Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bauen und Wohnen

Anlage 03 zur VO/0019/22

Bebauungsplan 673 – Viehhofstraße – 3. Änderung

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand 02.2022

Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 4

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 4

2.1. Anlass der Planung 4

2.2. Entwicklungsziele 5

3. Formelles Planverfahren 5

4. Planungsrechtliche Situation 6

4.1. Landes- und Regionalplanung 6

4.2. Flächennutzungsplan 6

4.3. Landschaftsplan 6

4.4. Bebauungspläne 7

5. Bestandsbeschreibung 7

5.1. Städtebauliche Situation 7

5.2. Infrastruktur (technische / soziale) 7

5.3. Geologie / Boden / Altlasten 8

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 9

5.5. Klima und Klimaanpassung 9

5.6. Immissionsschutz 11

5.7. Störfallschutz 12

6. Planinhalte 12

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 12

6.1.1. Art der baulichen Nutzung 12

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung 12

6.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen 13

6.1.4. Natur und Landschaft 13

6.1.5. Immissionsschutz 14

6.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) 14

6.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) 14

6.4. Hinweise 14

6.4.1. Technische Regelwerke 14

6.4.2. Verweidung von Vogelschlag 14

6.4.3. Baugrund 15

7. Städtebauliche Kenndaten 15

8. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 15

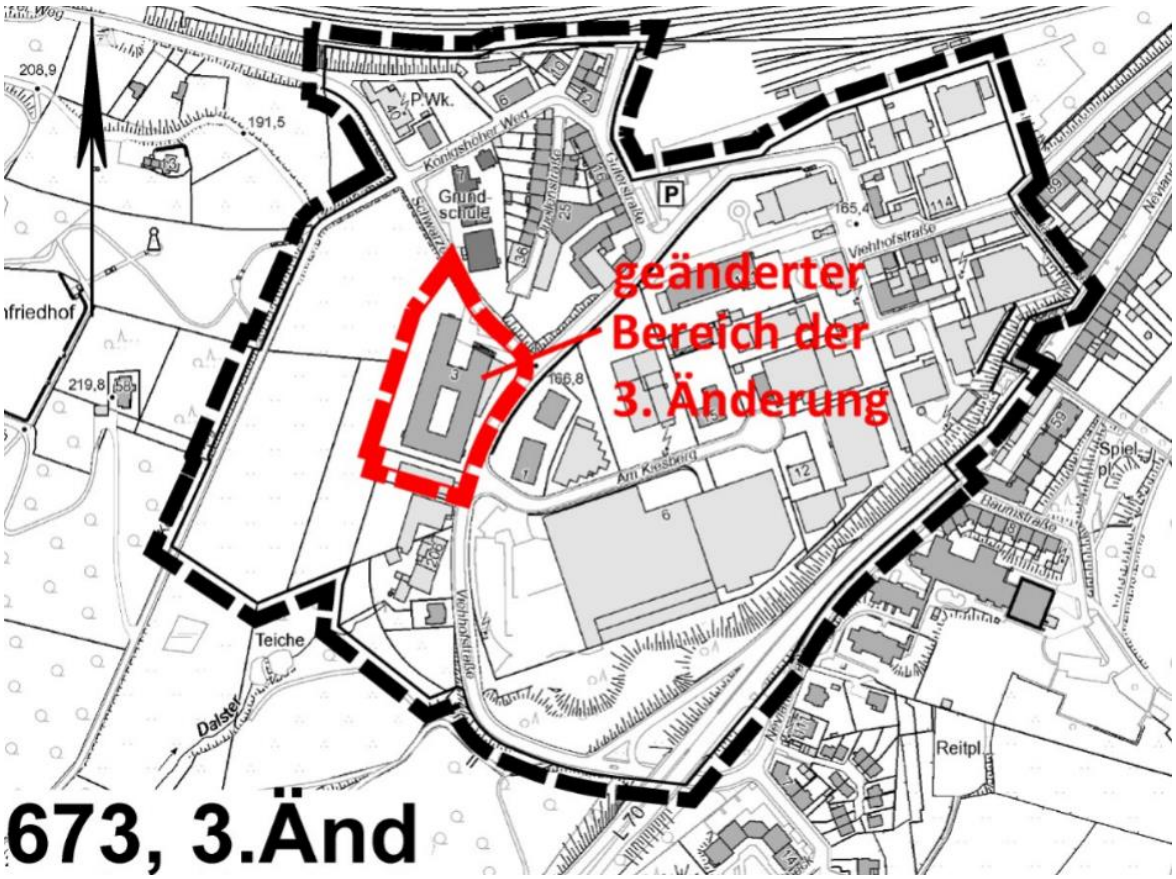
9. Kosten und Finanzierung 155

10. Gutachten und DIN-Normen 15

11. Städtebaulicher Vertrag 15

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 673 - Viehhofstraße – liegt im Stadtbezirk Elberfeld und erfasst das Grundstück Schwarzer Weg 3, einen Bereich zwischen dem Schwarzen Weg im Norden, der Viehhofstraße im Osten, der angrenzenden Bebauung Viehhofstraße im Süden und der öffentlichen Grünfläche im Westen (siehe nachstehende Abbildung).



