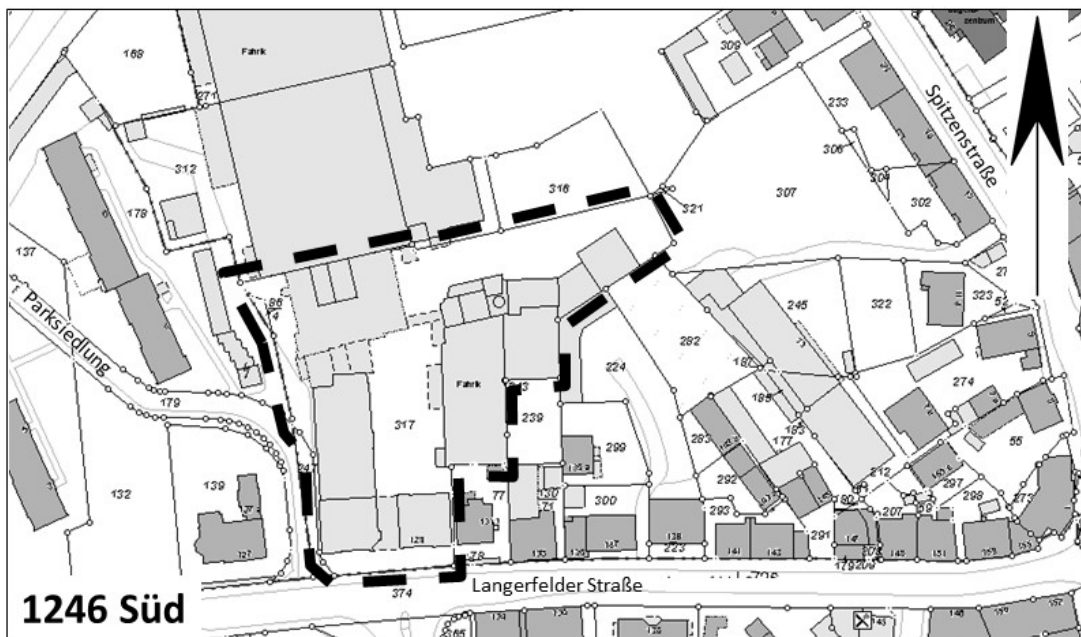


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 160B)



Stand: August 2024

Offenlegungsbeschluss

IMPRESSUM

Stand: August 2024, Begründung zur Offenlage
Anlage 05 zur VO/0217/24 (Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Gronemeier

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 7492

<https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene>

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2 | Anlass der Planung und Entwicklungsziele..... | 2 |
| 2.1 | Anlass der Planung..... | 2 |
| 2.2 | Entwicklungsziele..... | 3 |
| 3 | Formelles Planverfahren | 4 |
| 4 | Planungsrechtliche Situation..... | 5 |
| 4.1 | Landes- und Regionalplanung | 5 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 4.3 | Landschaftsplan | 6 |
| 4.4 | Bebauungspläne | 6 |
| 4.5 | Fachplanungen/ Informelle Konzepte | 7 |
| 5 | Bestandsbeschreibung | 8 |
| 5.1 | Städtebauliche Situation..... | 8 |
| 5.2 | Denkmalschutz..... | 9 |
| 5.3 | Infrastruktur..... | 12 |
| 5.3.1 | Technische Infrastruktur..... | 12 |
| 5.3.2 | Nahversorgung und soziale Infrastruktur | 20 |
| 5.4 | Bergbau / Geologie / Boden/ Altlasten | 21 |
| 5.4.1 | Bergbau..... | 21 |
| 5.4.2 | Geologie..... | 21 |
| 5.4.3 | Boden / Altlasten | 21 |
| 5.5 | Natur- und Landschaftsschutz | 23 |
| 5.6 | Artenschutz..... | 23 |
| 5.7 | Klima und Klimaanpassung..... | 26 |
| 5.8 | Immissionsschutz..... | 27 |
| 5.9 | Störfallschutz | 29 |
| 5.10 | Radonbelastung..... | 29 |
| 6 | Planinhalte | 30 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 30 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 30 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 31 |
| 6.1.3 | Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche..... | 31 |
| 6.1.4 | Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen..... | 32 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.1.5 | Grünfläche Spielplatz..... | 32 |
| 6.1.6 | Verkehr, Ver- und Entsorgung..... | 32 |
| 6.1.7 | Baum, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)..... | 33 |
| 6.1.8 | Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)..... | 33 |
| 6.2 | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)..... | 34 |
| 6.3 | Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)..... | 34 |
| 6.3.1 | Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)..... | 34 |
| 6.3.2 | Bodenbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)..... | 34 |
| 6.4 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 34 |
| 6.5 | Hinweise..... | 34 |
| 7 | Städtebauliche Kenndaten..... | 35 |
| 8 | Umweltbericht..... | 35 |
| 9 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 35 |
| 10 | Kosten und Finanzierung..... | 36 |
| 11 | Gutachten und Normen..... | 36 |
| 12 | Städtebaulicher Vertrag..... | 37 |

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Wuppertal im Stadtteil Langerfeld-Beyenburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 (BPL 1246) umfasst primär das ehemalige Quartier Espenlaub zwischen der Parksiedlung im Westen, den Bahnanlagen im Norden und der Spitzenstr. sowie der Langerfelder Str., ausschließlich der kleinteiligen Strukturen angrenzend an den Einmündungsbereich der Spitzenstr. in die Langerfelder Straße.

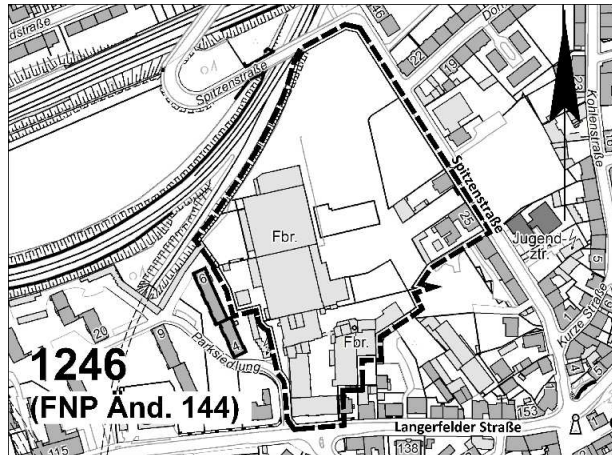


Abb. 01: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2022

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 zum Offenlegungsbeschluss reduziert und geteilt:

- Bebauungsplan 1246 Süd - Langerfelder Straße /ehemalige Henkels Fabrik -; (dazu dieser Offenlegungsbeschluss)
- Bebauungsplan 1246 Nord - westlich Spitzenstraße / Espenlaub Quartier-; (zukünftig in einem eigenständigen Verfahren fortzuführen)
- im Bebauungsplan 774 - westlich Spitzenstraße - verbleibender Teilbereich (siehe Anlage 01 zu dieser Vorlage).

Zunächst wird das Planverfahren für den südlichen Bereich weitergeführt. Dieser erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan 1246 Süd - Langerfelder Straße /ehemalige Henkels Fabrik -. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6.487 m². Er umfasst das nördlich der Langerfelder Straße liegende Grundstück mit der Hausnummer 129 (Gemarkung Langerfeld, Flur 481, Flurstück 317 und 86/4).

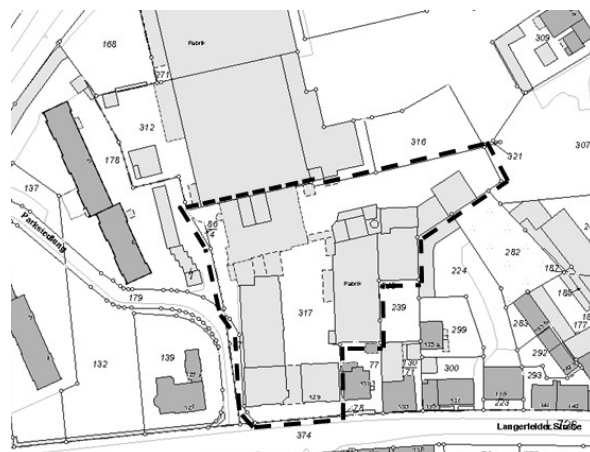


Abb. 02: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Das Areal des Bebauungsplanes 1246 (Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss) wurde bereits 1928 nahezu komplett gewerblich genutzt:



Abb. 03: Luftbild der Bebauung des Areal in 1928



Abb.04: Luftbild der Bebauung des Areals in 2018

Bis 2018 (siehe zweites Luftbild) waren die Flächen weitgehend bebaut. Ende 2018 erfolgte die Genehmigung des Abbruchartrags für die überwiegenden Teile der Gewerbehallen im nördlichen Plangebiet. Die denkmalgeschützten Bauten (Langerfelder Straße 129) werden erhalten.

