

# **Bebauungsplan 1204**

## **- Reuterstraße / Lessingstraße -**

### **Begründung**

Stand: Januar 2015

*Fortschreibung zum Satzungsbeschluss*

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung .....	4
2.2	Entwicklungsziele .....	4
2.3	Städtebauliches Konzept .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>6</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Landschaftsplan.....	7
3.4	Bebauungspläne .....	7
3.5	sonstige Fachplanungen .....	7
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung / fachliche Belange .....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche Situation .....	7
4.2	Technische Infrastruktur.....	8
4.3	Soziale und sonstige Infrastruktur .....	9
4.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....	9
4.5	Bodenschutz .....	10
4.6	Immissionssituation.....	11
<b>5</b>	<b>Begründung der Planungsziele .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte .....</b>	<b>17</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	19
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	20
6.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	20
6.1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	21
6.1.6	Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	21
6.1.7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	22
6.1.8	Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	24
6.2	Kennzeichnung .....	24
6.2.1	Bodenbelastungen .....	24
6.3	Hinweise .....	25

6.3.1	Bodendenkmäler.....	25
6.3.2	Kampfmittel .....	25
6.3.3	Bunkeranlagen, Stollen .....	26
6.3.4	Altlasten .....	26
6.3.5	Untergrund.....	26
6.3.6	Technische Regelwerke .....	27
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>27</b>
8.1	Umweltbericht.....	27
8.2	Flora und Fauna .....	27
8.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	28
8.4	Umgang mit Abfall und Abwasser .....	28
8.5	Luftreinhalteplan .....	28
8.6	Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange.....	28
8.7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	28
8.8	Klimaschutz.....	29
<b>9</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen.....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>30</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße – liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Vohwinkel und erfasst Teile der Scheffelstraße und eine Fläche südlich der Scheffelstraße, westlich der Lessingstraße, nördlich der Reuterstraße und östlich der gewerblichen Grundstücksfläche des GEBA Gewerbeparks Scheffelstraße.

Der ca. 1,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 1204 umfasst die Flurstücke 2129/38, 2238 (teilweise) 2711, 2497, 2066/21, 2067/21, 1971/21, 1958/21, 2362, 2142/21, 2543 und 2591, Flur 4 in der Gemarkung Vohwinkel.

## 2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1 Anlass der Planung

Im westlichen Plangebiet, entlang der Reuterstraße, befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohngebäude mit Gartenflächen im rückwärtigen Bereich, wobei das Eckgrundstück Reuterstraße / Scheffelstraße gemischt genutzt wird. Im Erdgeschoss und dem hinterliegenden Bereich befinden sich gewerbliche Räume, in den Obergeschossen Wohnungen. In diesem Planbereich konnte sich die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 520 zur Realisierung von Gewerbenutzungen nicht durchsetzen. Vielmehr hat sich die Wohnnutzung dort weiter verfestigt. Die allgemeinen Wohnnutzungen besitzen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete lediglich reinen Bestandsschutz, womit eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung gegenwärtig nicht möglich ist.

Im östlichen Planbereich wurde die gewerbliche Nutzung vor Jahren aufgegeben, die Fläche ist anschließend brach gefallen bzw. wird nur noch in sehr geringem Umfang gewerblich genutzt. Es werden noch Teile der aufstehenden Gebäude und ein größerer Unterstand als Lagerflächen von verschiedenen Firmen genutzt. Weitere Gebäude wurden inzwischen abgeräumt und die noch aufstehenden Gebäude weisen z.T. erhebliche Baumängel auf.

Der Eigentümer der östlichen Fläche plant, das brachgefallene Grundstück zur Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten. Ziel ist die Errichtung von überwiegend Mehrfamilienhäusern.

Der Bebauungsplan 520 setzt für den Planbereich sowie für den nördlich und westlich angrenzenden Bereich Gewerbegebiete fest. Eine allgemeine wohnbauliche Nutzung ist somit heute planungsrechtlich nicht möglich und nur über die Änderung des geltenden Planungsrechts realisierbar.

### 2.2 Entwicklungsziele

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, die nicht betriebsgebunden sind. Die Zielsetzung des Bebauungsplans 520 zur Entwicklung reiner Gewerbenutzungen in diesem Bereich wird nicht weiter verfolgt. Eine solche Entwicklung ist auch künftig nicht abzusehen. Der Bebauungsplan 1204 verfolgt für den westlichen Planbereich nunmehr das Ziel, neben Gewerbe nun auch das Wohnen allgemein zuzulassen. Ziel ist somit auch, die bestehenden Wohnungen an dieser Stelle zu sichern.

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

Der Eigentümer der östlichen Fläche plant die Errichtung von attraktiven Wohngebäuden mit insgesamt maximal 70 Wohnungen. Alle Häuser verfügen über Tiefgarage, Aufzuganlage und erfüllen alle Ansprüche einer gehobenen Wohnqualität.

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

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist somit die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Ortsteil Vohwinkel in einer siedlungsstrukturell sehr gut eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung berücksichtigt.

Darüber hinaus folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die bauliche Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betreiben. Damit entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Mit der Realisierung der Planung wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Verdichtung des Plangebiets durch zusätzliche Gebäude vorbereitet.

Die bestehenden und geplanten Wohngebäude liegen in direkter Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten. Dies ist auch möglich, da sich innerhalb der benachbarten, ehemaligen Fabrikgebäude ein Anzahl kleinerer Betriebe angesiedelt haben, die nicht mehr als reine Produktionsbetriebe zu betrachten sind und die schon heute die bestehenden Wohnnutzungen berücksichtigen müssen. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen kann das Ziel innerhalb des Bebauungsplangebiets erreicht werden.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

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

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

### **2.3 Städtebauliches Konzept**

Der westliche Planbereich des Bebauungsplanes 1204 soll im Bestand gesichert werden. Entlang der Reuterstraße besteht eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere durch die Bebauung einer vorhandenen Baulücke und Teile der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Hierbei wird die straßenbegleitende Bebauung aufgenommen. Für einen 14 m tiefen Bereich entlang der Reuterstraße ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Im rückwärtigen Bereich ist im Anschluss hieran über eine Tiefe von 6 m eine eingeschossige Bebauung zulässig. Diese trägt zur Entwicklung durch Wohn- und gewerblichen Nutzungen bei.

Der Eigentümer der östlichen Fläche (heutige Brache) plant, das Grundstück zur Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten. Für diesen Planbereich gilt die folgende Beschreibung der Investoren:

Aufgrund einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet setzen wir als Ziel unserer Planung die Schaffung einer guten Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt maximal 70 Wohnungen, welche die Bedürfnisse unterschiedlicher Wohngruppen erfüllen sollen.

Entlang der Scheffelstraße planen wir drei Mehrfamilienhäuser. Diese bieten großzügige drei- und vier Zimmerwohnungen für Familien mit ein bis zwei Kindern. Die Häuser verfügen über eine Tiefgarage, Aufzuganlage und erfüllen alle Ansprüche einer gehobenen Wohnqualität.

Entlang der Lessingstraße sind 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils einer eigenen Tiefgarage geplant. Die Planung dieser seniorengerechten Häuser ist bei realisierten Projekten mit Beteiligung der Nachbarschaft entstanden, die aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr ein mehrgeschossiges Einfamilienhaus bewohnen möchten, sondern in eine barrierefreie Wohnungen auf einer Ebene ziehen wollen.

Auf Grund einer erfolgreichen Realisation des Projektes Cuxhavener Straße in Wuppertal, haben wir unsere Planung für die Reuterstraße auf der gleichen Idee aufgebaut. Im vorderen Bereich liegt ein Konzept mit Doppelhäusern vor, die je Haushälfte aus Maisonette-Wohnungen bestehen. Im hinteren Bereich entstehen Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen. Alle Häuser dieses Planungsabschnittes sind mit einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage verbunden.

Der innere Bereich des Grundstücks wird durch eine private Straße erschlossen, die die vorhandene Hauptzufahrt an der Lessingstraße mit der Zufahrt an der Scheffelstraße verbindet. Auf diese Weise wird eine gute Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung sichergestellt. Die private Straße erschließt die vier Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, die gemeinsame Tiefgarage (auch für die Häuser an der Reuterstraße) und ein Mehrfamilienhaus an der Lessingstraße. Besucherstellplätze können innerhalb des Straßenraums und in Parkbuchten entlang der Planstraße untergebracht werden. Innerhalb des Straßenraums der Scheffel-, Reuter- und Lessingstraße sind öffentliche Stellplätze vorhanden. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Es sind Tiefgaragen geplant. Hierdurch wird der Freibereich nicht durch parkende Fahrzeuge, sondern durch begrünte Aufenthaltsflächen geprägt. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein neuer Parkdruck auf die Umgebung entsteht.

Die privaten Freibereiche - Gärten, Terrassen und Balkone - liegen im Süden bzw. Südosten der geplanten Gebäude und sind optimal besonnt. Gleichzeitig sind sie zum ruhigen Innenbereich bzw. zum bestehenden Wohnsiedlungsbereich hin ausgerichtet, die gewerblichen Nutzungen und die Bahnlinie liegen nördlich bzw. nordwestlich. Zum Schutz der Wohngebäude gegen Lärmimmissionen wird im nordwestlichen Planbereich eine 3m hohe Schallschutzmauer errichtet. Zusätzlich soll im nordwestlichen Bereich durch eine 2m hohe Schallschutzmauer der private Freibereich einschließlich des dort liegenden Spielplatzes geschützt werden.