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist der Wunsch der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) der Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes am Standort Schwarzer Weg 3, in Elberfeld. Die BG BAU ist die gesetzliche Unfallversicherung für die Bauwirtschaft und baunahe Dienstleistungen in Deutschland.

Das Vorhaben sieht auf Grund des massiven Sanierungsbedarfes des Daches den Rückbau des vorhandenen Staffelgeschosses und des Erweiterungsbedarfs den Neubau von zwei gestaffelten Vollgeschossen vor. Hierzu hat die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft ein Konzept erarbeitet. Um die Realisierung des Projektes zu ermöglichen hat die BG BAU einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vollgeschossigkeit und GFZ gestellt.

2.2. Entwicklungsziele

Durch die Erweiterung des Gebäudes um zwei gestaffelte Geschosse entsteht einer der Campusstandorte der BG BAU, das Vorhaben dient der Sicherung des Standortes Wuppertal. Hierdurch bedingt bleiben die Bestandsarbeitsplätze erhalten und es wird die Möglichkeit gegeben zusätzliche Arbeitsplätze am Campusstandort zu schaffen.

Das architektonische Konzept besteht darin, analog zur Topografie des Geländes die Aufstockung abzutreppen und zurückspringen zu lassen, sowie das Neue in Material und Konstruktion zu unterscheiden. Gründächer sind für alle Flachdächer geplant, sie dienen der Verringerung der Hitzebelastung und auch als Retentionsfläche. Photovoltaikanlagen auf den Dächern zum Eigenverbrauch sind in Planung.

Abb. Rocho Architekten

Das Vorhaben ist im Gestaltungsbeirat am 11.08.2020 beraten worden. Der Beirat begrüßt das Projekt und unterstützt die geplante Aufstockung des Gebäudes.

3. Formelles Planverfahren

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 673 - Viehhofstraße - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Planverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes 673 werden nicht berührt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 15.03 bis 16.04.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.05. bis 21.05.2021. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen im Internet und im Rathaus Barmen vorgestellt.