Bereits im Jahre 2014 wurde mittels der VO/1060/13 durch den zuständigen Fachausschuss (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen) ein „Rahmenplan Spitzenstraße“ beschlossen, der auch das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes 1246 (rote Umrandung) umfasst. In den Ausführungen zum Rahmenplan wurde bereits darauf hingewiesen, dass „eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung nicht möglich und sinnvoll“ sei. Stattdessen solle nördlich des Langerfelder Marktes eine Stärkung der Wohnfunktion erfolgen. „Dies soll unterstützt werden durch den Planungsansatz einer fußläufigen Gründurchwegung der neuen Quartiere und deren Anbindung an den Ortskern.“



Abb. 05: Luftbild des Bebauungsplanes 1246 mit Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2022

2.2 Entwicklungsziele

Für den noch gültigen Bebauungsplan 774 wurde bereits im Juni 2017 ein Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung gefasst, der die Zielsetzung des vorgenannten Rahmenplanes aufgreift. Zudem waren bereits zu dem Zeitpunkt konkrete Gespräche zur Umnutzung des Areals anhängig. Allerdings hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass zwei derzeit ortsansässige Gewerbebetriebe definitiv auf absehbare Zeit am Standort verbleiben. Deshalb soll von der kompletten Aufhebung des Bebauungsplanes 774 (rote Umrandung) abgesehen werden und ein Teilbereich derzeit mit seinen Festsetzungen bestehen bleiben (rot unterlegte Fläche), um für einen sinnvoll abgegrenzten Teilbereich auch weiterhin die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich sicherzustellen.

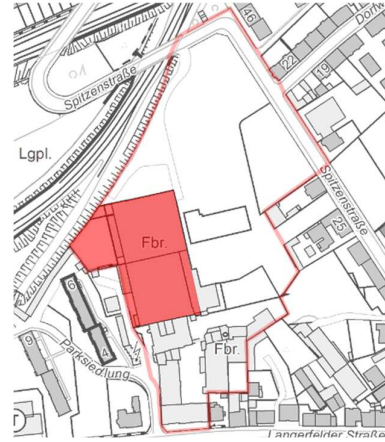


Abb. 06: Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 774 mit rot unterlegtem verbleibenden Gewerbeflächen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd wird die Aufhebung der Bebauungsplanes 774 für den Bereich Langerfelder Straße 129 fortgeführt.

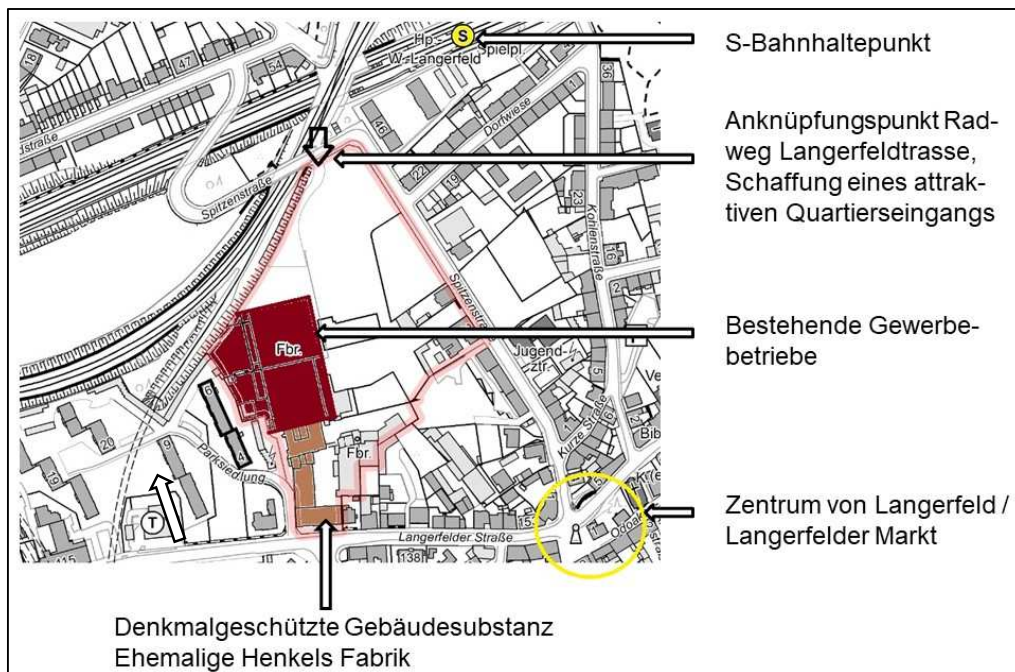


Abb. 07: Übersicht zur integrierten Lage des Plangebietes; eigene Zusammenstellung

Die integrierte Lage des Plangebietes, der nahegelegene S-Bahnhaltepunkt, die zukünftig das Plangebiet tangierende Langerfeldtrasse, sowie die Nähe zum Langerfelder Markt zusammen mit einer Durchgrünung des Plangebietes und einer

fußläufigen Verbindung vom Anknüpfungspunkt der Radtrasse zum Langerfelder Markt stellen eine gute Voraussetzung für eine attraktive Gebietsentwicklung dar.

Die Gespräche (auch in Abstimmung mit der Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg) mit dem Hauptgrundstückseigentümer erfolgten mit dem Ziel, keine neuen gewerblichen Nutzungen anzusiedeln, sondern das Plangebiet im Wesentlichen wohnbaulich zu entwickeln, wobei die denkmalgeschützten Gebäude an der Langerfelder Straße als urbanes Gebiet mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen entwickelt werden sollen.

Inzwischen gibt es für den Bereich des Bebauungsplanes 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - einen Investor, der das Gebäudeensemble Langerfelder Straße 129 unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten instandsetzen und unterschiedlichen neuen Nutzungen zuführen wird. In Teilen ist eine Erweiterung der Unterschutzstellung beabsichtigt und in Vorbereitung. Im Bereich der rückwärtigen, kleinteiligen Gebäude ist ein Teilabriss vorgesehen.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- eine private Hochschule
- ca. 80 Studenten Apartments
- Weinkeller und Café
- Gewerbeeinheiten (z. B. Lagerflächen, kleinere Manufakturen)

3 Formelles Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1246 und der Flächennutzungsplanänderung 144 wurde am 24.03.2022 gefasst.

Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten

- für die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2022 bis einschließlich 15.06.2022 und
- für die Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 22.08.2023.

Wie zuvor bereits geschildert soll zum vorliegenden Offenlegungsbeschluss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 reduziert und geteilt werden. Dies erscheint sinnvoll, da die Struktur der Plangebiete unterschiedlich ist und für den südlichen Bereich eine schnellere bauplanungsrechtliche Entwicklung möglich erscheint. Die Ergebnisse der bisherigen Verfahrensschritte werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um ein Areal auf dem sich ehemalige Gewerbebauten befinden, die nun neuen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 2 liegt deutlich unter 20.000 Quadratmetern bei einer Bebauungsplangröße von 6.491 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.
- Es wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (Flächennutzungsplanberichtigung 160B).

Ebenso wird nun der Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd gefasst.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und befindet sich innerhalb einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand der letzten Wuppertal betreffenden Änderung: Rechtskraft der 11. Änderung durch Bekanntmachung am 05.07.2023) weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

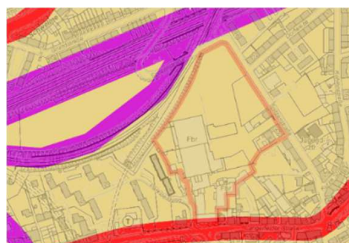


Abb. 08: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist somit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Areal des Bebauungsplanes 1246 derzeit als gewerbliche Fläche dargestellt.

Die mit Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2022 beschlossene Aufstellung der 144 Flächennutzungsplanänderung wird in der Form nicht fortgeführt. Weshalb der Aufstellungsbeschluss mit dieser Vorlage aufgehoben wird.

Wie in Punkt 3 geschildert wird das Verfahren zum Bebauungsplan 1246 Süd als Bebauungsplan für eine Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Deshalb werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich an die geänderte Zielsetzung (siehe Punkt 2 dieser Begründung) angepasst.

Für den Gebäudebestand an der Langerfelder Straße (Bebauungsplan 1246 Süd) wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Flächennutzungsplananpassung im Wege der Berichtigung (160B). Dargestellt wird zukünftig eine gemischte Baufläche mit dem Kürzel MU.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 existiert kein Landschaftsplan.

4.4 Bebauungspläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 774 sind derzeit noch gültig. Allerdings wurde bereits am 29.06.2017 mittels der VO/0329/17 der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung gefasst wurde. Erklärtes Ziel ist die Rückentwicklung des Planungsrechtes zur Ermöglichung von primär wohnbaulicher Entwicklung. Der Bebauungsplan 774 setzt für das gesamte Areal entsprechend der vergangenen Nutzung Gewerbe fest.

Wie bereits in Punkt 2 erläutert, ist diese Zielsetzung zwischenzeitlich überholt, weshalb am 24.03.2022 die Durchführung eines Planverfahrens (Bebauungsplan 1246) mit aktualisierter Zielsetzung beschlossen wurde.



Abb. 09: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 mit Hervorhebung des weiterhin gewerblich genutzten Bereichs

Da sich inzwischen die Planungsvoraussetzungen geändert haben (siehe dazu Punkt 2.2), wird der Bebauungsplan 1246 geteilt und der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 774 aufgehoben.