Eine kleine zentrale Grünfläche soll als Treffpunkt für die Anwohner und als Angebot eines zentralen Quartiersplatzes dienen und führt zur Attraktivierung des inneren Planbereichs. Außerdem soll ein privater Kinderspielplatz entstehen.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

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

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

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

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

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, der derzeit noch gewerbliche Baufläche darstellt, wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1204 gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Flächennutzungsplanberichtigung 67B). Zukünftig wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

### **3.4 Bebauungspläne**

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan 520 setzt für den Planbereich sowie für den nördlich und westlich angrenzenden Bereich Gewerbegebiete fest. Die Gewerbegebiete sind aufgrund der wohnbaulichen Nachbarschaft teilweise als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan mit: GRZ 0,6, GFZ 1,6 und maximal 3 Vollgeschosse.

Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die die Flächen der Gewerbegebiete fast vollständig erfassen.

Entlang der Scheffelstraße, Lessingstraße und Reuterstraße setzt der Bebauungsplan straßenbegleitend für Teile der Böschungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen fest.

Der Bebauungsplan 520 setzt die Scheffelstraße teilweise und die Reuterstraße als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Der dem Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes 520 - Herderstraße - wird in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben, da die Zielsetzung des bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Wuppertal widerspricht. Das Aufhebungsverfahren 520 wird parallel zum Aufstellungsverfahren 1204 durchgeführt.

### **3.5 sonstige Fachplanungen**

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **4 Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Der westliche Bereich des Plangebietes ist in Privatbesitz und mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Eine Baulücke besteht. Die Gebäude sind straßenbegleitend mit einem kleinen Vorgartenbereich errichtet. Im rückwärtigen Bereich liegen die privaten Gärten. Im Eckbereich Reuterstraße / Scheffelstraße (Zufahrtbereich des GEBA-Gewerbeparks) wird das bestehende Wohngebäude untergeordnet auch gewerblich genutzt.

Der östliche Planbereich umfasst eine brachgefallene Gewerbefläche, die nur noch sehr untergeordnet als Abstellfläche genutzt wird. Die noch aufstehenden Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand und teilweise baufällig. Das Grundstück liegt zur Lessingstraße hin auf einem Plateau, das durch Aufschüttungen gebildet wird. Der Böschungsbereich zur Lessing- und Scheffelstraße überwindet mehrere Meter Höhe. Das Grundstück ist in der

östlichen Hälfte von ausgeprägten Böschungen umgeben. Die Böschungen werden im südöstlichen Bereich von einer durchgewachsenen Hainbuchenhecke geprägt, die heute zu einer Baumreihe ausgewachsen ist. Der innere Bereich ist durch die schon genannten Gebäude sowie versiegelte und verdichtete Flächen gekennzeichnet.

Westlich und nordwestlich schließt der GEBA-Gewerbepark mit überwiegend kleinen Betrieben an. Die ehemaligen Fabrikhallen und Büroräume werden als Gewerbeflächen an handwerkliche Kleinbetriebe, mittelständische Dienstleistungsanbieter bis hin zu Technologieunternehmen vermietet. Ansässig sind dort z.Zt. Betriebe des Kfz-Handwerks, Künstlerateliers, Sportschule, Planungs- und Servicebüros. Da es sich bei dem Unternehmen um einen Gewerbepark handelt, ist von wechselnden Nutzungen verschiedener Betriebe, je nach Vermietungsstand, auszugehen.

Nördlich befinden sich an der Scheffelstraße eine dreigeschossige Fabrikantenvilla, ein zweigeschossiger Gastronomiebetrieb mit Wohnnutzungen (Restaurant, Hotel) und ein dreigeschossiges Wohnhaus im Eckbereich des Gustav-Freytag-Platzes an das ein weiteres dreigeschossiges Wohnhaus anschließt. Hinter dieser Bebauung verläuft eine Bahnstrecke.

Östlich des Plangebiets bzw. der Lessingstraße entwickelt sich ein Wohnsiedlungsbereich mit ein- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Dieser Wohnsiedlungsbereich umfasst ebenso die Wohnhäuser südlich der Reuterstraße. Entlang der Reuterstraße stehen zwei- und dreigeschossige Gebäude. Im Eckbereich Lessingstraße / Arndtstraße liegt ein Kirchgrundstück mit Kirche, Gemeindehaus und Kindergarten. Die Baublöcke im Dichterviertel weisen relativ unterschiedliche Dichtewerte auf. Die Spannweite reicht von unter 30 bis über 100 Wohnungen je ha.

#### **4.2 Technische Infrastruktur**

Die verkehrs- und erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die umgebende Reuter-, Scheffel- und Lessingstraße.

Der südwestliche Planbereich wird über die Reuterstraße und der nördliche Planbereich über die Scheffelstraße erschlossen. Der innere Bereich ist über eine zu erstellende private Straße (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) an die Scheffelstraße und an die Lessingstraße angebunden. Diese nutzt in etwa die vorhandenen privaten Zufahrten.

Die Reuter- und Lessingstraße sind als öffentliche Straßen ausgebaut und gewidmet. Die Scheffelstraße ist bis in den GEBA-Gewerbepark hinein als Straße ausgebaut. Allerdings umfasst die Widmung als öffentliche Straße nur den ca. 70 m tiefen östlichen Teilbereich (Flurstück 2129/38). Die westlich anschließende Straßenfläche (Flurstück 2238) ist im privaten Eigentum. Der rechtskräftige Bebauungsplan 520 setzt hier eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Durch eine Baulast ist die Erschließung des Plangebietes über das Flurstück 2238 gesichert.

Die Autobahn A46 ist in wenigen Fahrminuten (Sonnborner Kreuz) erreichbar. In fußläufiger Entfernung liegt der Haltepunkt „Hammerstein“ der Schwebebahn, die Wuppertal-Vohwinkel über den Wuppertaler Hauptbahnhof mit Wuppertal-Oberbarmen verbindet.

Die Scheffelstraße ist in der Straßenhierarchie der Stadt Wuppertal als Sammel- und Industriestraße eingestuft, die Reuter- und Lessingstraße sind als Verkehrsstraßen ausgewiesen. Beide Kategorien dienen als Haupteerschließungsstraßen. Entsprechend liegen Belastungen auch durch Schwerlastverkehr vor. Dies betrifft ebenso die umgebenden Straßen mit gleicher Einordnung (Flieth, Heinrich-Heine-Straße, Herderstraße und Goethestraße). Alternative Routen für den Schwerlastverkehr aus dem Gewerbepark Scheffelstraße und dem Gewerbegebiet Flieth (Böco) sind nicht vorhanden. Da diese Straßen durch Wohnbereiche führen, ist aus Sicht der Stadt eine wohnbauliche Nutzung möglich und auch wünschenswerter als weiteren Schwerlastverkehr erzeugendes Gewerbe.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem zentralen Plangebiet kann in privaten Kanälen erfolgen. Der Bereich wird im Trennverfahren entwässert. In der Reuterstraße befindet sich nur ein Schmutzwasserkanal, ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das angrenzende Regenwasserkanalnetz ist bereits im Bestand hydraulisch überlastet. Grundsätzlich ist der Anschluss an den Regenwasserkanal aber möglich. Die Vorlage eines Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich. Falls notwendig kann in dem Baugebiet eine Regenwasserrückhaltung errichtet werden (z.B. durch einen Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken). Die Regenwasserentwässerung kann in den beiden Kreuzungsbereichen Scheffelstraße / Lessingstraße und Lessingstraße / Reuterstraße angeschlossen werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die bestehende Bebauung an der Reuterstraße ist an das vorhandene Stromnetz angeschlossen. Die gegebenenfalls notwendige Errichtung einer Transformatorenstation für den östlichen Planbereich kann innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgen. Eine Abstimmung hierüber ist nach weiterer Konkretisierung der Planung zwischen der WSW und dem Grundstückseigentümer vorzunehmen.

#### **4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur**

Im Stadtteil bzw. in erreichbarer Entfernung sind Kindergärten und Schulen aller Schulformen vorhanden (Entfernung): offene Ganztagsgrundschule Nathrather Straße (800 m), Gemeinschaftshauptschule Vohwinkel (1,2 km), Realschule Vohwinkel (1 km), Gymnasium Vohwinkel (1,2 km), Gesamtschule Vohwinkel (1 km).

Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung, insbesondere im zentralen Bereich Vohwinkels vorhanden. Das Bürgerbüro Vohwinkel liegt in etwa 1,7km Entfernung. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich auf dem nahegelegenen Goetheplatz.

#### **4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße -, der in das Planverfahren zum Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - übergeleitet wurde, ist eine Artenschutzprüfung, Stufe I erarbeitet worden: Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße -, Dezember 2011. In der Artenschutzprüfung wird ausgeführt:

„Anhand der spezifischen Lebensraumsprüche vieler planungsrelevanter Arten kann in dem im durch gewerbliche Brache, Wohnbebauung und naturferne Gärten gekennzeichneten Plangebiet bei vielen Arten ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden. Bei anderen Arten kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der auf die Flächenbeanspruchung begrenzbaren Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

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

Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten aufgrund der Habitatausstattung und der Ergebnisse der Geländebegehung ausgeschlossen werden. Zu erwarten sind im Plangebiet und dessen direkten Umfeld lediglich die häufigen und verbreiteten Arten der Siedlungsflächen. Planungsrelevante Arten können lediglich als Nahrungsgäste auftreten.

Das Plangebiet weist keine Gehölzbestände mit Baumhöhlen auf, die eine Bedeutung für Eulen, Spechte oder Fledermäuse haben könnten. Raubvogelhorste sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Die zu erwartenden europäischen Vogelarten sind Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt auch bei einer Betroffenheit nicht vor, da die lokale

Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Verletzungen oder Tötungen oder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die Vorhaben sind für diese Arten ebenfalls auszuschließen.

