziel der Planung.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig, um den nördlichen Nahversorgungsschwerpunkt nicht zu gefährden. Ferner wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einzelhandelsansiedlung beabsichtigt.

Auch die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Mit der Planung soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein das Wohnen nicht wesentlich störendes eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. Tankstellen sollen daher schon aufgrund der damit verbundenen Verkehre (tags und nachts) und Betriebsgeräusche prinzipiell ausgeschlossen werden. Ferner ist die städtebauliche Neustrukturierung und Aufwertung des Plangebietes durch ein bauliches Zeichen beabsichtigt. Eine bis zu fünfgeschossige Bebauung ist vorgesehen um dieses zu erreichen, eine Tankstelle mit dem typischen Erscheinungsbild kommt daher auch aus stadtgestalterischen Erwägungen nicht in Betracht.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sein. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung des Gewerbestandes und der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich und die gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Des Weiteren wird hierdurch der öffentlichkeitswirksamen Lage des Plangebietes und der bestehenden Wohnbebauung mit den damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadtraumes in geeigneter Art und Weise Rechnung getragen.

Ferner sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im Plangebiet allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzungen soll es ermöglicht werden entsprechende zweckgebundene Wohnungen in die Gewerbebebauung untergeordnet zu integrieren.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im eingeschränkten Gewerbegebiet im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig, um die Nutzung durch ein Physio- und Rehabilitationszentrum zu gewährleisten. Die genaue Bestimmung des Vorhabens

in seiner Ausgestaltung erfolgt innerhalb des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages.

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

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

Im Plangebiet werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, damit die geplante Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausragt. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben sich in die Höhensituation der umliegenden Bebauung einfügen kann. Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0m Höhe zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Diese Festsetzung schafft eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung untergeordneter Technikaufbauten.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete, um eine gute Ausnutzbarkeit des gewerblichen Baugrundstückes zu ermöglichen. Diese Regelung erscheint notwendig, um den Anforderungen des geplanten Physio- und Rehabilitationszentrums gerecht zu werden. Negative Auswirkungen auf die hydrogeologischen Gegebenheiten des Plangebiets und der näheren Umgebung stehen dadurch nicht zu befürchten, zumal eine relevante Teilfläche des Plangebietes bereits derzeit versiegelt ist.

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

Für den Vorbereich wird eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt, um eine Überdachung des Eingangsbereiches zu ermöglichen. Im Übrigen wird eine maximal fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gewährleistet, dass einerseits eine städtebaulich prägende Bebauung ermöglicht wird, andererseits sich die Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinaus von der nördlich angrenzenden Bebauung abhebt.

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

##### 5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Aufgrund der Größe der Grundstücksfläche, der Topografie sowie der städtebaulich prägenden Lage wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ferner festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser oder Flure die Baugrenzen in

einem begrenztem Maß überschreiten können. Durch die Festsetzung wird eine Flexibilität für die spätere Bauausführung eingeräumt.

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

##### 5.1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, um die Versorgung des Gebiets flexibel sicherstellen zu können. Zudem sind solche Nebenanlagen mit dem baulichen Erscheinungsbild eines Gewerbegebiets verträglich.

##### 5.1.4.2 Stellplätze und Garagen

Sämtliche notwendige Stellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen. Die am Böschungsfuß geplanten, derzeit auf öffentlicher Verkehrsfläche liegenden Stellplätze werden für das Projekt benötigt und sollen daher in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sollen außerhalb der Betriebszeiten des Physiozentrums der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, so dass z. B. zu Fußballspielen im angrenzenden Stadion Zoo weiterhin diese Parkplätze zur Verfügung stehen. Hierüber soll im abzuschließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung zwischen Stadt und Vorhabenträger getroffen werden. Weitere Stellplätze sind zudem im Vorfahrtsbereich des Physio- und Rehabilitationszentrum auf der Ebene der ehem. Wendeschleife vorgesehen.