Parallel mit den Beschlussfassungen zum Planverfahren 1246 Süd erfolgt die Teilaufhebung des BPL 774 im südlichen Bereich (Geltungsbereich des BPL 1246 Süd).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 774 bleiben somit für den nördlich angrenzenden Planbereich weiterhin bestehen.

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Am 12.02.2014 wurde ein Rahmenplan für den Bereich Spitzenstraße vom zuständigen Fachausschuss (StaWiBa – Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen) verabschiedet, welcher bereits für einen großen Teil des Plangebietes eine wohnbauliche Entwicklung vorsah.

Vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2020 ist das Plangebiet des BPL 1246 kaum betroffen. Westlich angrenzend liegt ein potentieller Erweiterungsbe- reich des Nahversorgungs- zentrums von Langerfeld, welcher geringfügig auch in den Geltungsbereich da Bebauungsplanes 1246 hineinreicht.

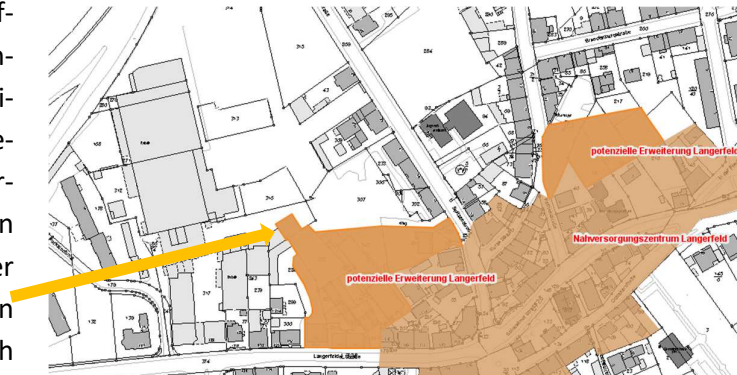


Abb. 10: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Nahversorgungs- bereich in braun transparent und potentielle Erweiterungs- bereiche in braun deckend)

Im Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten- spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal (Stand: 2011) wird dargelegt, dass der Zentrale Versorgungs- bereiche des Stadtbezirks Langerfeld für ein Nebenzentren deutliche Defizite in der Angebotsstruktur aufweist (Anm.: Diese Aussage gilt auch 2024 noch). „Prägend ist vor allem kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Die relative Funktionsschwäche des Zent- ralen Versorgungsbereiches ist u. a auch auf das dem Ortskern vorgelagerte SB- Warenhaus im Gewerbegebiet Dieselstraße zurückzuführen. In stadtgestalterischer Hinsicht attraktiv stellt sich vor allem der mit erheblichem Aufwand an öffentlichen Mitteln umgestaltete Langerfelder Markt und sein unmittelbares Umfeld dar. Um die Grundlagen für eine Stärkung der zentralen Funktion zu schaffen und getätigte

öffentliche Investitionen abzusichern, sind im Kernbereich zukünftig Automaten-spielhallen und Wettbüros im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen“.

Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist das Areal nicht mehr als Gewerbefläche enthalten.

Der Lärmaktionsplan (hier: Bericht (Entwurf); Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für den Ballungsraum Wuppertal; Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung der Runde 4; Stand: 05.03.2024) schreibt für die Stadt Wuppertal die Lärmaktionsplanung nach EG-Umgebungslärmrichtlinie fort. Die Lärmaktionsplanung Wuppertal ist ein dynamischer Prozess. Die Maßnahmenplanung und Prioritätenreihung werden alle 5 Jahre überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Der Fokus der Maßnahmenplanung liegt auf verlärmten Bereichen, die durch den Kfz-Verkehr verursacht werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist abhängig von den vorhandenen Ressourcen. Für weitere Lärmquellen werden die vorhandenen Maßnahmenansätze zusammengefasst.

Der Hauptverursacher von Lärm in Wuppertal war und ist der Straßenverkehr. In die Lärmaktionsplanung fließen die Bereiche ein, in denen die Auslösewerte von 65 dB(A) tagsüber bzw. 55 dB(A) nachts überschritten werden.

Hinweis: Das Umweltbundesamt nennt Auslösewerte von LDEN ≥ 65 dB(A) und LNight ≥ 55 dB(A). Diese Werte decken sich mit der ersten Stufe der vom Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU, 1999) im Umweltgutachten 2008 zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdung als geeignet befundenen Umwelthandlungsziele.

Hintergrund dieser Schwellenwerte ist die medizinisch gesicherte Erkenntnis, dass dauerhafte Lärmbelastungen oberhalb dieser Schwellenwerte zu signifikanten Steigerungen von Herz-Kreislauf-Erkrankungen führen können.

Gemäß den Abbildungen 5 und 6 aus dem Lärmaktionsplan (Seiten 19 und 20) liegt auch die Langerfelder Straße im lärmkritischen Bereich mit Werten oberhalb der zuvor genannten Auslösewerte.

Bedingt durch die Vielzahl betroffener Straßen können für zahlreiche Streckabschnitte kurzfristig (5 Jahre) keine Maßnahmen zur Lärmreduzierung erfolgen. Dies gilt auch für die Langerfelder Straße.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation um das Plangebiet ist sehr heterogen. Prägend für diesen Bereich sind die nördlich liegenden Bahnanlagen mit dem nordwestlich

angrenzenden S-Bahnhaltepunkt. Dort schließt wiederum nördlich einerseits die Gewerbebrache und zukünftig auch wieder gewerblich zu nutzende „Insel“ zwischen den Bahnkörpern sowie die Wohnnutzung an der Grundstraße an. Westlich liegen die Wohngebäude der Parksiedlung; während an der Langerfelder Straße und Spitzenstraße eine Mischung aus kleinteiligen Läden, Wohnen und Gewerbeeinheiten zu finden ist. An der Spitzenstraße liegt zudem ein Jugendzentrum. Nördlich angrenzend befindet sich eine Kita in Bau.

Südlich der Langerfelder / Schwelmer Straße und gegenüber der Einmündung der Spitzenstraße in die vorgenannten Straßen befindet sich der alte Ortskern von Langerfeld mit den denkmalgeschützten Gebäuden Odoakerstraße 1, 2 und 3, Schwelmer Straße 5 und 8 sowie dem 1872 eingeweihten Kriegerdenkmal auf dem Langerfelder Markt.

Unmittelbar westlich des Plangebietes an der Langerfelder Straße 127 / 127a befindet sich die denkmalgeschützte Henkels-Villa.

Angrenzend und im Plangebiet liegend ist das Objekt Langerfelder Straße 129 bestehend aus mehreren Fabrikgebäuden mit historischen Fassaden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd sind zum weit überwiegenden Teil versiegelt. Erhaltenswerte Grünstrukturen gibt es nicht.

5.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Bau-
denkmal mit der Nr. 604. Der Schutz umfasst das gesamte am 02.10.1985 in die Denkmalliste eingetragene Gebäude Langerfelder Straße 129.

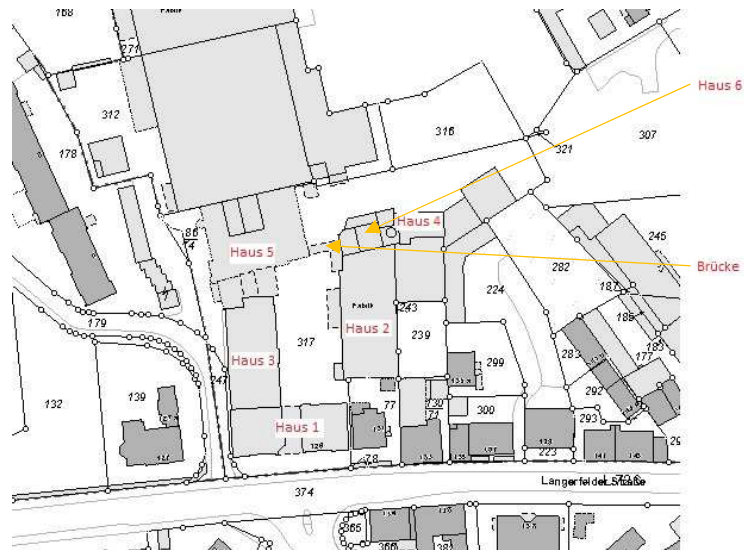


Abb. 11: Nummerierung der Gebäude zu den nachfolgenden Erläuterungen

Gemäß Beschreibung handelt es sich um die historischen Fassaden der folgenden drei Fabrikgebäude 1, 3 und 5, die um die Jahrhundertwende errichtet wurden:

Gebäude 1 ist ein dreigeschossiges, 1896 erbautes Fabrikgebäude mit gegliederter Klinkerfassade (gelb), Mittel- und Seitenrisaliten, segmentbogigen Fensterstürzen, zum Teil durchlaufenden Brüstungs- und Traufgesimsen mit Konsolenfries,

Doppeldurchfahrt unter Korbbögen mit Mittelpfeiler und mittigem, abgestuftem Ziergiebel im Mittelrisalit.