Das Vorhandensein von Sommer- und Zwischenquartieren sowie Wochenstuben der gebäudebewohnenden Fledermausarten Zwergfledermaus und Kleine Bartfledermaus lässt sich nicht ausschließen.

Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen ist der Gebäudebestand daher während der Winterruhephase der Fledermäuse zwischen Ende Oktober und Ende März abzureißen.

Die Durchführung von Gehölzfällungen hat außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt (Oktober - Februar) zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Vermeidungsmaßnahmen lässt die Umsetzung des Bebauungsplans 1167 in Wuppertal, Vohwinkel keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten.

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

Die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere die Baumreihe im südöstlichen Planbereich (durchgewachsene Hainbuchenhecke), werden mit der Realisierung der Planung voraussichtlich vollständig beseitigt. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung neuer Bepflanzungen vorgesehen.

#### **4.5 Bodenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung vorgenommen (IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Orientierende Untersuchungen zur Prüfung auf Altlasten im Untergrund, Wuppertal, August 2012). Die Untersuchung beschränkt sich auf die Böden der brachgefallenen, in der Vergangenheit intensiv gewerblich genutzten Fläche im östlichen Planbereich. Die westliche Fläche mit der bestehenden Wohnbebauung (Reuterstraße Hausnummern 5 bis 15) wurde in der Vergangenheit nicht oder nur untergeordnet gewerblich genutzt. Belastungen sind hier nicht zu vermuten.

Die IGW führte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal ein Untersuchungsprogramm mit chemischen Analysen der auf dem Grundstück anstehenden Anschüttungen im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet durch (orientierende Altlastuntersuchung i. S. der Bundes-Bodenschutzverordnung). „Eine historische Recherche über die bauliche Entwicklung und Nutzung des Untersuchungsbereiches wurde bislang nicht explizit durchgeführt. Es handelt sich um eine Teilfläche der ehemaligen Homann-Werke die u.a. Küchengeräte, aber auch Flugzeugteile hergestellt haben. Im Zentrum der Fläche wurde das verfüllte Schwimmbad der Homann-Werke erkundet.“ Im Ergebnis führt die Untersuchung aus:

„Die untersuchten Oberbodenproben (Bereich der Böschungen) überschreiten teilweise beim Bleigehalt leicht den Prüfwert für Kinderspielflächen. Der Prüfwert für Wohngebiete wird allerdings deutlich unterschritten. Darüber hinaus ist der Oberboden unauffällig. Da in den Böschungen keine ausgewiesenen Kinderspielflächen errichtet werden sollen, ist der Bewertungsmaßstab der BBodSchV für Wohngebiete heranzuziehen. Demnach ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei direktem Kontakt Boden - Mensch von keiner Gefährdung auszugehen, so dass der Oberboden in den Böschungen verbleiben kann.

Die Anschüttungen unter der Deckschicht (Plateaufläche) weisen teilweise deutliche Konzentrationen an Antimon, Selen, Chromat, Fluorid und PAKepe oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ auf. Da dabei durchgängig in allen Proben eine Überschreitung der Prüfwerte für Antimon und Fluorid gemessen wurde, lassen sich die schadstoffbelasteten Bereiche nicht näher eingrenzen. Vielmehr ist insgesamt eine Belastung der auf dem Grundstück anstehenden Anschüttungen anzunehmen. Aufgrund der teilweise

~~großen Mächtigkeit der Anschüttungen bis zu 4,5 m ist davon auszugehen, dass diese im Zuge der geplanten, nicht unterkellerten Wohnbebauung planmäßig nicht vollständig ausgekoffert werden.~~

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bei den Erkundungsarbeiten nicht festgestellt und ist auch erst in größeren Tiefen im Grundgebirge als Kluftgrundwasserleiter zu erwarten. Unterhalb der Anschüttungen wurde in den Sondierungen durchgängig eine gering durchlässige, bindige Deckschicht aus meist schwach sandigen und zur Tiefe hin steinigten Schluffen festgestellt. Diese Deckschicht hat erfahrungsgemäß ein großes Rückhaltevermögen im Hinblick auf die Adsorption von Schadstoffen. Somit ist aus unserer Sicht nicht von einer akuten Gefährdung des Grundwassers auszugehen. (...)

Die untersuchten Proben der Schwarzdecke sind teilweise als bituminös, teilweise aber auch als teer-/pechstämmig zu beurteilen, so dass die betreffenden Teilflächen im Zuge der geplanten Bebauung der Fläche entsprechend entsorgt werden müssen.“

Der Gutachter schlägt verschiedene Möglichkeiten zum Umgang mit den belasteten Anschüttungen vor: Auskoffern und Entsorgung, Versiegelung und Untergrundabdeckung mit Dränagen, Zusammenschieben und Sicherung auf dem Grundstück.

Nach dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sind umfangreiche Erdarbeiten vorgesehen. Zum Niveauangleich des Plangebiets zu den umgebenden Straßen werden die Böschungen nahezu vollständig beseitigt. Des Weiteren erfolgen große Bodeneingriffe durch die Errichtung der Gebäude und der Tiefgaragen. Es ist vorgesehen, die belasteten Anschüttungen ~~zum großen Teil~~ vollständig auszukoffern und zu entsorgen. ~~Das Verbleiben von belasteten Aufschüttungen unterhalb der Wohngebäude, der Tiefgaragen sowie der vorgesehenen inneren Straße ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand unproblematisch, da durch die Überdeckung kein direkter Kontakt Boden – Mensch erfolgen kann und der Eintrag von Oberflächenwasser verhindert wird. Für die verbleibenden Freibereiche ist durch Herstellung einer ausreichend großen Deckschicht mit unbelasteten Böden und die Herstellung ggf. notwendiger Drainagen eine Gefährdung auszuschließen. Vor Beginn der Bautätigkeit bzw. im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungen müssen die vorgeschlagenen Maßnahmen konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt werden.~~

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse besteht keine akute Gefährdung und die geplante Wohnbebauung ist generell möglich. Da die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann, generell die Errichtung einer geringeren Anzahl von Gebäuden möglich ist oder eine Veräußerung einzelner Grundstücke erfolgen kann, wird der gesamte Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit einer Kennzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind versehen.

#### Ergänzung nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

*Im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden die künstlichen Anschüttungen unter Beteiligung eines Sachverständigen abgetragen und das abgetragene Bodenmaterial wird im Laufe des jeweiligen Bauabschnittes (es sind vier vorgesehen) ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Hierüber trifft der zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Wuppertal zu schließende städtebauliche Vertrag entsprechende Regelungen.*

#### **4.6 Immissionssituation**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Flächen des GEBA-Gewerbeparks und nördlich davon eine Bahnstrecke. Die Autobahn A46 verläuft in wenigen Hundert Metern Entfernung. Im Straßenhierarchieplan der Stadt Wuppertal sind die Herder- (teilweise), Reuter-, Lessingstraße (teilweise) und Heinrich-Heine-Straße als Verkehrsstraßen (Haupterschließung) und die Scheffelstraße, die Straße Flieth, Teile der Lessingstraße und die Goethestraße als Sammelstraße und Industriestraßen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen eingeordnet.

Das Plangebiet befindet sich somit im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr, Schienenverkehr und gewerblichen Anlagen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die von den umliegenden Geräuschquellen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und im Sinne einer Wohnnutzung beurteilt. Das Schalltechnische Gutachten (Hansen Ingenieure, Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan 1167 „Lessingstr.“ der Stadt Wuppertal [Anmerkung: jetzt übergeleitet in das Verfahren Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße -], September 2013) berücksichtigt die Errichtung von Wohnhäusern im östlichen und die Sicherung der bestehenden Wohnhäuser im westlichen Planbereich.

Das Gutachten beurteilt die Geräuschimmissionen durch gewerbliche Anlagen sowie Verkehrswege des Straßen- und Schienenverkehrs für die bestehenden und geplanten Nutzungen.

#### Verkehrsrgeräusche

Das Gutachten berücksichtigt die Immissionen durch die Bundesautobahn A46 (Sonnborner Kreuz), die Landesstraßen L74 und L70, die Reuter- und Lessingstraße sowie die Bahnstrecke (Abschnitt zwischen Wuppertal-Vohwinkel und Wuppertal Hauptbahnhof).

Nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, Abs. 1 sollen die schalltechnischen Orientierungswerte auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tageszeitraum für allgemeine Wohngebiete, bezogen auf die Grundstücksgrenzen der geplanten Baufelder rechnerisch bis zu 5dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen betreffen die nordöstlichen Fassaden der geplanten Gebäude an der Lessingstraße und die südöstlichen Grundstücksbereiche der Häuser an der Reuterstraße.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) kommt es zu Überschreitungen bis zu 14dB(A).

Allerdings ist davon auszugehen, dass im Nachtzeitraum die Nutzung der Freiflächen sehr eingeschränkt erfolgt. Daher werden die Grundstücksflächen hier nur für den Tageszeitraum beurteilt.

Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 können im Rahmen einer Abwägung die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes zu den maßgeblichen Verkehrswegen kommen aktive Schallschutz-Maßnahmen nicht in Betracht. Passive Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dachflächen), sofern es sich um Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 handelt.

#### Gewerbelärm

Es wird eine kontinuierliche Nutzung des Gewerbeparks von 0 Uhr bis 24 Uhr angenommen. Dabei können die derzeit vorhandenen Geräuschimmissionen keine ausreichende Berechnungssicherheit in Bezug auf eine zukünftige Nutzung des Gewerbeparks liefern. Für die gesamte Gewerbefläche wird daher eine Flächenschallquelle festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass in einer Maximalsituation, die gewerblichen Nutzungen des Gewerbeparks die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, in ihren zulässigen Grenzen, an der bestehenden Wohnbebauung ausschöpfen. Da nach Einschätzung des Gutachters heute diese Werte noch nicht ausgeschöpft sind, werden mit dieser Vorgehensweise auch die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bzw. des Gewerbeparks berücksichtigt.