Der Beschluss zur Offenlage wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 09.12.2021 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 22.12.2021 bekannt gemacht.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

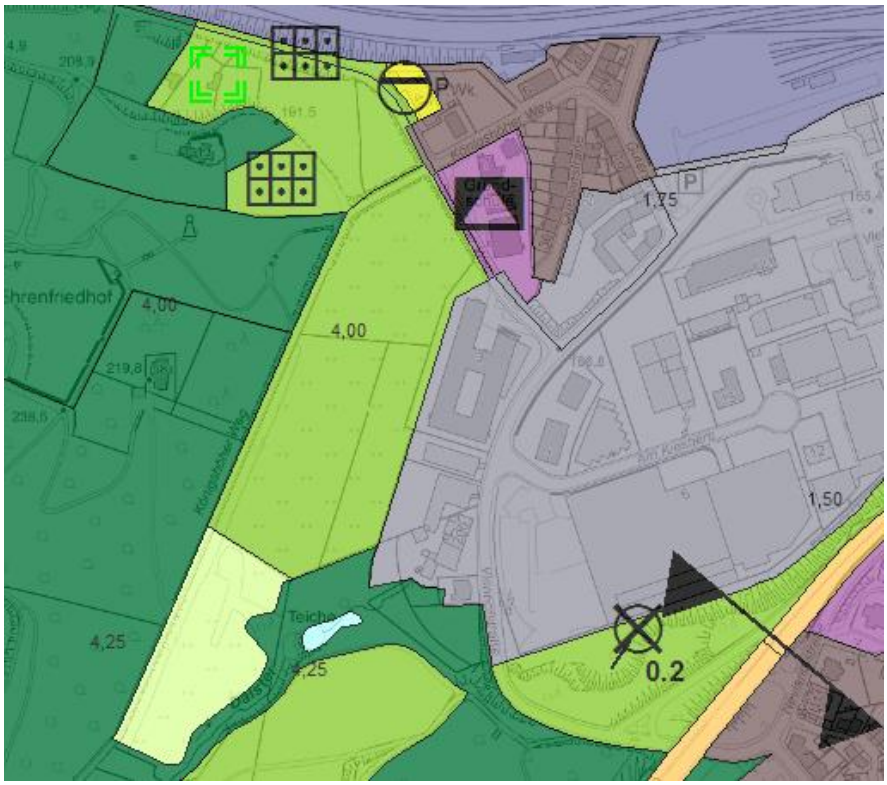
Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein „Oberzentrum“ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand: Juli 2018), Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, liegt das Plangebiet in einem Übergangsbereich „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ und „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden.

4.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand: 2005) ist der Standort der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) als gewerbliche Baufläche und ein Grundstücksstreifen an der westlichen Grenze des Grundstücks als Grünfläche dargestellt.



4.3. Landschaftsplan

Der Grundstücksstreifen an der westlichen Grenze des Grundstücks, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, befindet sich im rechtsverbindlichen Landschaftsplan-West. Dieser setzt ein Landschaftsschutzgebiet fest.

4.4. Bebauungspläne

Für den Planbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplanes 673 – Viehhofstraße –, 2. Änderung aus dem Jahre 1984. Dieser setzt das Grundstück der BG BAU als Gewerbegebiet sowie eine Parkfläche an der westlichen Grundstücksfläche fest. Dieses entspricht insoweit auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, eine maximal II-Geschossige Bebauung sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe, deren Immissionen die Werte an der Grenze schützenswerter Nutzungen von tags 60 (A) und nachts 45 db (A) nicht überschreiten. Weiter ist die Fläche als Bereich, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind gekennzeichnet (Altlasten).

Das geplante Bauvorhaben ist mit den derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vollgeschossigkeit und GFZ nicht vereinbar. Um die Realisierung des Projektes zu ermöglichen hat die BG BAU einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um zwei Flächen erweitert, die die BG BAU Ende der 90er Jahre erworben hat. Der Einmündungsbereich Schwarzer Weg in die Viehhofstraße wurde nicht entsprechend der im BPlan 673 festgesetzten westlichen Straßenbegrenzungslinie ausgebaut, so dass eine Teilfläche an das angrenzende Grundstück der Bau-Berufsgenossenschaft arrondiert werden konnte. Ein Grundstücksstreifen an der westlichen Grenze des Grundstücks der Bau-Berufsgenossenschaft, im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage festgesetzt, ist ebenfalls veräußert worden. Im Süden wird das Gebiet zwecks Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zur Bereinigung des Planungsrechts erweitert.