Gebäude 3 schließt rechtwinklig an das Gebäude 1 an, ist eine dreigeschossige Fabrikhalle, in der im letzten Krieg Uniformen hergestellt wurden. Die Straßenseite des Gebäudes besteht aus gegliederter Putzfassade, Mittelrisalit, aufgeputzten Fenstergewänden mit Segmentbogenstürzen und Schlussstein im zweiten und dritten Geschoss und durchlaufenden Brüstungs- und Traufgesimsen. Die Hofseite besteht aus gegliederter Klinkerfassade mit segmentbogigen Fensterstürzen und Mittelrisalit. An beiden Fassaden sind die schmiedeeisernen Splintköpfe der Zuganker sichtbar.

Im Anschluss an dieses Gebäude steht das Gebäude 5, zweigeschossig mit gegliederter Klinkerfassade, Fenstern, straßenseitig mit zwei Treppentürmchen, in die gusseiserne Wendeltreppen eingebaut sind. Die oberirdische Verbindung von Gebäude 5 zu Gebäude 6 schafft eine überdachte Verbindungsbrücke mit Klinkerfassade, Fenstern, mittigem, flachbogigem Ziergiebel mit darunter befindlichem Putzdekor und der Jahreszahl 1921.

Die genannten Fabrikgebäude sind ein Beispiel von besonderer architektonischer und künstlerischer Qualität und wichtiger Bestandteil der historischen Bebauung am Rande des alten Ortskerns von Langerfeld. Sie sind somit ein Zeugnis für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse des Ortes. Erhaltung und Nutzung liegen daher gemäß § 2 Abs. 1 DSchG aus städtebaulichen, wissenschaftlichen und stadthistorischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf die ... Fassaden der Gebäude 1, 3 und 5 einschließlich der ursprünglichen Gebäudekonstruktionen, wie Preußische Kappendecken auf Unterzügen und Stützen aus Stahl, die mit den Fassaden konstruktiv verbunden sind.

Darüber hinaus wird der Denkmalschutz ausgeweitet, so dass im rot umrandeten Bereich weitere Gebäude (-teile) unter Denkmalschutz gestellt werden (Details siehe die nachfolgenden Ausführungen):



Abb. 12: Umrandung des Areals mit (zukünftig) weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden

Der zuvor geschilderte, bestehende Schutzzumfang des Denkmals Langerfelder Straße 129, ehem. Spitzenfabrik A. & E. Henkels in Wuppertal-Langerfeld wird erweitert auf:

- Die denkmalwerten Ausbauten und erhaltenswerte Substanz der Gebäude 1, 3 und 5.

- Das bisher nicht im Schutzzumfang enthaltene Gebäude 2 mit seinen Fassaden, dem vorgelagerten Windfang an der Südwestecke sowie – im Inneren – den denkmalwerten Ausbauten und der historischen Substanz.
- Die beiden älteren Bauphasen des Gebäudes 6 von 1880 (Erdgeschoss) und 1921 (1. Obergeschoss), ohne die Zubauten der 1950er-Jahre, und einschl. der denkmalwerten Ausbauten im 1. Obergeschoss inklusive der Verbindungsbrücke zwischen den Gebäuden 5 und 6.
- Das bisher nicht im Schutzzumfang enthaltene Gebäude 4 mit seinen Fassaden einschließlich der historischen Fenster sowie – im Inneren – dem erhaltenen Deckenstück.

Weitere Informationen der denkmalkonstituierenden Merkmale können den zukünftigen Unterschutzstellungstexten entnommen werden.

Als wesentliche Gründe für die Erweiterung der Unterschutzstellung werden genannt:

- a) Die bestehende Eintragung 1985 verweist bereits darauf: „Die o.g. Fabrikgebäude sind ein Beispiel von besonderer architektonischer und künstlerischer Qualität und wichtiger Bestandteil der historischen Bebauung am Rande des alten Ortskerns von Langerfeld.“

Diese Bedeutung wird durch die Erweiterung des Schutzzumfangs gestärkt. Der ehem. Ortskern von Langerfeld ist, ungeachtet späterer Erweiterungen, unverändert ablesbar. Das Gelände der ehem. Spitzenfabrik grenzt nordwestlich an diesen Ortskern an und bildet – auch in Verbindung mit den beiden erhaltenen, ebenfalls als Denkmal eingetragenen Villenbauten Langerfelder Straße 127 und 131, ehemals Direktorenwohnsitze der Fabrik A. & E. Henkels – ein stadträumlich bedeutsames Ensemble. Dieses Ensemble ist in den Gebäuden 1 und 3 von der Langerfelder Straße aus prägend wahrzunehmen, wird durch die anstehenden Veränderungen im Norden des vormaligen Betriebsgeländes auch von dort und daher in der Gesamtheit der im Schutzzumfang genannten Gebäude wahrnehmbar sein. Im Stadtteil Langerfeld ist es die einzige namhafte historische Fabrikanlage mit bedeutendem Baubestand, der sich zeittypisch einfügt.

- b) Städtebauliche Gründe für Erhaltung und Nutzung wurden bereits 1985 festgestellt und der Eintragung zugrunde gelegt. Zu diesem Zeitpunkt war das ehem. Werksgelände in typischer Weise vor allem von den umliegenden Straßen und entsprechend mit seinen diesen Straßen zugewandten Fassaden wahrzunehmen. Diese städtebauliche Perspektive wird durch die künftigen Veränderungen auf dem nördlichen Teil des ehem. Betriebsgeländes erweitert; die teilweise auch in diese Richtung repräsentativ gestalteten Fassaden (bspw. Nordfassade Gebäude 2 und Gebäude 4 sowie Brücke) und das bis 1921 entstandene Ensemble werden künftig auch aus nördlicher Richtung sichtbar sein.

Entsprechend trägt die Erweiterung des Schutzzumfangs auf die Gebäude 2 und 4 dieser veränderten städtebaulichen Einbettung Rechnung.

Zugleich bilden die Gebäude 1 bis 6, ohne das abgerückte Gebäude 4, einen vierseitig umstandenen Hof und somit ein prägnantes, auch städtebaulich bedeutsames Ensemble, das durch den bisherigen Schutzzumfang nicht geschützt war.

Von der Erweiterung der Unterschutzstellung nicht umfasst ist einerseits der Bereich westlich Haus 2 und südlich Haus 4 (Komplex mit blauem Punkt) sowie die Vorbauten der Nachkriegszeit an Haus Nr. 6.



Abb. 13: nicht von der Unterschutzstellung umfasstes „Gebäudeteil“

Weitergehenden Informationen und Erläuterungen zur denkmalrechtlichen Bedeutung des Gebäudeensembles können den zukünftigen Unterschutzstellungstexten entnommen werden.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Technische Infrastruktur

Der Plangebiet ist weitestgehend bebaut und die Infrastruktur überwiegend hergestellt.

5.3.1.1 Verkehr

Das Plangebiet hat eine sehr gute Verkehrsanbindung:

- Nördlich des Plangebietes liegt der S-Bahnhaltepunkt Langerfeld an dem die S 8 Hagen – Mönchengladbach und die S 9 Hagen – Essen-Steele halten;
- Zukünftig soll der Radweg „Langerfeldtrasse“ als Verbindung von der Nordbahntrasse ins Zentrum von Langerfeld und weiter bis zur Öhder Straße - somit Anbindung an das Radwegnetz Richtung Beyenburg - entstehen;
- Über die Langerfelder / Schwelmer Straße sowie die weiter nördlich verlaufende B 7 besteht eine direkte Anbindung in östliche Richtung nach Schwelm und die Autobahn 1 sowie in westliche Richtung nach Barmen und Elberfeld;

- Nahegelegene Bushaltestellen bestehen am
 - Langerfelder Markt
 - Langerfeld Bahnhof (Kohlenstraße)
 Mit Fahrten in Richtung Ennepetal Busbahnhof, Barmen Bahnhof, Nächstebreck und Langerfeld-Dieselstraße (von dort weiter Richtung Schwelm).

Die bestehende Bebauung wird derzeit von der Langerfelder Straße durch die Gebäudedurchfahrt im Gebäude Langerfelder Straße 129 erschlossen. Der aktuelle Gebäudebestand wird weitestgehend auch zukünftig erhalten und bauplanungsrechtlich abgesichert. Allerdings reicht die Durchfahrt nicht aus, um einen ordnungsgemäßen Rettungsweg sicherzustellen. Darüber hinaus ist im Zuge der Projektentwicklung eine weitgehende Freihaltung des Innenhofes von Fahrzeugverkehr vorgesehen. Aus den vorgenannten Gründen ist die Hupterschließung des Plangebietes aus nördlicher Richtung vorgesehen. Da die Entwicklung des dort geplanten Wohngebietes zeitversetzt zur Realisierung der im Bebauungsplan 1246 Süd vorgesehenen Gebäudeumnutzungen erfolgt, wird die Erschließung zunächst über Baulasten sichergestellt.

Die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Nutzer von Radwegen wird mittels eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit sichergestellt, letzteres ausschließlich für Fahrzeuge, die Radwege nutzen dürfen.