Die bestehende Wohnbebauung östlich der Lessing- und südöstlich der Reuterstraße wird dabei als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Die Wohngebäude nordwestlich der

Reuter und nördlich der Scheffelstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 520 in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der nicht betriebsbezogenen Wohnnutzung sind für diese Wohngebäude die Immissionsrichtwerte wie für Mischgebiete (MI) anzusetzen.

Die Berechnungen der Geräuschemissionen durch das angrenzende Gewerbe zeigen im Bereich der geplanten Bebauung im Plangebiet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für eine Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet. In einem ca. 20 bis 30m tiefen Streifen entlang der Grenze zur gewerblichen Nutzung liegen Geräuschemissions-Vorbelastungen vor. Das Maß der Vorbelastung entspricht einer MI-Einstufung. Im Übrigen östlichen Planbereich entspricht das Maß der Vorbelastung dem eines allgemeinen Wohngebiets.

Die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebiets liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbepark. Nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 520 befinden sie sich in einem Gewerbegebiet. Ziel des Bebauungsplans 1204 ist es, hier ein Mischgebiet zu entwickeln. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gebietsbezogenen Geräuschemissions-Richtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55dB(A) und nachts 40dB(A) entlang der Grundstücksgrenze zur gewerblichen Nutzung und entlang der Scheffelstraße rechnerisch überschritten werden.

Aufgrund der ausgedehnten Anordnung der gewerblichen Anlagen können Schallschutzmaßnahmen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden nicht für die Obergeschosse wirken.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Bereich mit Geräuschvorbelastungen vor.

## 5 **Begründung der Planungsziele**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um

- die Sicherung bestehender Wohnnutzungen und Entwicklung eines gemischt genutzten Bereichs,
- die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Bauflächen,
- die Errichtung von ca. 14 Wohngebäuden mit insgesamt maximal 70 Wohnungen,
- die Beseitigung bestehender Grünstrukturen.

Die ehemalige Zielsetzung des Bebauungsplans 520 im westlichen Bereich zur Entwicklung der bestehenden Wohnbebauung zu Gewerbe hat sich nicht durchgesetzt und ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Die bestehende Wohnnutzung genießt derzeit nur einen reinen Bestandsschutz. Ziel des Bebauungsplans ist nunmehr die bestehende Nutzung zu sichern und eine Entwicklung hin zu einem gemischt genutzten Bereich zu ermöglichen. Innerhalb

dieses Bereichs sind Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen vorhanden: Innerhalb der bestehenden Wohnhäuser (wie z.B. im Eckbereich Reuterstraße / Scheffelstraße, wo das Gebäude im Erdgeschoss gewerblich und in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt wird/wurde), in einer Baulücke oder durch Anbauten in den rückwärtigen Gebäudebereichen. Damit eignet sich das Mischgebiet auch zur Realisierung von Konzepten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglichen.

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum GEBA Gewerbepark, in dem eine Anzahl unterschiedlicher Nutzer, insbesondere aus dem Dienstleistungssektor angesiedelt sind. Damit stellt dieser Bereich eine klassische Gemengelage dar, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird den Zielen der Anwohner zum Erhalt der Wohnnutzung Rechnung getragen. Gleichzeitig soll eine gewisse gewerbliche Entwicklung möglich sein und ein Übergang zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem Wohnsiedlungsbereich erhalten bleiben. Das vorhandene Gewerbegebiet wird hierdurch nicht in seiner Entwicklung eingeschränkt.

Der östliche Planbereich wird seit Jahren nicht oder nur untergeordnet gewerblich genutzt. Ziel des Eigentümers ist nunmehr die Errichtung von Wohngebäuden. Diese Entwicklung passt sich gut in die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt Umgebungsstruktur im Osten und Süden des Plangebiets ein. Ohne die Planung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Brachfläche dauerhaft nicht mehr genutzt wird. Brachflächen und leer stehende Gebäude können durch ihren zumeist ungepflegten Eindruck negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Allein schon durch das negative Erscheinungsbild kann es zu Imageverlusten des Quartiers kommen. Ziel der Stadt ist es, eine solche Entwicklung zu verhindern. Die Planung trägt somit zur städtebaulich sinnvollen Nachnutzung bei.

Darüber hinaus würde eine Wiederaufnahme intensiver gewerblicher Nutzungen voraussichtlich zu weiteren Belastungen der angrenzenden Wohnbebauung führen. Der Schwerlastverkehr zum GEBA Gewerbepark und dem Gewerbegebiet Flieth (Firma Böco) fährt über die angrenzenden Straßen. Alternative Routen bestehen nicht. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen wird somit eine weitere Zunahme des Schwerlastverkehrs vermieden.

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

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

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung der Planung zeitnah erfolgen kann und somit kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt. Die Errichtung der großzügigen Wohnungen mit Tiefgarage und Aufzuganlagen ist dazu geeignet, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann. Darüber hinaus wird mit dem baulichen Konzept eine gewisse Mischung unterschiedlicher Wohnformen mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Diese sind für unterschiedliche Nutzer wie Familien und auch ältere Menschen sehr gut geeignet und entsprechen den modernen Anforderungen im urbanen Raum.

Somit wird der wohnbaulichen Entwicklung der Vorzug vor einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich gegeben.

Mit der Aufgabe der derzeit rechtskräftigen Gewerbegebietsfestsetzung im Bebauungsplan 520 zu Gunsten der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbepark wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht gefolgt. Der Trennungsgrundsatz sieht im Idealfall eine stufenweise Abfolge der Nutzungsarten nach ihrem Emissionsverhalten bzw. ihrer Empfindlichkeit vor, was beispielsweise bei einem Nebeneinander von Gewerbe- und Mischgebieten der Fall ist. Somit erfolgt mit der Planung ein Heranrücken der Wohnbebauung an den bestehenden Gewerbepark. Eine solche Vorgehensweise kann nicht durch die Herabsetzung des Schutzstandards gerechtfertigt werden. Die Anwendung allein passiver Schutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume in den geplanten Wohnungen reicht somit nicht aus. Das Rücksichtnahmegebot (§15 BauGB) besteht weiterhin und in seiner Folge könnten die Gewerbebetriebe durch eine solche Planung ggf. zu Einschränkungen gezwungen bzw. in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Mit der Festsetzung von Mischgebieten im östlichen Planbereich - in einem etwa 20m tiefen Grundstückstreifen entlang der benachbarten Gewerbegrundstücke - könnte dieser Konflikt gelöst werden. Allerdings ist die Realisierung von gewerblichen Nutzungen innerhalb dieser Bereiche nicht absehbar. In der Vergangenheit haben verschiedene Investoren vergeblich versucht, eine entsprechende Entwicklung zu betreiben. Auch die heutigen Eigentümer der östlichen Fläche, die die Errichtung von Wohngebäuden vorsehen, sehen für gemischte Nutzungen keine Ansiedlungsperspektiven. Es sind lediglich untergeordnete gewerbliche Nutzungen denkbar, die typischerweise auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Die Festsetzung eines Mischgebiets in diesem Bereich würde demnach einem „Etikettenschwindel“ gleichkommen und nicht zur Lösung der Emissionsproblematik beitragen. Der Bebauungsplan reagiert auf die Problematik mit verschiedenen Maßnahmen.

Durch festgesetzte Schallschutzwände gegenüber des Gewerbeparkes erfolgt eine bauliche Abschirmung für die Freibereiche (u.a. ein geplanter privater Spielplatz) und die Erdgeschosse (teilweise) der geplanten Gebäude. Die Anordnung der Gebäude erfolgt entlang der Scheffelstraße, so dass die Gebäude selber eine abschirmende Wirkung haben und ruhige Freibereiche auf der Süd- bzw. Süd-Ost-Seite dieser Gebäude entstehen. Unmittelbar entlang der Scheffelstraße verbleiben schmale Vorgartenbereiche, die weiterhin hohen Belastungen ausgesetzt sind. Da sich diese aber nördlich der Gebäude befinden, entsprechend verschattet sind, überwiegend aus Böschungsbereichen bestehen und ruhigere, nach Süden bzw. Süd-Osten ausgerichtete Freibereiche vorhanden sind, ist hier nicht von einer dauerhaften Nutzung auszugehen.

Nach Errichtung der Gebäude und Schallschutzwände verbleiben lediglich die Nord-West- und Süd-West-Fassaden der Gebäude und wenig genutzte Außenbereiche, die erheblichen Belastungen ausgesetzt sind. Ruhige Wohnsituationen ergeben sich an den nach Süden bzw. Süd-Osten ausgerichteten Fassaden und Freibereichen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen in der Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbepark zur Zonierung der Gebäude getroffen (ca. 20m zur Grundstücksgrenze). Innerhalb der Gebäude sind die Grundrisse derart zu gestalten, dass zu den betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen liegen, alternativ können bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasung eingebaut werden, die sich ausschließlich im Notfall öffnen lassen. Zulässig sind jedoch nicht als schutzbedürftige Räume anzusehende Nebenräume (z. B. verglaste Loggien, nicht beheizte Wintergärten etc.). Ziel der Festsetzung ist der Ausschluss schutzbedürftiger Räume, die als relevante Immissionspunkte bei der Genehmigung der Betriebe und gewerblichen Nutzungen im bestehenden Gewerbepark anzusehen sind.