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude am Standort Schwarzer Weg 3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Viehhofstraße 202.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Königshöher Weg. Östlich und südlich erstrecken sich gewerblich genutzte Flächen. Westlich schließt sich eine als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche des Landschaftsschutzgebietes an.

5.2. Infrastruktur

Verkehr

Grundsätzlich ist das Plangebiet an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über

die Neviandtstraße sind die Elberfelder Innenstadt und der Wuppertaler Hauptbahnhof In wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Plangebiet ist überregional über die Viehhofstraße und den Kiesbergtunnel an das Sonnborner Kreuz der Autobahn A46 angebunden.

ÖPNV

Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Am Kiesberg“ die von der Buslinie 623 angefahren wird und eine Anbindung des Plangebietes u.a. in Richtung Elberfeld / Hauptbahnhof und darüber hinaus in die nördlichen Stadtteile bietet. Über den Schwarzer Weg ist die Samba-Trasse erreichbar, der Zugang befindet sich im Kreuzungsbereich Schwarzer Weg/Hindenburgstraße.

Technische Infrastruktur

Bezüglich des Gebietes handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Nutzung. Insofern ist davon auszugehen, dass das Grundstück sowie das auf ihm befindliche Gebäude an alle notwendigen Anlagen der technischen Infrastruktur angebunden sind. Das Gebiet ist an das Fernwärmenetz der WSW angeschlossen.

Entwässerung /-entsorgung

Das Plangebiet ist über ein Trennsystem in der Viehhofstraße erschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten der Entwässerung sind ausreichend dimensioniert, ein Schmutzwasserkanal DN 300 und ein Regenwasser/Bachkanal DN 1000/1250 liegen in der Viehhofstraße und In der Ossenbeck.

Eine weitere Versiegelung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Der bereits versiegelte Raum wird durch die Aufstockung effizienter ausgenutzt.

In Anbetracht des zu erwartenden Klimawandels sind wasserwirtschaftliche Retentionsmaßnahmen durch eine Dachbegrünung geplant.

Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt nicht in einem Hochwasserschutzbereich. Mit Blick auf die positiven Effekte auf das lokale Mikroklima, Insektenpopulation, sowie der Vermeidung / Minderung der Folgen von Starkregenereignissen, soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Einkaufsmöglichkeiten)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Königshöher Weg sowie eine Tageseinrichtung für Kinder in der Güterstraße. Des Weiteren befindet sich ein Getränkemarkt und ein LIDL-Markt in der Viehhofstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind u.a. im Zentrum von Elberfeld gegeben.

5.3. Geologie / Boden / Altlasten

5.3.1 Baugrund

Im östlichen Plangebiet steht der sogenannte „Schwelmer Kalk“ (Mitteldevonischer Massenkalk) ab 2m unter der Geländeoberfläche an. Die Kalksteine sind verkarstungsfähig.

Des Weiteren verlaufen vier Störungen von Süden nach Norden durch das Plangebiet. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht lagegenau bekannt. Deshalb wird vom Geologischen Dienst ein Bereich von jeweils 100m rechts und links der jeweiligen Störungslinie für den möglichen Störungsverlauf ausgewiesen. Den vorliegenden Unterlagen zufolge sind diese Störungen nicht seismisch aktiv. Die geplante Baumaßnahme erfordert keinen Eingriff in den Baugrund.

5.3.2 Altlasten

Im Zuge des rechtskräftigen alten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1984 erfolgte für den gegenwärtigen Geltungsbereich eine Kennzeichnung der Fläche als „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind“. Im Zuge der Baumaßnahme des vorhandenen BG BAU Gebäudes wurde eine umfangreiche Altlastensanierung durchgeführt. Diese erfolgte unter fachgutachterlicher Begleitung der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW) Wuppertal. Der Schlussbericht der IGW vom 02.06.1997 bestätigt, dass die belasteten Bodenmassen im seinerzeitigen Verfahren vom Grundstück entfernt und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wurden.