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches hinsichtlich der aktuellen Situation zu folgendem Ergebnis kommt:

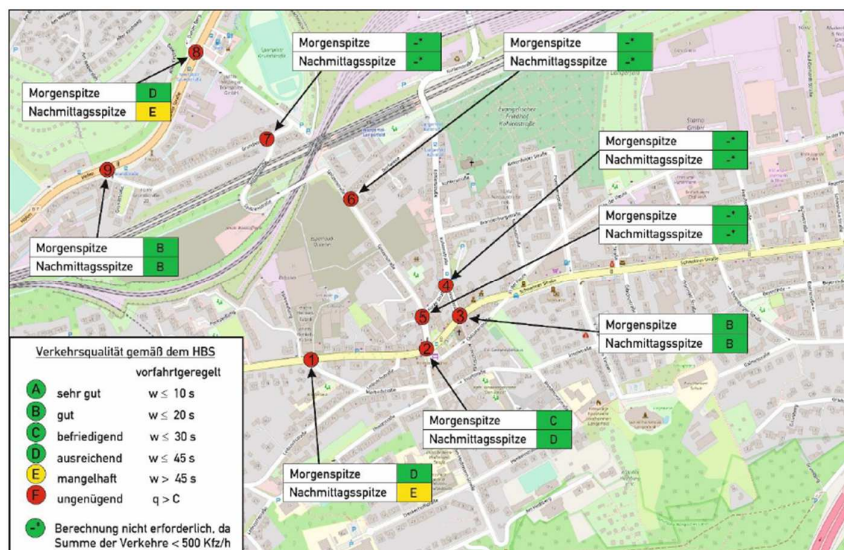


Abb. 14: Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten in der morgendlichen und nach-mittäglichen Spitzestunde für den Analysefall (aus: Verkehrsgutachten - Quelle: OpenStreetMaps-Mitwirkende, Open Data-base License)

- Das bestehende Straßennetz ist für die Abwicklung des heutigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.
- Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass das heutige Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Langerfelder Straße / Marbodstraße / Parksiedlung in der nachmittäglichen Spitzenstunde lediglich mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) abgewickelt werden kann.
- Der Knotenpunkt Langerfelder Straße / Spitzenstraße / Schwelmer Straße kann mit dem heutigen Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde rechnerisch mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde rechnerisch mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) betrieben werden. Beobachtungen vor Ort zeigen, dass an dem voll verkehrsabhängig gesteuerten Knotenpunkt nicht jeder Umlauf mit allen Grünphasen abläuft, sondern sowohl von den Fußgängern als auch von der Nebenrichtung häufig keine Anforderung stattfindet. Diese Grünzeiten werden der Hauptrichtung zugeordnet, wodurch sich in der Realität ein deutlich besserer Verkehrsfluss einstellt.
- Für den Knotenpunkt Schwelmer Straße / Kohlenstraße ergibt sich in beiden Spitzenstunden eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B).
- Auch am Knotenpunkt Dahler Straße (B7) / Grundstraße stellt sich in beiden Spitzenstunden eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) ein.
- Der Knotenpunkt Dahler Straße (B7) / Grundstraße / Dahler Berg kann mit dem heutigen Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde rechnerisch mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde rechnerisch nur mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) betrieben werden. Durch die in der südlichen Dahler Straße vorhandene Fußgängerschutzanlage treten jedoch größere Zeitlücken in den vorfahrtberechtigten Strömen der Dahler Straße (B7) auf, die das Einfahren der vorfahrtrechtlich untergeordneten Ströme aus der Grundstraße und dem Dahler Berg erleichtern, sodass sich auch an diesem Knotenpunkt in der Realität ein besserer Verkehrsfluss einstellt.
- An allen weiteren Knotenpunkten kann aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen von unter 500 Kfz/h in der jeweiligen Spitzenstunde (Summe der Zufahrten) jederzeit von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden.

Die nach Umsetzung der Planung prognostizierte Situation zeigt, dass das Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation und die Wohnqualität im Ortsteil nicht spürbar beeinträchtigen wird und die verkehrliche Erschließung gewährleistet ist:

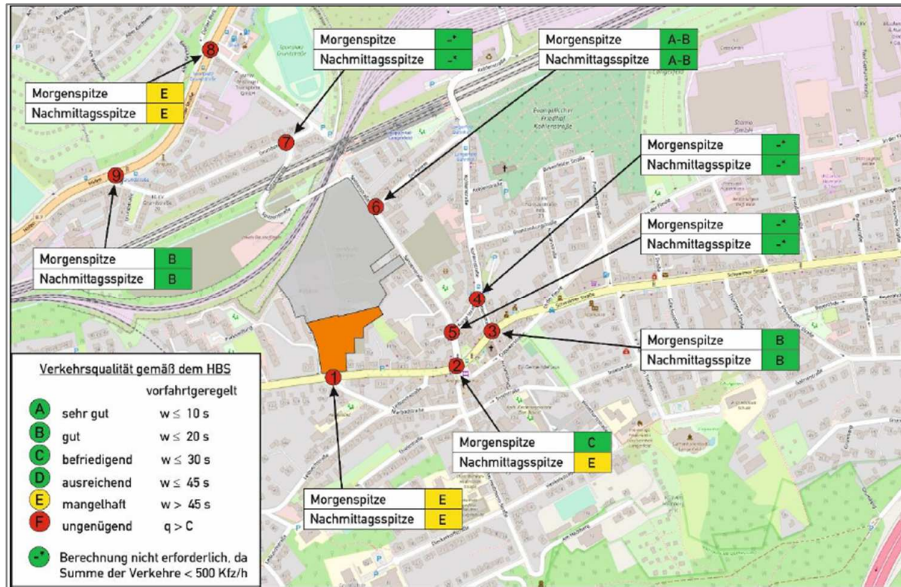


Abb. 15: Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten in der morgendlichen und nach-mittäglichen Spitzenstunde für den Prognose-Planfall (aus: Verkehrsgutachten-Quelle: OpenStreetMaps-Mitwirkende, Open Database License)

- Durch das geplante Vorhaben ist insgesamt mit einem Mehrverkehrsaufkommen von 602 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 29 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 58 Kfz/h (jeweils Summe aus Ziel- und Quellverkehr) erzeugt.
- Die anzunehmende räumliche Verteilung des Neuverkehrs an den Zufahrten und Knotenpunkten wurde auf Grundlage der Spitzenstunden aus der Erhebung sowie aus den räumlichen Bezügen hergeleitet. Demnach wird sich der Neuverkehr zu ca. 30 % nach Norden, zu ca. 40 % nach Süden und zu ca. 30 % nach Osten verteilen. Für den Zielverkehr aus Süden wird angenommen, dass jeweils die Hälfte über die Spitzenstraße aus Süden und über die Kohlenstraße und die Dorfweise zufließt.
- Für das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen ist auch nach Realisierung des Vorhabens das bestehende Straßennetz ausreichend dimensioniert.
- Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Langerfelder Straße / Marbodstraße / Parksiedlung in beiden Spitzenstunden lediglich mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) abgewickelt werden kann.

- Der Knotenpunkt Langerfelder Straße / Spitzenstraße / Schwelmer Straße kann mit dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen in der nachmittäglichen Spitzenstunde rechnerisch nur mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) betrieben werden. Beobachtungen vor Ort zeigen, dass an dem voll verkehrsabhängig gesteuerten Knotenpunkt nicht jeder Umlauf mit allen Grünphasen abläuft, sondern sowohl von den Fußgängern als auch von der Nebenrichtung häufig keine Anforderung stattfindet. Diese Grünzeiten werden der Hauptrichtung zugeordnet, wodurch sich in der Realität ein deutlich besserer Verkehrsfluss einstellt.
- Für den Knotenpunkt Schwelmer Straße / Kohlenstraße ergibt sich für das prognostizierte Verkehrsaufkommen in beiden Spitzenstunden eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B).
- Auch am Knotenpunkt Dahler Straße (B7) / Grundstraße stellt sich in beiden Spitzenstunden eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) ein.
- Der Knotenpunkt Dahler Straße (B7) / Grundstraße / Dahler Berg kann mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen in beiden Spitzenstunden rechnerisch nur mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) betrieben werden. Durch die in der südlichen Dahler Straße vorhandene Fußgängerschutzanlage treten jedoch größere Zeitlücken in den vorfahrtberechtigten Strömen der Dahler Straße (B7) auf, die das Einfahren der vorfahrtrechtlich untergeordneten Ströme aus der Grundstraße und dem Dahler Berg erleichtern, sodass sich auch an diesem Knotenpunkt in der Realität ein besserer Verkehrsfluss einstellt.
- Am Knotenpunkt Spitzenstraße / Dorfweise, an den die neue Anbindung zum Vorhaben angeschlossen ist, stellt sich mit dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen in beiden Spitzenstunden eine sehr gute bis gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A-B) ein.
- An allen weiteren Knotenpunkten kann aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen von unter 500 Kfz/h in der jeweiligen Spitzenstunde (Summe der Zufahrten) jederzeit von einer mindestens guten Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden.
- Für das gesamte Vorhaben ist auf Grundlage der Prognosebelastungen eine Stellplatzanzahl von insgesamt 128 Kfz-Stellplätzen sowie 85 Fahrradabstellplätzen erforderlich. In der vorliegenden Planung sind 80 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Pkw kann somit nicht nachgewiesen werden.