Somit sind die Freibereiche und das Erdgeschoss eines geplanten Gebäudes durch Schallschutzmauern geschützt. Immissionsorte (schutzbedürftige Räume) sind im Bereich der heranrückenden Wohnbebauung durch die Gewerbebetriebe nicht zu berücksichtigen. Eine weitergehende Einschränkung der Betriebe gegenüber dem heutigen Stand, der auch schon durch eine Nachbarschaft zu Wohnnutzungen geprägt ist, erfolgt im Ergebnis nicht. Für die übrigen Wohnbereiche liegen Bedingungen, wie für allgemeine Wohngebiete, bzw. an der Reuterstraße (Bestand) wie für Mischgebiete entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Das Schallgutachten ist von einer maximalen gewerblichen Ausnutzung des Gewerbegebietes ausgegangen, die aus Sicht des Immissionsschutz heute vermutlich noch nicht erreicht ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die heute bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe weiterhin gegeben sind.

Somit kann die Lärmproblematik im Bebauungsplan gelöst werden. Vor diesem Hintergrund wird der Entwicklung eines Wohnbereichs der Vorzug gegenüber der Aufrechterhaltung von Gewerbegebieten gegeben.

Zu akzeptieren sind allerdings die Vorbelastungen des gesamten Plangebiets durch den Verkehrslärm der A46 und den weiteren Landes- und Stadtstraßen. Die Untersuchungen zeigen, dass sich durch die Verkehrsgeräusche rechnerische Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete ergeben. Für den Tageszeitraum betragen die Überschreitungen bis 5dB(A) und für den Nachtzeitraum bis 14dB(A).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, wurden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Umschließungsbauteile von Gebäuden festgesetzt. Mit dieser Maßnahme ist die ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude zur Tages- und Nachtzeit sichergestellt. Auf den Freiflächen werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag bis 5dB(A) überschritten. Der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im relevanten Tageszeitraum ist dennoch sichergestellt, da die Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag eingehalten werden. Bei Betrachtung der Situation nach Errichtung der geplanten Gebäude ist festzustellen, dass durch die zu errichtenden Schallschutzwände und die schallschützende Wirkung der geplanten Gebäude ruhige Freibereiche entstehen, die den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete am Tag entsprechen. Die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ist dann weiterhin in Randbereichen des Plangebiets festzustellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren Siedlungszusammenhangs mit einem sehr hohen Wohnanteil. Dieser Stadtraum ist durch die Immissionen der Bahnstrecke und des Straßenverkehrs, insbesondere durch die A46 belastet. Da die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überall sichergestellt werden kann, muss diese Grundbelastung in den betroffenen Bereichen Vohwinkels akzeptiert werden, da sonst keine wohnbauliche Stadtentwicklung mehr möglich ist. Dies geschieht innerhalb des Plangebiets vor dem Hintergrund, dass die Überschreitungen am Tag maximal 5dB(A) betragen. Damit liegen sie innerhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete, die generell für Wohnen geeignet sind. Nachts spielt die Nutzung der Freibereiche, wie die privaten Gärten, nur eine stark untergeordnete Rolle. Die Überschreitungen können insofern hingenommen werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, für den Nachtzeitraum die ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude sicherzustellen, was mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erfolgt.

Mit der Entwicklung des Planbereichs kommt es zur Beseitigung vorhandener Grünstrukturen. Dies betrifft insbesondere die Baum- und Heckenreihen entlang der Böschungen (durchgewachsene Hainbuchenhecke). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die Beseitigung der belasteten Aufschüttungen der Erhalt der Bäume vermutlich nicht gewährleistet werden kann. Darüber hinaus entspricht eine hohe bauliche Ausnutzung des

Grundstücks dem umgebenden Siedlungscharakter in diesem urbanen Raum und ist auch Ziel der Planung. Dies wird auch vor dem Hintergrund des erhöhten Aufwandes zur Vorbereitung des Baulands gesehen. Darüber hinaus ist die Unterbringung der privaten Pkw in Tiefgaragen geplant. Hierdurch wird auf die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten in den Freibereichen verzichtet. Die Freibereiche wiederum können gärtnerisch gestaltet und zum Aufenthalt genutzt werden und schaffen so einen gewissen Ausgleich zum Verlust der vorhandenen Grünstrukturen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Pflanzungen einer Anzahl Bäume vor.

Daher wird dem Interesse zur baulichen Entwicklung der Grundstücke der Vorrang vor dem Erhalt der Grünstrukturen gewährt.

Insgesamt gesehen wird dem Interesse zum Erhalt der Wohnbebauung, zur Entwicklung eines gemischt genutzten Bereichs und zur wohnbaulichen Entwicklung der Gewerbebranche der Vorrang vor dem Erhalt der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und der Grünstrukturen im Plangebiet gewährt.

## **6 Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### Mischgebiet (MI)

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

*In den Mischgebieten sind nicht zulässig:*

- Tankstellen
  - Spielhallen und Wettbüros
  - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption im westlichen Planbereich Mischgebiet fest. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich hat sich nicht durchgesetzt, die bestehende Wohnbebauung ist nicht der privilegierten Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzuordnen. Mit der Festsetzung soll der geplante städtebauliche Charakter des Bereichs mit benachbarten und bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen unterstützt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an die bestehenden Wohngebiete im Süden bzw. Südosten und dem Gewerbegebiet im Norden bzw. Nordwesten entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Rangfolge und somit dem Gebot des § 50 BImSchG.

Der Bebauungsplan schließt Tankstellen aus. Begründet wird dies insbesondere mit der Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die Wohnbevölkerung. Tankstellen können tendenziell Störungen verursachen (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem Mischgebiet zulässig wären). Das Plangebiet und die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sind schon heute durch den Schwerlastverkehr auf den Straßen belastet (Zufahrten zu den Gewerbegebieten). Tankstellen können zusätzlichen Verkehr generieren, was nicht Ziel der Planung ist.

Große Teile des Plangebiets und seiner Umgebung sind stark wohnbaulich geprägt. Diese Nutzung wird durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in erheblichem Maße beeinträchtigt. Durch eine mögliche Agglomeration kann es zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen. Des Weiteren können die langen Öffnungszeiten dieser Betriebe für eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge und damit zu einer Störung der Wohnruhe führen. Der Ausschluss von

Spielhallen und Wettbüros wird daher mit der Vermeidung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Mängel begründet.

Der Ausschluss stimmt inhaltlich überein mit den Aussagen des am 02.07.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“. Dieses definiert entsprechende Regeln zur Ansiedlung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros und ist als informelles Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Demnach ist die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in den Kerngebiete vorzusehen. Für wohnbaulich geprägte Mischgebiete sieht das Konzept grundsätzlich keine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros vor.

Auch die Ansiedlung von Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen führen in der Regel zum sogenannten Trading-Down. Dieser Prozesse beschreibt den Qualitäts- und Niveauverlust von Gebieten durch die Ansiedlung solcher Nutzungen, die einen Weggang städtebaulich gewünschter Nutzungen und ein Nachziehen ähnlicher Nutzungen zur Folge haben. Zumindest können Imageschäden hervorgerufen werden, die der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen. Ziel der Planung ist es, einen Standort für hochwertige Wohnnutzungen im benachbarten Bereich zu entwickeln und eine Aufwertung des Gesamtbereichs zu bewirken. Aus diesem Grund werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).*

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption im östlichen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Festsetzung soll der geplante städtebauliche Charakter des Bereichs mit benachbarten und bestehenden Wohnnutzungen unterstützt werden. Eine Entwicklung als reines Wohngebiet ist nicht Ziel der Stadt, um eine größere Vielfalt zu erreichen und auf die bestehenden Nutzungen in der Umgebung Bezug zu nehmen.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die auch heute nicht im Plangebiet vorhanden sind. Die Ansiedlung von Tankstellen lassen eine Ausdehnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in das Plangebiets hinein zu, was gerade nicht mehr Ziel des Bebauungsplans ist. Tankstellen können tendenziell Störungen verursachen, was vor dem Hintergrund der bestehenden Lärmvorbelastung vermieden werden soll (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären). Gartenbaubetriebe benötigen große Flächenbereiche, die bei Ansiedlung der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden.

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

Ziel der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist die

Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets. Es handelt sich hierbei um Nebenanlagen von Versorgungsanlagen bzw. Abwasserbeseitigungsanlagen, wie Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen oder Kontrollschächte, deren Flächen - sofern die Standorte und Größen bekannt sind - nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB festgesetzt werden. Sie sind zu unterscheiden von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO die im Zusammenhang mit den Hauptnutzungen der jeweiligen Baugebiete stehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung solcher Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser, deren Lage und deren Dimensionierung sollen nach Stellungnahme der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH mit Konkretisierung der Planung im Rahmen der Umsetzung erfolgen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Baustruktur. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Es sind Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die maximale GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es sind Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die maximale GFZ ist mit 1,2 festgesetzt.

~~Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) Flächen von Tiefgaragen nicht anzurechnen sind. Ziel der Festsetzung ist es, dass auf die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten in den Freibereichen weitgehend verzichtet werden kann und die Freibereiche wiederum gärtnerisch gestaltet und zum Aufenthalt genutzt werden. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Bepflanzung nicht überbauter Bereiche von Tiefgaragen (s.u.).~~

#### Änderung nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

*Die Nichtanrechnung der Tiefgaragen auf die GRZ wird gestrichen. Diese Regelung ist nicht notwendig, da die festgesetzte GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 ausreichend für das zugrunde liegende städtebauliche Konzept bemessen ist.*

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

Im Mischgebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes befinden sich zwei- und dreigeschossige Gebäude. Die städtebaulichen Einbindung in den Siedlungsraum ist mit Bezug zur angrenzenden Bebauung gewahrt. So befinden sich nordöstlich und südlich des Plangebiets Wohn- und Gewerbegebäude mit gleicher Zahl der Vollgeschosse.

