

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung:**

- 1.1 Festsetzung für alle MK:** In den Kerngebieten sind Gewerbebetriebe des Spielhallensektors, Wettbüros und artverwandte Vergnügungsstätten unzulässig (§§1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Festsetzung für alle MK:** Bordelle und bordellartige Betriebe sind in allen Kerngebieten unzulässig (§§1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.3 Festsetzung für das MK1:** Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze durch transparente Vordächer in einer maximalen Tiefe von 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig (§23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, §31 Abs. 1 BauGB).
- 1.4 Festsetzung für das MK3:** Unterhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, der öffentlichen Verkehrsfläche der Morianstraße und B7 sowie innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 wird ein Kerngebiet (MK3) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Die Höhenlage (Bezugspunkt: Deckenoberkante) der durch Signatur (----), die zugleich Baugrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist, definierten Kerngebietsfläche wird auf maximal 146,40 m. ü. NHN festgelegt. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn sich zeigt, dass die zur Bemessung der maximalen Höhenlage herangezogene bestehende Tiefbunkeranlage in ihrem Verlauf eine höhere Deckenoberkante als 146,40 m. ü. NHN aufweisen sollte. Abweichungen von der maximalen Höhenlage sind zudem ausnahmsweise zulässig, wenn zur Sanierung / Modernisierung der bestehenden Bunkeranlage zusätzliche Dämmungen oder Abdichtungen aufgebracht werden sollen. Die Zustimmung der Stadt Wuppertal hierzu ist einzuholen, um die Vereinbarkeit der Baumaßnahmen mit den Belangen der öffentlichen Grünfläche bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche erfasst die bestehende Bunkeranlage inklusive der bestehen Zugänge und Lüftungsanlagen. Ausnahmsweise dürfen neben den bestehenden Zugängen weitere Zugänge und / oder erforderliche Lüftungs- und / oder Belichtungsanlagen innerhalb der öffentlichen Flächen in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal errichtet werden, diese Anlagen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die vorgenannten Anlagen gilt nicht die Beschränkung der festgesetzten Höhenlage; die Beschränkung der Höhenlage gilt weiterhin nicht innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2. Das Wohnen ist ausgeschlossen (§§1 Abs.5, 1 Abs. 7, 1 Abs. 9, 18 Abs. 1 BauNVO, §§ 9 Abs. 3, 31 Abs. 1 BauGB).

### **2. Festsetzungen zum Immissionsschutz**

- 2.1 Festsetzung für alle MK:** Zum Schutz gegen Luftschadstoffe\* sind im Zuge der Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder beim Austausch von Fenstern in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen von Gebäuden an der Bundesallee und der Morianstraße die zu den genannten Straßen ausgerichteten Aufenthaltsräume mit kontrollierten Lüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume nach Satz 1 zugeführt wird, darf nur den straßenabgewandten Gebäudeseiten oder an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die ermittelte Konzentration von NO<sub>2</sub> den Grenzwert der 39. BImSchV von 40µg im Jahresmittel unterschreitet. Alternativ sind geeignete Systeme zur Filterung von NO<sub>2</sub> am Ort der Frischluftzuführung vorzusehen. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis tatsächlich geringerer Schadstoffbelastungen von den Anforderungen dieser Festsetzung abgewichen werden (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, 31 Abs. 1 BauGB). Die berechnete Schadstoffbelastung für die jeweiligen Straßen ist aus der Nebenzeichnung 1 ersichtlich.

\*Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden hohe Belastungen für den Luftschadstoff NO<sub>2</sub> ermittelt, die den herangezogenen Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel in dem Straßenrandbereich der Straßen Bundesallee, Döppersberg, Morianstraße und Bahnhofstraße im sowohl im Planfall, als auch im Prognose-Nullfall teilweise überschreiten. Die Belastungen für Feinstaub (PM10) liegen unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV.