Allerdings gilt es zu bedenken, dass das Plangebiet über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Die Bushaltestellen Langerfelder Markt und Badische Straße sind jeweils in knapp unter 300 m

zu Fuß erreichbar. Die im Tagesverkehr relevanten Buslinien sind die Linie 604 (Rott, Alter Markt, Werléstr., Langerfeld, Dieselstr. Schleife) und 608 (Barmen Bf., Alter Markt, Oberbarmen Bf., Langerfeld, Dieselstr. Schleife, Schwelm Bf., Ennepetal), die MO-FR zwischen 06 und 19 Uhr im 20min-(604) bzw. 15min-Takt (608) fahren. Dadurch ergeben sich 7 Abfahrten/h und damit ein (rein rechnerischer!) Abfahrtstakt von weniger als 10min. Darüber hinaus ist die geplante Langerfeldtrasse ebenfalls innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Aus diesen Gründen kann gemäß Stellplatzverordnung NRW die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden. Ein entsprechender Nachweis und eine Abstimmung mit dem Verkehrsressort erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.3.1.2 Abfallsammlung- und -transport

Durch die weitgehende Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Entwicklung eines urbanen Gebietes entstehen geänderte Anforderungen an die Abfallsammlung und den Abtransport.

Im Zuge der Überplanung des Gebietes (hier insbesondere des BPL 1246 Nord) wird deshalb die Müllentsorgung in Abstimmung mit der AWG an die neue Planung anzupassen sein (Straßenbelastung, keine Rückwärtsfahrten, neuer Depotstandort für die Wertstoffentsorgung im nördliche Plangebiet).

5.3.1.3 Entwässerung

- Brunnen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Regenwasser:
 - Die bestehende Bebauung ist bereits an den Regenwasserkanal in der Langerfelder Straße angeschlossen; auch nach den geplanten Nutzungsänderungen kann der Anschluss an der Langerfelder Straße weiterhin genutzt werden. Nach dem Durchfließen des RKB Spitzenstraße erfolgt der Anschluss an den hydraulisch ausreichend großen Schwelmestollen.
 - Wenn die Altlastensituation es zulässt, sollen die versiegelten Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden, um möglichst wenig Niederschlagswasser zum Abfluss zu bringen und durch dessen Verdunstung das Klima zu verbessern.
 - Für das Plangebiet ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das bei Starkregen von den Straßenflächen abläuft, bis zum Starkregenindex 10 im Plangebiet gehalten werden sollte. Im Rahmen der späteren Antragsverfahren zur Nutzungsänderung der Gebäude wird zudem ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 gefordert, um die notwendigen Retentionsvolumina auf den Grundstücken selbst nachzuweisen und eine Gefährdung

anderer Grundstücke auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem erfolgt eine vertragliche Regelung.

- Schmutzwasser:

Die bestehende Bebauung der Langerfelder Straße 129 kann weiterhin am Schmutzwasserkanal in der Langerfelder Straße angeschlossen bleiben.

5.3.1.4 Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete. Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes sind keine Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer zu erwarten.

Gemäß dem Raumordnungsplan für Hochwasserschutz sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (vgl. Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021).

Es sind deshalb sind nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu prüfen, sondern auch potenzielle Extremereignisse. Falls ein durchschnittlich alle 100 Jahre auftretendes Ereignis mit Starkregenindex Stufe 7 eintritt, ist gemäß Darstellung in der Starkregengefahrenkarte innerhalb des Plangebietes - wenn überhaupt - nur mit sehr geringfügig erhöhte Wasserstände (bis zu 10 cm) aufgrund von Starkregenereignissen zu rechnen:

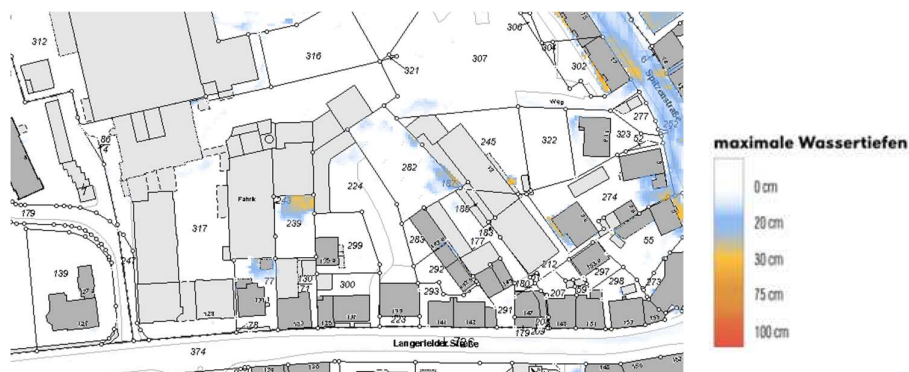


Abb. 16: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte

Allerdings können auf den an das Plangebiet südlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 77 und 229) vor den plangebietsinternen Gebäuden Wassertiefen bis zu max. 30 cm entstehen.

Bei einem Starkregenindex Stufe 10, welcher bisher deutlich seltener als alle 100 Jahre aufgetreten ist, stellt sich die plangebietsinterne Situation nicht anders dar als zuvor geschildert. An den zuvor genannten Stellen außerhalb des Plangebietes können die max. Wassertiefen geringfügig über 30 cm liegen.

Ein Abfluss des Regenwassers aus dem Plangebiet auf die Langerfelder Straße erfolgt nicht.

Da innerhalb des Plangebietes Teilentsiegelungen geplant sind, wird die Wahrscheinlichkeit von Wasseranstauungen innerhalb des Plangebietes sinken.

Zudem sollen alle Stellplatzflächen (außer denen vor dem Gebäude an der Langerfelder Straße) mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden, um möglichst viel Niederschlagswasser zurückzuhalten, damit es versickern und in geringerem Umfang in den Regenwasserkanal abfließen kann.

So kann sichergestellt werden, dass von dem Plangebiet keine Gefährdung für angrenzenden Grundstücke ausgeht.

Generell gilt: Die Verantwortung für hochwasserangepasstes Bauen bzw. für den Schutz bestehender Häuser liegt beim Eigentümer der jeweiligen Gebäude.

5.3.2 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

5.3.2.1 Nahversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nahversorgungseinrichtungen.

Hinweis: die nachfolgenden Entfernungsangaben beziehen sich auf die Luftlinie.

Durch die Schließung des Real-Supermarktes besteht in Langerfeld kein Lebensmittel-Vollsortimenter mehr. In ca. 120 m Entfernung (Langerfelder Straße 121) gibt es in der dort ansässigen Tankstelle einen Rewe to go.

Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter liegt ebenso wie ein Textil-Discounter in ca. 450 m Entfernung an der Schwelmer Straße.

Die Stadtteilbibliothek (Schwelmer Straße – 270 m), das Bürgerbüro Schwelmer Str. 15 – 315 m) sowie eine Sparkasse (Schwelmer Str. 26 – 450 m) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Im Nahbereich des Plangebietes sind Arztpraxen und eine Apotheke vorhanden.

5.3.2.2 Tageseinrichtungen für Kinder (TFK) und Schulen

Die nächstgelegenen bestehenden Tageseinrichtungen für Kinder (TFK) sind:

- Marbodstraße (ca. 200 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und TFK);
- Leibuschstraße (ca. 400 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und TFK);
- Wilhelm-Hedtmannstraße (ca. 390 m bzw. 420 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und TFK);
- Inselstraße (ca. 380 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und TFK);
- Dahler Straße (ca. 600 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und TFK).
- Ein Neubau ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Spitzenstraße 24/26 in Errichtung.

Die nächstgelegenen Grundschulen liegen südlich der Langerfelder / Schwelmer Straße:

- Evangelische Grundschule Dieckerhoffstraße (ca. 490 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und Schule)
- Katholische Grundschule Windthorststraße (ca. 520 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und Schule)
- Fritz-Harkort-Schule an der Galmeistraße (ca. 700 m Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und Schule).

Die Gesamtschule Langerfeld befindet sich in ca. 900 m (Luftlinie zwischen Mittelpunkt Plangebiet und Schule) Entfernung.

5.4 Bergbau / Geologie / Boden/ Altlasten

Das Gelände ist in Gänze anthropogen überformt.

5.4.1 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Carl“ sowie über dem auf Schwefelkies verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Carl II“. Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5.4.2 Geologie

Das Planverfahren liegt innerhalb eines größeren Karstgebietes, weshalb bei Neubauvorhaben die Baugrundverhältnisse objektbezogen untersucht und bewertet werden sollten sowie Flächenversickerung der Vorzug gegenüber punktueller Versickerung eingeräumt werden sollte. Letzteres ist für die Innenhof- sowie Parkplatzebenen von Bedeutung.