Im Mischgebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der bestehenden Gebäude an der Reuterstraße eine dreigeschossige Bauweise möglich. Im hinterliegenden Bereich sind eingeschossige Anbauten zulässig. Begründet wird dies mit der Zielsetzung zur Entwicklung eines gemischt genutzten Gebiets. So können beispielsweise in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen in Ergänzung von Wohnungen in den Obergeschossen etabliert werden. Eine Konzeption von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach wird gefördert bzw. ermöglicht. Das Mischgebiet liegt im Übergangsbereich zum benachbarten Gewerbepark mit teilweise hohen Gebäuden. Auf eine zusätzlich Beschränkung der Gebäudehöhen im Mischgebiet kann aus Sicht der Stadt verzichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Die Gebäude an der Scheffel-, Lessing- und Reuterstraße sind als dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant und sollen den inneren Planbereich zur gewerblichen Nutzung und den Verkehrswegen abschirmen. Im inneren Bereich, der durch eine private Straße

erschlossen werden soll, ist die Errichtung von zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen vorgesehen. Dies entspricht dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Baustruktur. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörpern plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen. Ziel ist die städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung. Gleichzeitig unterstützt die Festsetzung eine gewünschte hohe bauliche Ausnutzung, die die geplante Errichtung von Tiefgaragen und Aufzugsanlagen auch wirtschaftlich nachvollziehbar macht. Zusätzlich wird das Ziel der Planung unterstützt, im allgemeinen Wohngebiet eine urbane Mischung verschiedener Wohnformen zu erreichen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden überwiegend als durchgehende Flächen festgesetzt, um eine größere Flexibilität für zukünftige Änderungen zu ermöglichen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs setzt der Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet zusätzlich die offene Bauweise fest. Im nordwestlichen Bereich entlang der Scheffelstraße setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest. Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude ist hier zulässig. Dies wird damit begründet, einen möglichst geschlossenen Gebäuderiegel zu erreichen, der den südlichen Planbereich von den Lärmimmissionen der Bahnstrecke und des Gewerbeparks abschirmt.

Im Bereich des Mischgebiets wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Struktur innerhalb des Mischgebietes und entlang der Reuterstraße insgesamt.

Notwendige Abstandflächen sind nachzuweisen.

Ziel ist die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs.

In den allgemeinen Wohngebieten kann die Errichtung von Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, deren Dimensionierung und deren Lage erst mit Konkretisierung der Planung im Rahmen der Umsetzung erfolgen. Ziel der Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets.

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

Im nordwestlichen Planbereich wird die Scheffelstraße bzw. der Kreuzungsbereich Scheffel- und Reuterstraße durch den Bebauungsplan tangiert. Zur Sicherung der bestehenden Straße setzt der Bebauungsplan hier Verkehrsflächen fest.

Die Scheffelstraße ist bis in den GEBA-Gewerbepark hinein als Straße ausgebaut. Allerdings umfasst die Widmung als öffentliche Straße nur den ca. 70 m tiefen östlichen Teilbereich (Flurstück 2129/38). Die westlich anschließende Straßenfläche (Flurstück 2238) ist im privaten Eigentum. Der rechtskräftige Bebauungsplan 520 setzt hier eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Durch eine Baulast ist die Erschließung des Plangebietes über das Flurstück 2238 gesichert.

Der Bebauungsplan 1204 setzt zur Sicherung der Erschließung für den östlichen Teil der Scheffelstraße öffentliche Verkehrsfläche fest. Der westliche Abschnitt der Scheffelstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die Festsetzung der Flächen als

Verkehrsflächen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 520 übernommen und entsprechend an die eigentumsrechtliche Situation angepasst.

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

Zur (inneren) Erschließung setzt der Bebauungsplan eine Fläche fest, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Die Fläche schließt an die Lessingstraße im Osten und die Scheffelstraße im Norden an. Hierüber sind die innen liegenden Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen und ein, zur Lessingstraße hin orientiertes Mehrfamilienhaus zu erreichen.

Diese 5 m breite private Straße dient als Rettungsweg und ist durch Müllfahrzeuge der Abfallwirtschaftsgesellschaft Wuppertal befahrbar.

Ergänzt wird die Fläche im Nordwesten durch eine festgesetzte Fläche für Stellplätze, innerhalb derer die Errichtung von Längsparker vorgesehen ist. Diese dienen als Besucherstellplätze.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem zentralen Plangebiet kann in privaten Kanälen erfolgen. Der Bereich wird im Trennverfahren entwässert. In der Reuterstraße befindet sich nur ein Schmutzwasserkanal, ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Die Regenwasserentwässerung kann in den beiden Kreuzungsbereichen Scheffelstraße / Lessingstraße und Lessingstraße / Reuterstraße angeschlossen werden. Vor Realisierung des Bauvorhabens wird die Frage der Regenwasserentwässerung eingehend geprüft und ggf. ein Regenwasserrückhaltebecken, Stauraumkanal, etc. errichtet.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der Erschließung der geplanten Gebäude sowie der verkehrliche Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

~~Die Errichtung der Erschließungsanlagen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geregelt.(?!)~~

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

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen und wenigen Stellplätzen vorgesehen. Diese sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Stellplätze zulässig.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit. Der Investor beabsichtigt jedoch, zusätzliche Stellplätze in Tiefgaragen zu errichten.

In der Scheffel- und Reuterstraße sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorhanden. Diese stehen durch Parken am Straßenrand zur Verfügung und können von den Besuchern der geplanten, zu diesen Straßen orientierten Bebauung genutzt werden. Entlang der Lessingstraße kommt es durch die Errichtung der Tiefgaragenzufahrten und Feuerwehraufstellflächen zur Beseitigung der Stellplätze entlang der Straße. Um einen Ausgleich zu schaffen setzt der Bebauungsplan unmittelbar an der Lessingstraße zwei Flächen für (insgesamt acht) Stellplätze fest. Für den inneren Planbereich sind 13 weitere Besucherstellplätze angrenzend der festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, vorgesehen (festgesetzte Flächen St). Die Zahl dieser Stellplätze überschreitet die notwendige Anzahl (1 Stellplatz je 4 Wohneinheiten) und steht damit auch den Besuchern der übrigen, entlang der Straßen geplanten Gebäude zur Verfügung. Die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen bzw. Besucherstellplätzen ist sichergestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein neuer Parkdruck auf die Umgebung entsteht.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Geräuschimmissionsuntersuchung erarbeitet (Hansen Ingenieure, Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan 1167 „Lessingstr.“ der Stadt Wuppertal, September 2013). Aufgabe des Gutachtens war, die umliegenden Geräuschquellen auf das Plangebiet einwirkender Geräuschimmissionen zu ermitteln und im Sinne einer Wohnnutzung zu beurteilen. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan 1204 ist im Wesentlichen unverändert zum begutachteten Entwurf unter der o.g. Bezeichnung. Die Aussagen gelten weiterhin.

Zur Beurteilung der Immissionen legt das Gutachten die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 zu Grunde. Demnach betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 bzw. 45 dB(A) und für Mischgebiete MI tags 60 dB(A) und nachts 45 bzw. 50 dB(A). Die jeweils zweitgenannten Werte für den Nachtzeitraum beziehen sich auf den Verkehrslärm.

Für gewerbliche Geräuschimmissionen erfolgt die Ermittlung und Beurteilung nach der TA-Lärm. Demnach betragen die Geräuschimmissions-Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und für Mischgebiete MI tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der nördlichen Bahnstrecke, der A46 und verschiedener Landes- und Stadtstraße belastet. Die Berechnung der freien Schallausbreitung in unbebautem Zustand hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Tagsüber treten bis zu 60dB(A) an der Grenze zur Lessingstraße und 56dB(A) an der östlichen Grenze des Plangebiets auf. Nachts treten bis zu 57dB(A) an der Grenze zur Lessingstraße und 54dB(A) an der östlichen Grenze des Plangebiets auf.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (Beurteilungspegel nach DIN 18005) für den Tagzeitraum sind eingehalten.

Durch Errichtung der geplanten Gebäude erfolgt eine Abschirmung der Innenbereiche. Die Untersuchung zeigt hier, dass Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber weiterhin in den Randbereichen zu den umgebenden Straßen auftreten, in den Innenbereichen die Orientierungswerte aber eingehalten werden. Somit sind tagsüber in weiten Teilen des Plangebiets ruhige Außenbereiche vorhanden. Innerhalb der Freibereiche mit Überschreitungen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten, der Aufenthalt ist somit auch hier gewährleistet.

Grundstücksflächen werden i.d.R. für den Tageszeitraum beurteilt, da nachts der dauerhafte Aufenthalt im Freien nicht „üblich“ ist. Im Nachtzeitraum steht daher der Aufenthalt innerhalb der Gebäude im Vordergrund. Nachts werden die Orientierungswerte im Plangebiet teilweise deutlich überschritten. Daher setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Ausführung der Außenbauteile) fest, die eine ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude gewährleisten.

#### Gewerbelärm

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen durch das angrenzende Gewerbe zeigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für eine Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet in einem ca. 20m tiefen Streifen entlang der Scheffelstraße. Im westlichen Planbereich mit der bestehenden Wohnbebauung an der Reuterstraße setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest. Die Orientierungswerte werden somit für diesen Bereich eingehalten. Die Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung für den östlichen Planbereich anzuwenden. Entlang der Grenze des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets zur gewerblichen Nutzung und entlang

der Scheffelstraße liegen daher Geräuschimmissions-Vorbelastungen vor. Das Maß der Vorbelastung entspricht einer MI-Einstufung.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass bei der Berechnung der Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe keine (neuen) Abwehransprüche der geplanten Wohnbebauung gegenüber dem Gewerbe begründet werden. Die gewerbliche Nutzung im GEBA Gewerbepark ist, wie in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt, heute schon durch die benachbarten Wohngebäude in seiner Entwicklung beschränkt. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets im westlichen Bereich des Plangebiets, der Zonierung von Gebäuden und die Festsetzung von Schallschutzwänden innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird die Situation für die Gewerbebetriebe nicht verändert.