**2.2 Festsetzungen für das MK1:** Zum Schutz vor Schallimmissionen sind bei der Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder beim Austausch von Fenstern in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu erfüllen: Für das MK1 wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07 von 74 dB(A) ermittelt. Das MK1 wird dem Lärmpegelbereich V der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 zugeordnet. Es sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Tabelle 7 im Rahmen der o.g. Maßnahmen zu erfüllen. Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaßen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass der tatsächliche „maßgebliche Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 7 zur DIN 4109-1:2016-07 geringer ist, als der zugeordnete maßgebliche Außenlärmpegel. (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, §31 Abs. 1 BauGB).

| Spalte | 1  | 2                                       | 3  | 4  | 5                                    |
|--------|--|---|--|--|--------------------------------------|
| Zeile  | Lärmpegelbereich   | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“<br><br>dB | Raumarten<br>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien<br><br>R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches |
| 1      | I  | Bis 55                                  | 35   | 30   | -                                    |
| 2      | II   | 56 bis 60                               | 35   | 30   | 30                                   |
| 3      | III  | 61 bis 65                               | 40   | 35   | 30                                   |
| 4      | IV   | 66 bis 70                               | 45   | 40   | 35                                   |
| 5      | V  | 71 bis 75                               | 50   | 45   | 40                                   |
| 6      | VI   | 76 bis 80                               | b  | 50   | 45                                   |
| 7      | VII  | > 80                                    | b  | b  | 50                                   |
| a      | An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. |   |  |  |                                      |
| b      | Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.  |   |  |  |                                      |

Tabelle 7 – Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden, DIN 4109-1:2016-07

**2.3 Festsetzungen für das MK2:** Für das MK2 wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07 von 76 dB(A) ermittelt. Das MK2 wird dem Lärmpegelbereich VI der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 zugeordnet. Es gelten ansonsten die Regelungen wie zum MK1

### 3. Festsetzungen für Grünanlagen und Bepflanzungsmaßnahmen

**3.1 Festsetzung:** Die in der Plankarte für das MK<sub>3</sub> eingetragene Dachbegrünung ist bei Flachdächern und bei flach geneigten Dächern (bis 14° Dachneigung) mindestens als extensive Dachbegrünung auszuführen. Steilere Dächer müssen nicht begrünt werden. Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dachaufbauten wie Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und ähnliche Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 20% der Dachfläche einnehmen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB).

## C Kennzeichnungen

1. **Lärmvorbelastung:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete MK1 und MK2 sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Diesbezüglich liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der hoch frequentierten Straßen Bundesallee und Morianstraße sowie der Schwebebahn. Die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Die zu erwartenden Lärmpegel sind der eingetragenen Nebenzeichnung 2 zu entnehmen.
2. **Lufthygienische Belastung:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete sind durch Luftschadstoffemissionen seitens des Straßenverkehrs vorbelastet. Diesbezüglich liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der hoch frequentierten Straßen Bundesallee und Morianstraße. Der Grenzwert der 39. BImSchV für das Stickstoffdioxid-Jahresmittel von  $40\mu\text{g} / \text{m}^3$  wird teilweise überschritten. Die zu erwartenden Belastungen für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sind der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen

## D Hinweise

1. **Verkehrsflächen:** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht festgesetzt.
2. **Grundwasser:** Maßnahmen, die der Absenkung, Um- oder Ableitung von Grundwasser dienen, bedürfen gemäß § 2,3 und 7 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Maßnahme vorzuliegen.
3. **Grundwasser:** In Wuppennähe ist im Bereich des Wupperschotters in Abhängigkeit des Wasserstandes der Wupper mit höheren und schnell wechselnden Grundwasserständen zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführung ist auf eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile zu achten.
4. **Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete:** Der Planbereich wird von dem festgesetzten Überschwemmungsbereich der Wupper<sup>1</sup> tangiert. Der festgesetzte Überschwemmungsbereich erstreckt sich in diesem Abschnitt nur auf das Bett der Wupper, angrenzende Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht betroffen.
5. **Hochwasserschutz – Hochwasserrisikomanagement:** Gemäß dem Hochwassermanagementplan für die Wupper wird allgemein auf die frei erhältlichen Broschüren „Nasse Füße in Wuppertal“ sowie „Hochwasservorsorge“ aufgrund der Nähe zur Wupper hingewiesen
6. **Kampfmittel:** Da die Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) nur bedingt aussagefähig sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der KBD zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl., erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der KBD zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem KBD ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>1</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wupper von km 13,8 bis km 66 im Regierungsbezirk Düsseldorf und teilweise auf dem Gebiet der Regierungsbezirke Köln und Arnsberg vom 24. Oktober 2012

7. **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 C-078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
8. **Gestaltungssatzung:** Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Baugestaltungssatzung) für den Bereich Döppersberg vom: 03.07.2012