Daraus folgt, dass die Kennzeichnung im 3. Änderungsbereich des B-Plan 673 auf dem Grundstück der BG BAU bis zur südlichen Grundstücksgrenze nicht mehr notwendig ist und zurückgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Grundstückes Viehhofstraße 202 bleibt bestehen, da es nicht Bestandteil der Sanierung war.

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Ein Grundstücksstreifen an der westlichen Grenze des Grundstücks der Bau-Berufsgenossenschaft, im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, ist im Landschaftsplan – West als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Wasserschutzzone:

Kein Wasserschutzgebiet im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.

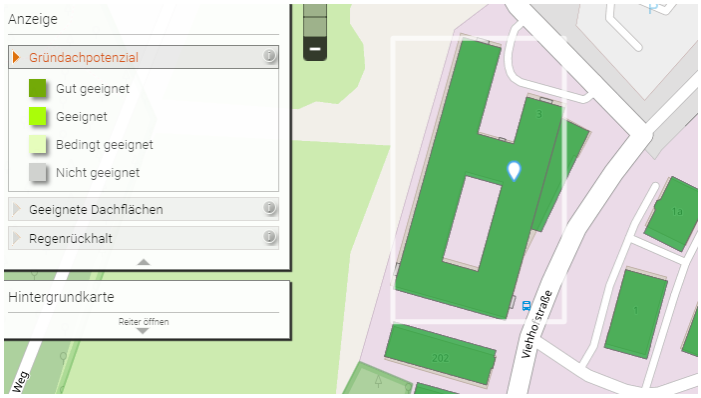
Brunnen:
Kein Brunnen im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.

5.5. Klima und Klimaanpassung

Hitzebetroffenheit

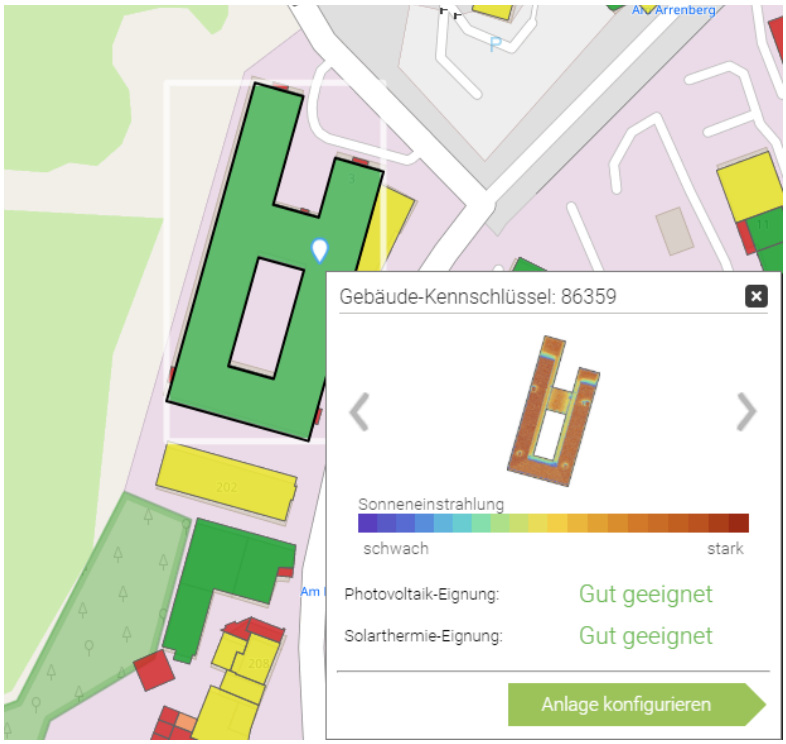
Anhand des Kartenmaterials zur Hitzebetroffenheit in Wuppertal wird deutlich, dass die Fläche von den Auswirkungen des städtischen Wärmeinseleffekts bereits heute schon erheblich betroffen ist. Prognoseberechnungen belegen, dass durch den Klimawandel die Temperaturen zukünftig weiter ansteigen und Hitzeperioden in ihrer Ausprägung und Häufigkeit zunehmen werden. Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, kleinräumiges Abkühlungspotential durch Begrünungsaspekte zu schaffen. Der Wärmeinseleffekt wird beispielsweise durch Grünflächen wie Gründächer oder Fassadenbegrünung verringert. Das Gründachkataster der Stadt Wuppertal stuft das Gebäude als gut geeignet ein (s. nachstehen-