Das Gutachten berücksichtigt bei seiner Berechnung die heute mögliche maximale Ausschöpfung der Lärmpegel durch die gewerbliche Nutzung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die momentane Nutzung der gewerblichen Anlagen diesen Beurteilungspegel nicht ausschöpfen. Ziel der Festsetzungen ist somit auch, die Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der heute schon bestehenden Restriktionen nicht in ihrer Entwicklung einzuschränken.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die sicherstellen sollen, dass keine Immissionspunkte im Nahbereich des Gewerbeparks neu entstehen. Ein solcher Immissionspunkt wäre beispielsweise das Fenster eines Aufenthaltsraums. Der Bebauungsplan schließt in bestimmten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen aus. Wohnungen sind so zu organisieren, dass Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausschließlich zu der vom Gewerbe abgewandten Seite liegen. Alternativ können Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingebaut werden, die nicht geöffnet werden können (Festverglasung). Die Lüftung dieser Räume kann durch passive Lüftungsanlagen erfolgen, die eine entsprechende Lärmdämmung aufweisen.

Somit rückt zwar ein allgemeines Wohngebiet an das bestehende Gewerbe heran, durch Gliederung dieses Gebiets bzw. durch die vorgenannten Festsetzungen sind aber im relevanten Nahbereich keine Immissionsorte zulässig, die bei der Genehmigung von Betrieben bzw. gewerblichen Nutzungen berücksichtigt werden müssen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan zur Herstellung einer ausreichenden Wohnruhe weitere Festsetzungen. Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets ist eine 3m hohe Schallschutzwand zu errichten. Im Nordwesten des Plangebiets sind private Gartenflächen mit einem Spielplatz vorgesehen. Dieser Bereich wird ebenfalls durch eine 2m hohe Schallschutzwand geschützt. Weiterhin schirmen die geplanten Gebäude die rückwärtigen Freibereiche ab. Durch die Ausrichtung und Lage der Gebäude orientieren sich die Freibereiche Richtung Süden und Südosten, weg von den gewerblichen Nutzungen. Es verbleiben Lärmbelastungen in den Obergeschossen der Gebäude. Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen fest (erforderliche Schalldämm-Maße der Umschließungsbauteile).

Im Rahmen der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets von Seiten der Stadt Wuppertal als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzungen ruhige private Freibereiche entstehen. Bei separater Betrachtung des Gewerbelärms werden hier die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete auf den geschützten Flächen eingehalten. Durch Festsetzungen ist zudem der Schutz der Aufenthaltsräume in den Gebäuden sichergestellt.

Die mit Lärm belasteten Freibereiche zwischen den Gebäuden und der Scheffelstraße werden zur Erschließung oder als Vorgärten genutzt. Von einem dauerhaften Aufenthalt der Bewohner auf diesen Flächen ist nicht auszugehen, zumal sie auch nördlich der Gebäude liegen und somit schlecht besonnt sind. Im Rahmen der Abwägung wird dieser Umstand

akzeptiert, da die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude eingehalten werden und ruhige, gut besonnte Freibereiche vorhanden sind.

Im Ergebnis ist eine ausreichende Wohnruhe in großen Teilen der Freibereiche und innerhalb der Gebäude gewährleistet. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe werden nicht weiter eingeschränkt als das heute schon der Fall ist.

#### **6.1.8 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen mit einer kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit Rasen oder standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, die eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke durch Tiefgaragen zulässt (s.o.). Ziel der Festsetzung ist es, dass auf die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten in den Freibereichen weitgehend verzichtet werden kann und die Freibereiche wiederum gärtnerisch gestaltet und zum Aufenthalt genutzt werden.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind jeweils zwei großkronige und zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Straßen insgesamt 13 Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind zur Eingrünung der festgesetzten Schallschutzwände Bepflanzungen mit Kletterpflanzen bzw. Sträuchern festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist eine grüngestalterische Aufwertung des Planbereichs zu erreichen.

Die Pflanzmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geregelt.

### **6.2 Kennzeichnung**

#### **6.2.1 Bodenbelastungen**

Es liegt eine Orientierende Untersuchungen zur Prüfung auf Altlasten für den Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete vor. Hierbei sind Belastungen der vorhandenen Aufschüttungen festgestellt worden. Aufgrund der gemessenen Schadstoffkonzentrationen schlägt der Gutachter verschiedene Möglichkeiten zum Umgang mit den belasteten Anschüttungen vor: Auskoffnung und Entsorgung, Versiegelung und Untergrundabdeckung mit Dränagen, Zusammenschieben und Sicherung auf dem Grundstück. Weitere Ausführungen werden unter Punkt 4.5 Bodenschutz gemacht (s.o.).

Vor Beginn der Bautätigkeit bzw. im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungen müssen die vorgeschlagenen Maßnahmen konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt werden. Der Bebauungsplan nimmt folgende Kennzeichnung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind auf:

~~In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich mit PAK belastete Auffüllungsböden, zu deren Umgang noch Regelungen getroffen werden müssen (Bodenmanagement). Die aktuelle Planung sieht mindestens in Teilbereichen eine Entfernung der Auffüllung bzw. eine weitgehende Versiegelung vor. Sollten zukünftig unversiegelte Außenbereiche, in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt, vorgesehen werden, so hat dort eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) zu erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch „direkter Kontakt“ auch weiterhin zu unterbinden. Die notwendigen Maßnahmen sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.~~

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der auf dieser Fläche

bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

Ergänzung nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

*Im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden die künstlichen Anschüttungen unter Beteiligung eines Sachverständigen abgetragen und das abgetragene Bodenmaterial wird im Laufe des jeweiligen Bauabschnittes ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Hierüber trifft der zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Wuppertal zu schließende städtebauliche Vertrag entsprechende Regelungen.*

### **6.3 Hinweise**

#### **6.3.1 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet ist mit der Existenz fossilführender Kalksteinschichten zu rechnen. Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gelten gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 DSchG NRW als Bodendenkmäler. Erdarbeiten im Plangebiet sind durch einen versierten Paläontologen zu begleiten, Funde zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren.

Bauanträge sind der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wuppertal vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen sind mit ihr abzustimmen. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. In jedem Einzelfall muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang paläontologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Allgemeiner Hinweis: 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

#### **6.3.2 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Dezember 2013) nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

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

### **6.3.3 Bunkeranlagen, Stollen**

Im westlichen Planbereich mit der bestehenden Bebauung Reuterstraße Hausnummer 5 bis 15 (festgesetztes Mischgebiet) wird ein Stollen vermutet. Die genaue Lage des Stollens ist nicht bekannt.

Weitere Stollen oder Bunkeranlagen sowie unterirdische Produktionsanlagen werden im Plangebiet vermutet bzw. sind nicht auszuschließen. Im östlichen Planbereich befinden sich Aufschüttungen. Sollten Erdarbeiten unterhalb dieser Aufschüttungen vorgenommen werden, sind diese gutachterlich vorzubereiten und zu begleiten.

Vor Bautätigkeiten wird eine Prüfung / Sondierung auf das Vorhandensein solcher Anlagen empfohlen. Falls notwendig, ist der Kampfmittelräumdienst einzubinden.

### **6.3.4 Altlasten**

Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Belastungen der vorhandenen Aufschüttungen festgestellt worden. Der Bebauungsplan nimmt eine entsprechende Kennzeichnung auf (s.o.). Da das Vorhandensein von Altlasten im weiteren Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Altlasten bzw. Verdacht auf Altlasten auf.

### **6.3.5 Untergrund**

Im tieferen Untergrund des Plangebiets befindet sich verkarstungsfähiges Kalkstein. Unterirdische Hohlräume sind daher nicht auszuschließen. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftwasserleiters auszuschließen. Eine Prüfung auf unterirdische Hohlräume wird empfohlen.

Es liegt eine Orientierende Untersuchungen zur Prüfung auf Altlasten in den Oberböden vor. Im Rahmen der Untersuchung wurde Einsicht in die Geologische Karte, Blatt 4708 - Wuppertal-Elberfeld genommen: Demnach steht im Untergrund der sogenannte Schwelmer Massenkalk an. „Dieser Fels ist im Mitteldevon aus Riffkalcken entstanden. Er hat meistens eine graublaue/grauschwarze Färbung und ist im unverwitterten Zustand sehr hart, jedoch ist er häufig stark verkarstet/verwittert. Anfallendes Oberflächenwasser versickert fast immer schnell in die Tiefe, daher sind häufig unterirdische Erosions-Hohlräume durch Kalkauflösung vorhanden, was sich in armbreiten Spalten bis hin zu metergroßen Hohlräumen äußert, die heute vielfach mit Lehm gefüllt sind.