Stellplätze und Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sein. Dadurch soll eine geordnete und städtebaulich verträgliche Parkraumsituation im Plangebiet erzielt werden.

#### 5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

##### 5.1.5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Sonnborner Ufer, von dieser führen zwei Brücken ins Plangebiet und ermöglichen somit eine Umfahrt im Plangebiet. Die Flächen der Brückenunterführung (Ebene 0) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, um die fußläufige Verbindung zum Stadion planungsrechtlich zu sichern. Die oberhalb dieser Fußwege festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Ebene 1) für Brückenrechte dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Brücken, um die Erschließung des Plangebietes an die Straße Sonnborner Ufer langfristig zu gewährleisten. Zudem wird das Plangebiet über die Kornstraße im Norden erschlossen. Über die Kornstraße gelangt man auch zu den westlichen Stellplätzen im Plangebiet. Um eine ungehinderte Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz hin zu der Rampe, die zu der Vorfahrtsfläche des Physiozentrums führt, zu gewährleisten, soll eine eindeutige Markierung des Parkplatzes in Fahrspuren und Parkstände erfolgen. Dieses wird durch den Vorhabenträger

getragen und wird Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages sein.

Vom Sonnborner Ufer aus kann derzeit links über eine markierte Linksabbiegespur in das Baugrundstück über die nördliche Brückenführung abgelenkt werden. Auf Basis des zu prognostizierten Quell- und Zielverkehrs der Vorhabenplanung bestehen keine Bedenken diese Zufahrtsmöglichkeit für das geplante Bauvorhaben weiterhin zu nutzen. Die südliche Brücke kann nicht über einen Linksabbieger angefahren werden, hier ist allein eine Ausfahrt von dem Grundstück nach rechts möglich und zulässig. Entsprechend ergibt sich ein Einrichtungsverkehr auf dem Baugrundstück mit Zufahrt von der nördlichen Brücke und Ausfahrt von der südlichen Brücke mit den beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich der Abbiegebeziehungen.

#### 5.1.5.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zur Sicherung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbilds dürfen Versorgungsanlagen und -leitungen im Plangebiet nur unterirdisch geführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Brunnen mit Leitungssystemen. Diese beiden Brunnen dienen der Versorgung des Zoos mit Brauchwasser. Die Leitungen im Plangebiet sind zu schützen und zu halten, ggf. zu verlegen. Im weiteren Planverfahren sollen nach genauer Kenntnis der Lage der Leitungstrassen diese abgestimmt auf die Planung mittels eines Leitungsrechts gesichert werden.

#### 5.1.6 Natur und Landschaft

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

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gekennzeichnet. Die zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Durch die Festsetzung soll der vorhandene, prägende Gehölzbestand an der westlichen Böschungsseite des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

#### 5.1.7 Immissionsschutz

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

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen durch die umliegenden Straßen, den westlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Parkplatz sowie den Schwebbahnverkehr. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Verkehrslärmimmissionen ermitteln und beurteilen zu können. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts vorliegen. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65

dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird um bis zu 4 dB(A) tags und um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der städtebaulichen Situation und der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage. Innerhalb des Plangebietes ist als Mindestanforderung Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Insgesamt sind Anforderungen bis Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 im Plangebiet gegeben.

## **5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)**

Sonstige Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Hinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße Sonnborner Ufer sowie in direkter Lage am öffentlichen Parkplatz, welcher von den Besuchern des denkmalgeschützten Stadions am Zoo benutzt wird, und die Nähe zur Wohnbebauung bzw. des Nahversorgungszentrums Sonnborn nördlich des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich.

## **5.3 Hinweise**

### **5.3.1 Umgang mit Bodendenkmälern**

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG sind besonders zu beachten.

### **5.3.2 Kampfmittel**

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

### **5.3.3 Bodenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden ein Gutachten zur Baugrundsituation sowie ein nutzungsorientiertes umwelthygienisches Bodengutachten erarbeitet.

Gemäß dem Baugrundgutachten ist der Aufbau der Schichten im Untersuchungsgebiet weitestgehend homogen. Zudem befinden sich in den Auffüllungen viele Fremdbestandteile (Ziegelbruch, Bauschutt, Beton, Schlacken etc.).