5.4.3 Boden / Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes 1246 Süd Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 10 Abs. 1 BBodSchV²) bekannt sind.

Dabei handelt es sich um insgesamt 2 Verzeichnisflächen³ mit jeweils etlichen verschiedenen Branchen mit eingeschränkter Altlastenrelevanz. Wobei im alten Kesselhaus incl. Kamin der ehem. Textilfabrik Henkels eine grundsätzliche Untersuchungsnotwendigkeit gegeben ist. Zusätzlich ist aus Bodenuntersuchungen des nördlich angrenzenden Abbruch- und Neubauvorhabens Spitzenstr. (zukünftig Bebauungsplan 1246 Nord) bekannt, dass nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes 1246 Süd angrenzende Flächen mit belasteten Fremdbeeinträchtigungen aufgefüllt sind. Daher ergab sich die Notwendigkeit die Belastungssituation der beiden Hofflächen zu überprüfen.

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Alttablagerungs-/Altstandortfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 01.08.2023

³ Branchen bei denen sich erst nach weiteren Erkenntnissen sowie auch Nutzungen ein Altlastenverdacht ergeben kann

Im Planverfahren wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen, so dass neben der gewerblichen auch eine sensiblere Nutzung (Wohnen) möglich ist.

Vom Investor der Historie und Wert AG wurden im Planverfahren deshalb zwei Bodenuntersuchungen veranlasst:

1. Orientierende Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen zur Wiederverwertbarkeit / Entsorgung von Boden, BV Langerfelder Str. 129, Ing.büro Fülling Beratende Geologen GmbH, 07.06.2023
2. Gutachterliche Stellungnahme zur Nachuntersuchung Boden, Ing.büro Fülling Beratende Geologen GmbH, 30.04.2024

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse beschrieben:

Aus den 12 Sondierungen der orientierenden Altlastenuntersuchung von 2023 sind in den Hofbereichen zwei Mischproben und aus dem Bereich des ehem. Kesselhauses sowie ehem. Feuerwehrhaus / KFZ-Werkstatt 4 Einzelproben sowie dort auch Bodenluft entnommen worden. An Auffüllungsmächtigkeiten wurden in den Hofbereichen bis zu 2,5 m und im Kesselhaus / ehem. Feuerwehrhaus / KFZ-Werkstatt nur rund 2,0 m erbohrt. An Fremdbeimengungen wurden unterschiedliche hohe Anteile an Schlacke und Beton-/Ziegelbruch ermittelt. Bei den Bohrungen wurde kein Grundwasser, sondern an zwei Stellen nur eine Bodenvernässung festgestellt. Eine Verunreinigung der Bodenluft durch leichtflüchtige Lösungsmittel wurde nicht ermittelt. Bei den Einzelproben wurde nur im Bereich des Kesselhauses auffällige PAK- und Mineralölkohlenwasserstoffgehalte (MKW) und bei den Mischproben aus den Hofflächen insbesondere erhöhte bzw. stark erhöhte PAK⁴- und BaP⁵-Gehalte analysiert. Hinzugefügt werden muss, dass es sich bei den 2023 erfolgten Bodenuntersuchungen um abfalltechnische Untersuchungen nach LAGA-Richtlinie gehandelt hat. Im Bauleitplanverfahren aber ist die Klärung der Gefährdung über die maßgeblichen Wirkungspfade – hier insbesondere Boden-Grundwasser und im vorliegenden Fall nachrangig Boden-Mensch – notwendig und daher waren ergänzenden Untersuchungen in den Belastungsschwerpunkten bzw. ergänzenden PAK-Eluatuntersuchungen der Hofflächen durchzuführen. Diese wurden mit Untersuchungsbericht aus dem April 2024 vorgelegt.

Neben der Diskussion der Einbaumöglichkeiten von Aushubmaterialien wurde in der Nachuntersuchung aus dem April 2024 insbesondere die Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der teilweise sehr hohen PAK-Gehalte im nördl. Hofbereich von bis zu 150 mg/kg bzw. 7,7 mg BaP/kg, sowie im ehem. Kesselhaus von 96 mg PAK/kg geklärt. In den 2:1 Eluaten (Untersuchung des Auslageverhaltens mit Wasser) von insgesamt 4 neu genommenen Beprobungsbereichen im Hof ist nur in

⁴ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

⁵ Benzo(a)pyren ist eine krebserregende Substanz und dient im Bodenschutzgesetz als Leitsubstanz für die Bewertung der PAK-Schadstoffgruppe

einer Mischprobe eine geringer PAK-Gehalt, der den maßgeblichen PAK-Prüfwerte der BBodSchV unterschreitet analysiert worden. Die Nachuntersuchung im ehem. Kesselhaus wurde nur für den Parameter PAK in einer der beiden Proben eine Überschreitung des maßgeblichen PAK-Prüfwerte der BBodSchV von 0,2 µg/l mit 0,53 µg PAK/l ermittelt. Somit liegt eine nicht grundsätzliche Wasserlöslichkeit der vorhandenen PAK und lokalen MKW-Belastungen vor. Die in geringem Maße lösende PAK-Anteile befinden sich in einem Bereich, der durch Bebauung (ehem. Kesselhaus) bzw. Pflaster versiegelt oder mit Schotter überdeckt ist (Hoffflächen), so dass eine grundsätzliche Grundwassergefährdung nicht zu besorgen ist. Damit gewährleistet ist, dass die PAK belasteten Bereiche im ehem. Kesselhaus bei einer zukünftigen Entsiegelung z.B. Abriss bekannt ist, sollte als Warnfunktion eine Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgen (siehe auch nebenstehende Abbildung 17). Die bei einer Entsiegelung notwendigen Maßnahmen sind kleinräumig und wirtschaftlich überschaubar, so dass sie künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden können.



Abb. 17: Fläche, die auf Grund von Bodenbelastungen gekennzeichnet wird

Zusätzlich zur vorgenannten Kennzeichnung erfolgt ein Hinweis, dass bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden muss. Das Bodenmaterial kann teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden. Es ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Als bebauter Innenbereich tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete. Der derzeit geringe Beitrag zum Naturhaushalt kann sich durch eine mögliche Entsiegelung und Begrünung des Bereiches positiv entwickeln.

5.6 Artenschutz

Für das Planverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Prüfung ASP 1) in Auftrag gegeben. Dieser stellt dar, für welche planungsrelevanten Arten der Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeldes eine Eignung bzw. Funktion als Lebensraum aufweist. Ferner wird geprüft, inwieweit projektbedingt, im Hinblick auf die gegebenen Wirkfaktoren, artenschutzrechtliche

Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG entstehen können.

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwar wenig Grünflächen, allerdings wurde aufgrund der Nähe zum Rauentaler-/ Langerfelder Tunnel als nachgewiesenem Fledermaushabitat und begrünten Bahnböschungen eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Zudem galt es vorab zu untersuchen, ob durch den Umbau und die Sanierung des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Langerfelder Straße 129 artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP, ASP Stufe I) fließen in die Regelungen zum Bebauungsplan ein.

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können im ersten Quadranten des Messtischblattes 4709 „Wuppertal-Barmen“ 14 planungsrelevante Tierarten auftreten (Anhang I). Der Biologischen Station Mittlere Wupper sind verschiedene Fledermausvorkommen im Umfeld des Plangebietes bekannt.

Während eines Ortstermins im Juni 2023 konnte seitens der Gutachterin eine geschützte Vogelart im Luftraum über dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung beobachtet werden. Konkrete Hinweise einer Besiedlung des Plangebietes in der Langerfelder Straße in Wuppertal und seiner unmittelbaren Umgebung durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten wurden nicht gefunden.

Aufgrund der geographischen Lage des Plangebietes im innerstädtischen Siedlungsraum, seines hohen Versiegelungsgrades und der (betrieblich bedingten) hohen Frequenz anthropogener Störungen kann das Plangebiet keiner planungsrelevanten Tierart einen Lebensraum bieten, zumal deren Habitatansprüche nicht mit den Biotopstrukturen im Plangebiet übereinstimmen. Eine Ausnahme könnten Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten bilden, sofern die Tiere in ggf. vorhandenen Hohlräumen oder in den Dachaufbauten der Bestandsgebäude geeignete Nistplätze bzw. Tagesquartiere finden.

Insgesamt sprechen keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen die geplante Sanierung und den Umbau des Gebäudekomplexes Langerfelder Straße 129 in Wuppertal, sofern die nachfolgenden Fristen eingehalten und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden (Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen):

Bei Rückbauarbeiten (auch wenn nur teilweise):

- Sowohl die Baustelleneinrichtung als auch die Rück- und Umbauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01.03. bis zum 30.09. dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und § 44 BNatSchG 2021), und (möglichst) in frostfreien Perioden durchzuführen. Sollte sich der Beginn der Arbeiten bis in die Brut- und Setzzeiten verzögern, ist eine kurze Begründung an die Funktionsadresse UNB-Baugenehmigungsverfahren@stadt.wuppertal.de zu senden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute

Kontrolle der Gebäude und ggf. naheliegende Gebäudeteile durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Eine Kontrolle ggf. vorhandenen Nischen und Hohlräumen an/in den Gebäudefassaden auf brütende Vögel durch Beobachtung der Fassaden ist dabei unbedingt erforderlich.