Die Kalkfelsoberfläche ist i.d.R. sehr uneben (schrattig). Neben harten Felsspitzen, die manchmal bis dicht unter die Geländeoberfläche reichen, können viele Meter tiefe lehmgefüllte Spalten und Klüfte auftreten. Über dieser zackigen Oberfläche lagern im allgemeinen Schwemmler (Schluffe). Bereichsweise kann die Kalkfelsoberfläche zu graugefärbtem, grusigem Sand verwittert sein. Wenn der Kalkfels als gesundes Gebirge massig auftritt, hat er die Festigkeitseigenschaften eines Beton C 20/25 (manchmal noch fester). Er ist dann nur mit sehr hohem Geräteaufwand zu lösen. Es kann auch vorkommen, dass sich ein zunächst als kompaktes Gebirge angenommener Fels nur als großer Stein herausstellt. Kalkfelsbrocken bis PKW-Größe sind keine Seltenheit. Diese Brocken schwimmen dann meist in dunkelbraun (manganhaltig) gefärbtem Lehm.

Oberflächennah muss darüber hinaus infolge vorangegangener Bautätigkeiten etc. mit anthropogenen Anschüttungen gerechnet werden.“ (IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Orientierende Untersuchungen zur Prüfung auf Altlasten im Untergrund, Wuppertal, August 2012)

Vor Bautätigkeiten wird eine Bodengrunduntersuchung bzw. Sondierung der Baugrundstücke empfohlen.

### 6.3.6 Technische Regelwerke

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

## 7 Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet ca.	13.500 m <sup>2</sup>
davon	
Mischgebiet	3.044 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	10.432 m <sup>2</sup>
Fläche mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten	1.001 m <sup>2</sup>
Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten im WA	maximal 70

## 8 Umweltbelange

### 8.1 Umweltbericht

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

### 8.2 Flora und Fauna

Es handelt sich um einen bestehenden Wohnsiedlungsbereich und eine nicht mehr genutzte Gewerbefläche. Die westliche Wohnbebauung bleibt erhalten und wird planerisch gesichert. Überplant wird im Osten des Plangebiets die gewerbliche Brachfläche.

Im Westen des Plangebietes befinden sich einige Wohnhäuser mit größeren Gärten und einem überwiegend nicht bodenständigen Gehölzbestand aus diversen Nadelgehölzen sowie Gebäude mit gemischter baulicher Nutzung. Die bestehende Bebauung bleibt erhalten, der städtebauliche Entwurf sieht mögliche Anbauten an den Gebäuden vor.

Das brachgefallene gewerbliche Grundstück ist in der östlichen Hälfte von ausgeprägten Böschungen umgeben. Die Böschungen werden im Südosten von einer durchgewachsenen Hainbuchenhecke geprägt, die heute zu einer ca. 40-50 Jahre alten Baumreihe ausgewachsen ist.

Neben den Hainbuchen finden sich auf der Böschung vereinzelt auch andere Arten wie Bergahorn und Vogelkirsche. Der innere Bereich ist durch Gebäude, versiegelte und verdichtete Flächen sowie unterschiedliche Brachestadien gekennzeichnet, die schon einige Jahre der Sukzession unterliegen.

Die Brachen bestehen aus Vorwaldgesellschaften (Birken, Schmetterlingsflieder, Saalweiden), Staudenfluren (Viel Goldrute, Gräser, Disteln, Königskerze) sowie flächigen Beständen von Brombeere und Staudenknöterich. Schmetterlingsflieder, Goldrute und Japanischer Staudenknöterich sind keine heimischen Arten, sondern Neophyten (Eingewanderte Arten).

Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen ist der Gebäudebestand während der Winterruhephase von Fledermäusen zwischen Ende Oktober und Ende März abzureißen.

Relevante Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Bei Berücksichtigung von zeitlichen Rodungsvorgaben (Oktober bis Februar) sind keine Untersuchungen erforderlich.

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

Im Plangebiet sind Wohnhäuser (untergeordnet gewerblich genutzt) mit Nebengebäuden vorhanden, die durch den Bebauungsplan gesichert werden. Die vorhandenen gewerblichen Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und werden beseitigt.

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

Die Abfallentsorgung ist durch den öffentlichen Entsorgungsträger vorgesehen.

In den angrenzenden Straßen sind Entwässerungskanäle vorhanden. Ein Anschluss des Plangebiets an das vorhandene Kanalnetz ist vorzusehen. Vor Realisierung des Bauvorhabens wird die Frage der Regenwasserentwässerung eingehend geprüft und ggf. ein Regenwasserrückhaltebecken, Stauraumkanal, etc. errichtet.

### **8.5 Luftreinhalteplan**

Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets "Luftreinhalteplan Wuppertal 2013" und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 2. Als Maßnahme fordert der Luftreinhalteplan die konsequente Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch (BauGB), um den stadtplanerischen Umweltzielen gerecht zu werden.

Der Planbereich ist heute als Gewerbegebiet und wird zukünftig als Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch, dass zukünftig keine zusätzlichen emittierenden Gewerbebetriebe hier angesiedelt werden können, verringern sich die potenziellen Emissionen innerhalb der Umweltzone (Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung). Schon heute sind die umliegenden Wohngebiete stark durch LKW-Verkehr belastet. Der weitere Anstieg von LKW-Verkehr wird durch die Planung vermieden. Das Plangebiet soll kompakt bebaut werden, was energetisch Vorteile gegenüber z.B. locker bebauten Einfamilienhaus-Siedlungen hat (insbesondere Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise). Die integrierte Lage des geplanten Wohngebiets führt zur besseren Nutzung des ÖPNV-Angebotes. Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und die geplante Errichtung von Tiefgaragen und deren teilweise Begrünung wird trotz der kompakten Bebauung und dem Verzicht auf Festsetzung größerer Grün- und Pflanzflächen ein gewisser begrünter Freiflächenanteil erreicht.

#### **8.5.1 Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange**

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

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

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

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

## **8.7 Klimaschutz**

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

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan 520 setzt für das Plangebiet Gewerbegebiete mit GRZ 0,6, GFZ 1,6 und maximal 3 Vollgeschossen fest. Entlang der Scheffelstraße, Lessingstraße und Reuterstraße setzt der Bebauungsplan straßenbegleitend für Teile der Böschungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen fest.

Durch die Festsetzung eines Misch- und eines allgemeinen Wohngebiets mit den gebietstypischen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung kommt es trotz Wegfall der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zu keiner Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke insgesamt. Der Freiflächenanteil bleibt in etwa gleich.

## **9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen der Berichtigung 67B geändert.

Vorgesehen ist die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im westlichen Planbereich und einer Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für das östliche Plangebiet.

## **10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Für den Planbereich bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 520. Der dem Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes 520 - Herderstraße - wird in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren 520 wird parallel zum Aufstellungsverfahren 1204 durchgeführt.

## **11 Kosten und Finanzierung**

Im westlichen Planbereich finden keine Veränderungen statt, die Grundstücke sind sämtlichst über die Reuterstraße erschlossen. Die Kosten für den Anschluss der Baugrundstücke im östlichen Planbereich an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen, die Herstellung der privaten Straße und die notwendigen technischen Infrastrukturanlagen sind durch den Eigentümer des Grundstücks zu tragen.

## **12 Verfahren**

Für den Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - wird aus dem bisherigen Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - entwickelt.

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - wurde am 06.07.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.02.2012 vorgenommen. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurde ein städtebauliches Konzept vorgestellt, das sich deutlich von der derzeitigen Planung unterscheidet. Im östlichen Planbereich war die Entwicklung einer Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und der Erhalt der nördlichen, östlichen und südlichen Baumreihe bzw. Grünstruktur vorgesehen. Anschließend

erfolgte ein Eigentümerwechsel bei den Grundstücken des östlichen Planbereiches. Aufgrund von Anregungen aus der Verwaltung und des Gestaltungsbeirats der Stadt Wuppertal zur Schaffung eines größeren Spektrums des Wohnungsangebots, auch in Form von familien- und altersgerechter Wohnformen in Mehrfamilienhäusern, einer höheren Verdichtung des Gebietes in diesem Stadtraum und den Anforderungen des Schallschutzes (insbesondere die durchgehende Bebauung entlang der Scheffelstraße) wurde das nun vorliegende städtebauliche Konzept entwickelt.

Mit der Einleitung des Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - wird das Verfahren des Bebauungsplans 1167 - Lessingstraße - nicht mehr weitergeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 1204 fand in Form einer Bürgerdiskussion am 03.07.2014, 18.30 Uhr im gelben Saal des evangelischen Gemeindezentrums, Gräfrather Straße 15, 42329 Wuppertal, statt.

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.09.2014 beschlossen. Die Offenlage fand vom 20.10.2014 bis zum 21.11.2014 einschließlich statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Träger öffentlicher Belange) wurde vorgenommen.*

*Änderungen des Bebauungsplans die sich aus der Beteiligung ergeben haben, sind in dieser Begründung kenntlich gemacht. Von der einschränkenden Änderungen (Wegfall der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Tiefgaragen) ist lediglich der Flächeneigentümer betroffen.*

*Die Änderung wird gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.*

### 13 **Gutachten**

Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße -, Bochum, Dezember 2011

IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Orientierende Untersuchungen zur Prüfung auf Altlasten im Untergrund, Wuppertal, August 2012

Hansen Ingenieure, Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan 1167 „Lessingstr.“ der Stadt Wuppertal, Wuppertal, September 2013

### 14 **Städtebaulicher Vertrag**

In einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB werden mit dem Eigentümer der derzeitigen Gewerbebrache Vereinbarungen zur Anlage der privaten technischen Erschließungsmaßnahmen, des Spielplatzes sowie Pflanzmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Begrenzung von maximal 70 Wohnungen für diesen Bereich aufzunehmen.

*Ergänzung nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

*Im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden die künstlichen Anschüttungen unter Beteiligung eines Sachverständigen abgetragen und das abgetragene Bodenmaterial wird im Laufe des jeweiligen Bauabschnitts ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Hierüber trifft der städtebauliche Vertrag entsprechende Regelungen. Außerdem wird in dem Vertrag die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen geregelt.*