Da voraussichtlich im Niveau aller Schichten „drückendes Grundwasser von außen“ anfällt, ist eine entsprechende Abdichtung sowie eine statische Bemessung gegen Auftrieb zu konzipieren. Ferner sind Gründungskörper, die weniger als 0,80 m in den Untergrund einbinden gemäß den technischen Regeln gegen Frost zu sichern. Des Weiteren behandelt das Baugrundgutachten Informationen zur Baugrubensicherung, Wasserhaltung sowie zur Gründung.

Die Untersuchungen zum Baugrund zeigen eine stark uneinheitliche Lagerungsdichte der Auffüllungsböden, somit können größere Setzungsdifferenzen nicht ausgeschlossen werden. Die natürlich anstehenden Böden werden im Untersuchungsgebiet von Lehmen gebildet, die die zur Gründung am besten geeigneten sandigen Kiese überlagern. Die Oberkante der Kies-Sande liegt mehr als 3,00 m unter dem angesetzten Gründungsniveau. Die Gutachter empfehlen daher eine Tiefgründung in Form von Bohrpfählen. Die tragfähigen Kies-Sande, welche nach derzeitigem Kenntnisstand in einem Niveau zwischen 133,36 und 131,68 m ü.NHN vorliegen, müssen für eine Gründung über Bohrpfähle genutzt werden.

Ferner wurde ein nutzungsorientiertes umwelthygienisches Bodengutachten erstellt, da der Verdacht bestand, dass im Plangebiet über einen längeren Zeitraum mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen gearbeitet wurde und diese in den Untergrund gelangt sein könnten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß den Vorgaben der BBodSchV für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser lediglich der Parameter PAK die zulässigen Prüfwerte geringfügig überschreitet. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass eine akute Gefährdung des Grundwassers nicht vorliegt. Des Weiteren wurde gemäß den Vorgaben der BBodSchV das oberflächlich anstehende Bodenmaterial analysiert. Im Ergebnis können die Inhalte des Gutachtens hierzu wie folgt zusammengefasst werden: Alle untersuchten Parameter liegen unterhalb der zulässigen Prüfwerte. Eine schädliche Verunreinigung des Oberbodens liegt nicht vor. Die Aufnahme von Schadstoffen über den Gefährdungsgrad Boden-Mensch kann durch das Gutachten ausgeschlossen werden. Aus umwelthygienischen Gesichtspunkten im Sinne des BBodSchG ist eine uneingeschränkte Nutzung des Geländes möglich. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist keine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft, Mensch) sowie der öffentlichen Sicherheit gegeben.

## 6. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 3900 qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke (GE)	ca. 3000 qm
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca. 70 qm
Privatstraßen und -wege	ca. 400 qm
Private Verkehrsfläche (Stellplätze)	ca. 400 qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	ca. 990 qm

Geschossfläche	ca. 4620 qm
Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert	rd. 1,5

## **7. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein separater Umweltbericht ist deswegen nicht vorgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erläutert.

## **8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Fläche für den überörtlichen Verkehr - Anlage für den ruhenden Verkehr mit überörtlicher Bedeutung - dargestellt ist, kann der Bebauungsplan Nr. 1154V nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Durch die vorliegende Planung wird allerdings die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung (Nr. 61B) gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzupassen ist. Die Berichtigung wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche zum Inhalt haben.

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

## **9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 302 für das Plangebiet werden durch den Bebauungsplan Nr. 1154V überplant. Eine formelle Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 302 für diesen Teilbereich soll nicht erfolgen.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Mit dem Projektentwickler wurde im Vorfeld eine Verpflichtungsvereinbarung über die Übernahme der entstehenden Planungskosten abgeschlossen. Der Stadt entstehen durch die Planung somit keine finanziellen Aufwendungen. Vor Satzungsbeschluss ist mit dem Vorhabenträger ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abzuschließen.