de Abbildung). Der Innenhof ist bereits größtenteils begrünt vorhanden. Durch die Bepflanzung wird ein klimatischer Ausgleichsraum geschaffen, der z.B. durch vegetationsbedingte Verdunstung die Aufenthaltsqualität der Fläche und ihrer Umgebung steigert



Energieversorgung

Da das bestehende Gebäude hinsichtlich seiner Dachform und Dachausrichtung durch die geplante Aufstockung um zwei Vollgeschosse nicht wesentlich geändert wird und zudem ein Flachdach erhält, ist davon auszugehen, dass sich das Solarpotential annähernd identisch darstellt und sich dementsprechend auch das neu zu errichtende Gebäude für die Nutzung einer Photovoltaikanlage oder einer Solarthermie-Anlage eignen wird (s. nachstehende Abbildung).



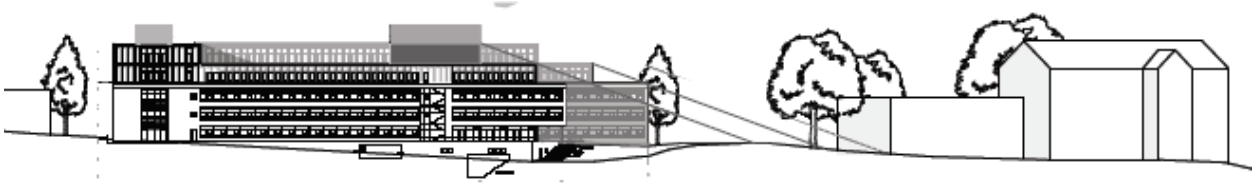
Starkregen

Der Klimawandel erhöht die Wahrscheinlichkeit für extreme Wetterereignisse, darunter zählen auch Starkregenereignisse. Im verdichteten Siedlungsraum kann das Niederschlagswasser nicht oder nur eingeschränkt auf den versiegelten Flächen versickern. Daher sollte grundsätzlich – wo möglich - eine Versiegelung weitgehend vermieden werden und in Bereichen, wo eine befestigte Fläche funktional erforderlich ist, je nach Nutzung und Belastungsklasse wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien wie Rasengittersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster u.a. der Vorzug gegeben werden, damit möglichst viel Niederschlag vor Ort versickern kann. Zur Befestigung von Stellplätzen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138 i.V.m. DWA Arbeitsblatt 117 und DWA Merkblatt 153) zu verwenden, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Hiermit ist auch ein positiver Synergieeffekt zur Hitzebetroffenheit verbunden, denn die Bodenkühlleistung und die Verdunstungskühlung wirken sich hier positiv aus. Diese vorgenannten Maßnahmen sind bereits im Jahre 2000 bei Anlegung der bestehenden Außenanlagen erfolgt.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal besteht auf der Fläche des Bauvorhabens nur im geringen Maße eine Überflutungsgefahr bei Starkregen (lediglich minimale Überflutungsgefahr im Innenhof und auf der angrenzenden Viehhofstraße).

Verschattung

Die Befürchtung, dass durch die geplante Aufstockung eine Verschattung der nördlich des Standortes des Verwaltungsgebäudes der Schule und der Turnhalle erfolgt kann ausgeräumt werden. Rocho Architekten haben für das Projekt eine Sonnenstudie erarbeitet (s. nachstehende Abb.). Der für den Schattenwurf gewählte Zeitpunkt entspricht dem längsten Schatten, der in Richtung Schule/Turnhalle geworfen werden kann: 21. Januar um 13:00 Uhr MEZ (Winterzeit). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der Schatten der geplanten Aufstockung des Gebäudes der BG BAU den vorhandenen Schatten nicht wesentlich verlängert, da die Aufstockung gestaffelt geplant ist. Die Verschattung der Schule und Turnhalle ist ausschließlich durch den vorhandenen Baumbestand entlang der Straße Schwarzer Weg bestimmt. Der Gebäudeschatten erreicht die Gebäude der Turnhalle nur knapp.



5.6. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Betriebe, deren Immissionen, das Wohnen nicht wesentlich stören.

5.7. Störfallschutz

Das Baugrundstück bzw. die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit ca. 827 Meter Entfernung knapp innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 850 Meter der Bayer AG. Der Sicherheitsabstand ist so zu verstehen, dass die Konzentration des hier zu betrachtenden toxischen Gases nach 850 Metern soweit abgenommen hat, dass diese unterhalb des Toleranzwertes für die toxische Belastung liegt. Die Konzentration nimmt somit über die Entfernung kontinuierlich ab, bis der rechnerische Grenzwert erreicht ist. Obwohl Teile des Grundstückes noch innerhalb des Abstandes liegen, ist hier rechnerisch nur noch eine sehr geringe Gaskonzentration zu erwarten.

Die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS-18 (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung) erfolgt anhand vorgegebener vereinfachender Rahmenbedingungen (Wetterlage, Bebauungsdichte). Nicht berücksichtigt sind die konkret gegebenen topografischen Besonderheiten (Emissionsort – Immissionsort) im Bezug zu den physikalischen Eigenschaften des Gases.

Das hier zu betrachtende toxische Gas Acrolein ist schwerer als Luft und bereitet sich Bodennah aus. Der Emissionsort liegt auf einer Höhe von ca. 140 m über NHN während der Immissionsort auf eine Höhe von ca. 170 m über NHN liegt. Aufgrund der großen Höhendifferenz sowie der weiteren Abschirmung durch die Kiesberghöhe ist eine relevante Betroffenheit des Plangebietes nicht zu erwarten. Entsprechend sind auch keine Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Betroffenheit im Sinne des § 50 BImschG wird nicht gesehen.

6. Planinhalte

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 4) gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe, deren Immissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung dient dem Schutz der nördlich liegenden Grundschule am Schwarzen Weg.

Die Planung dient insgesamt der angemessenen Sicherung und sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbestandortes.

Spielhallen und Wettbüros sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens häufig in den abendlichen Ruhezeiten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO und der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die GRZ wird im Gewerbegebiet (GE 4) – ent-

sprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO zur Grundflächenzahl in Gewerbegebieten. Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) für die Fläche für das GE 4 wird durch Baugrenzen definiert, die sich mit geringem Spielraum an dem beschriebenen Bestandsgebäude orientieren.

Ausreichend nicht bebaubare Freiflächen u.a. in den Böschungsbereichen bleiben erhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 4) soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden, damit eine zukünftige Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausragt.

Entsprechend dem Bebauungskonzept mit gestaffelten Geschossen wird die maximale Gebäudehöhe für den Altbau mit max. 183,5 m ü. NHN, das 1. Vollgeschoss der Aufstockung (3.OG) mit max. 186,5 m ü. NHN und das 2. Vollgeschoss der Aufstockung (4. OG) mit max. 189,50 m ü. NHN festgesetzt. Grund ist, dass damit keine Verschattung der nördlich angrenzenden Grundschule erfolgt. Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten bis 192,5 m ü. NHN ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese Anlagen mindestens 3,5 m von der Vorderkante der Außen-Fassaden zurückbleiben.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Für die Fläche wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 4 sollen eine am Bestand und an den planerischen Vorüberlegungen orientierte Bebauung ermöglichen.

Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

6.1.4 Natur und Landschaft

Entsprechend den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal wird ein Grundstücksstreifen entlang der westlichen Grenze des Grundstücks der Bau-Berufsgenossenschaft im bestehenden Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Parkanlage” festgesetzt, als private Grünfläche festgesetzt, die als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wirkt.

Die Bäume vor dem Gebäude an der Viehhofstraße werden ebenso wie die Bäume an der Ecke Schwarzer Weg festgesetzt. Die Bäume dienen der Eingrünung des Gebäudes und sind straßenbildwirksam.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 16.12.2019 beschlossen, dass bei neuen Bauvorhaben mit Flachdächern (bis 15 Grad) auf eine zumindest extensive Dachbegrünung hinzuwirken ist (VO/0782/19).

Die verbindliche Umsetzung einer Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, eine Mindestbegrünung innerhalb des Gebiets zu sichern. Auf diese Weise soll das Gebiet attraktiver gestaltet, die stadtklimatischen Auswirkungen hinsichtlich einer Aufheizung des Gebiets durch Dachflächen abgemildert

und die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge, minimiert werden. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

6.1.5 Immissionsschutz

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 4) gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauO NRW)

Dachform

Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine für eine Dachbegrünung geeignete Dachform verwirklicht wird.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachaufbauten aufgenommen. Es wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die sonstigen haustechnischen Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 3,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

6.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Zuge der Baumaßnahme des vorhandenen BG BAU Gebäudes wurde eine umfangreiche Altlastensanierung durchgeführt. Daraus folgt, dass die Kennzeichnung im 3. Änderungsbereich des B-Plan 673 auf dem Grundstück der BG BAU bis zur südlichen Grundstücksgrenze nicht mehr notwendig ist und zurückgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Grundstückes Viehhofstraße 202 bleibt bestehen, da es nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahme war.

6.4. Hinweise

6.4.1 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 Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6.4.2 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind auf Grundlage der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (Download unter www.lanuv.nrw.de) empfohlene Vogelschutzgläser

bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. empfohlene Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

6.4.3 Baugrund

Im östlichen Plangebiet steht der sogenannte „Schwelmer Kalk“ (Mitteldevonischer Massenkalk) ab 2m unter der Geländeoberfläche an. Die Kalksteine sind verkarstungsfähig. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen untersucht und bereits im Jahre 1996 abschließend bewertet.

7. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 8.520 m²
private Grünfläche	ca. 900 m²
Gewerbegebiet	ca. 7.620 m²
überbaubare Fläche	ca. 5.550 m²

8. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wird der „Änderungsbereich“ überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen verdrängt.

9. Kosten und Finanzierung

Die Kostenübernahme für die notwendigen Gutachten erfolgt durch den Eigentümer.

10. Gutachten und DIN-Normen

- Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Bericht zu den Überwachungsarbeiten während der Aushubarbeiten – Schlussbericht, Wuppertal 02.06.1997
- Rocho Architekten, Sonnenstudie zum Schattenwurf – Vorplanung, Wuppertal 24.02.2021

11. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer im eingeschränkten Gewerbegebiet wird ein städtebaulicher Vertrag u. a. mit folgendem Inhalt geschlossen:

- Umsetzung / Realisierung des von Rocho Architekten erarbeiteten Entwurfs

- Die Gehölzstrukturen: Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Zur Erhöhung der Wirksamkeit der Eingrünung sollen in Bestandslücken standortheimische Gehölze nachgepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
- Zur Steigerung der Elektromobilität werden Lademöglichkeiten in der Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus sind an geeigneter Stelle ausreichend sichere und komfortable (überdachte) Abstellmöglichkeiten für Fahrräder einzuplanen.