- Vor Beginn der Rückbauarbeiten sind mögliche Hohlräume (wie z.B. die Verschalungen vor den Sturzbalken) von Hand zu öffnen. Hierbei ist eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Werden bei den Rückbauarbeiten weitere Hohlräume an/in den Fassaden entdeckt, sind diese Elemente ebenfalls von Hand zu öffnen bzw. zu entfernen. Die vorgenannten Punkte gelten hier entsprechend.
- Werden bei den Rückbauarbeiten Fledermäuse, Nester, Gelege oder brütende Vögel entdeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse bzw. Vögel sind der nächstgelegenen Fledermaus- bzw. Vogelauffangstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
- Der Verlust von Nistplätzen durch die Rückbauarbeiten sollte ebenfalls durch das Anbringen artgeeigneter Ersatzquartiere (Nistkästen) vor Ort in entsprechender Anzahl ausgeglichen werden. Zu berücksichtigen sind hierbei auch geeignete Maßnahmen für geschützte (nicht planungsrelevante) Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz.

Bei Umbau und Sanierung:

- Werden bei den Umbau- und Sanierungsarbeiten Fledermausquartiere oder Brutplätze gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse bzw. Vögel sind der nächstgelegenen Fledermaus- bzw. Vogelauffangstation zu übergeben.

Gehölze sind im untersuchten Teil des Geltungsbereiches nicht vorhanden und damit nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung gewesen.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse sind detaillierte faunistische Untersuchungen und somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) nicht notwendig.

5.7 Klima und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich ist gemäß Klimafunktionskarte entlang der Langerfelder Straße als Stadt-Klimatop ansonsten als Stadtrand-Klimatop eingeordnet.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem klimatisch-lufthygienischen Ungunstraum im Wuppertaler Stadtgebiet (bereits gegenwärtig starke Überwärmungstendenzen; erhöhte Auftrittswahrscheinlichkeit von Inversionen).

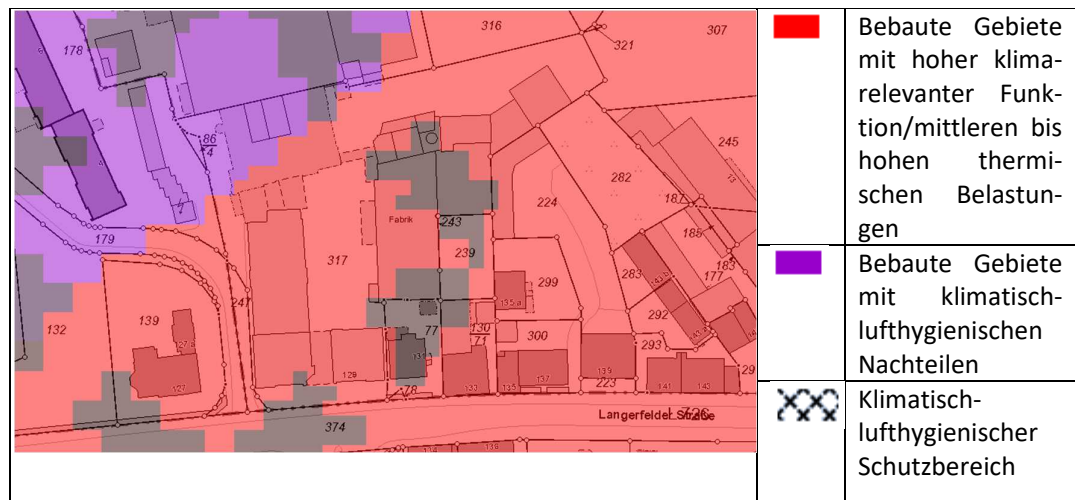


Abb. 18: Auszug aus der Planhinweiskarte Klima; WunDa

Aufgrund der klimatisch belasteten Ausgangssituation ist bei der Planung eine weitere Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu vermeiden. Wo möglich sind deshalb unversiegelte und begrünte Flächen für Verdunstung und Abkühlung zu schaffen, um der Überhitzung des Stadtbereichs entgegenzuwirken. Dazu bieten sich die Anlegung von Stellplätzen mit Rasengittersteinen sowie die Neuanlage von kleinen Grünstrukturen an.

Im Bereich einer ehemals intensiv gewerblich genutzten und nahezu vollständig versiegelten Fläche werden bestehende Gebäude umgenutzt und kleinteilige Strukturen im rückwärtigen Bereich beseitigt. Neue Versiegelungen bzw. Bebauung entsteht nicht. Im o.g. Sinne ergeben sich Teilentsiegelungen durch die Anlage von Stellplätzen mit Rasengittersteinen, Pflanzbeeten, Stellplatzbäumen und einem Kinderspielplatz.

Somit ergeben sich für die kleinklimatische Betrachtung positive Effekte.

5.8 Immissionsschutz

Die Umweltzonen dienen dem Gesundheitsschutz. In Wuppertal gibt es seit 2009 zwei Umweltzonen von insgesamt ca. 35,34 km². Der Bereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd liegt in keiner Umweltzone.

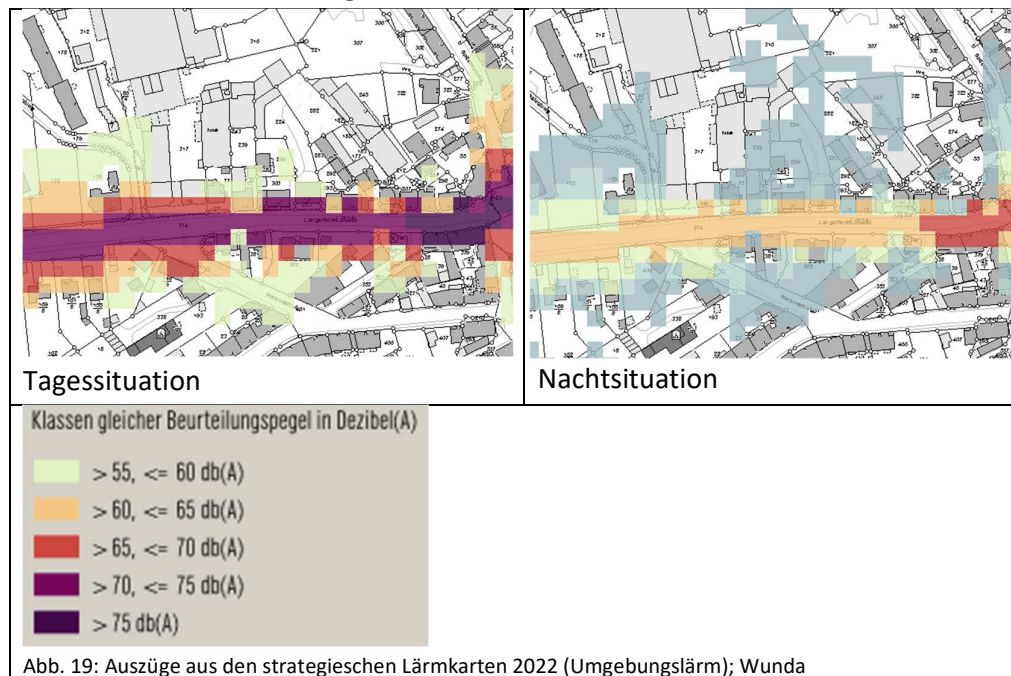
Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Lärms lassen sich folgende Aussagen treffen:

Schienenverkehrslärm: Nördlich und nord-östlich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord verlaufen Gleistränge in einem Geländeeinschnitt. Neben dieser topographisch bedingten Abschirmung führt desweiteren die bestehende Bebauung (Gewerbebetriebe und Parksiedlung) sowie die geplante Bebauung im Bebauungsplangebiet 1246 Nord dazu, dass der Schienenverkehrslärm keine nennenswerten Lärmimmissionen im Plangebiet bedingt.

Straßenverkehrslärm von der Langerfelder Straße: Wie bereits in Punkt 4.5 in den Ausführungen zum Lärmaktionsplan dargelegt, wurde auch die Langerfelder Straße als Bereich identifiziert, in dem Auslösewerte von 65 dB(A) tagsüber bzw. 55 dB(A) nachts überschritten werden. Aus den Ausführungen zum Lärmaktionsplan ergibt sich, dass kurzfristig (5 Jahre) keine lärmreduzierenden Maßnahmen im Straßenbereich durchgeführt werden.

Die Situation stellt sich somit wie folgt dar:

- An der parallel zur Langerfelder Straße stehenden Gebäudefront sind tags wie nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (Tags 60 db(A) und Nachts 50dB(A)) überschritten, während sie im rückwärtigen Grundstücksbereich eingehalten werden.



- Aktive straßenbegleitende Schallschutzmaßnahmen sind in der Örtlichkeit nicht realisierbar. Andere Maßnahmen wie Flüsterasphalt oder Geschwindigkeitsreduzierungen sind derzeit nicht vorgesehen. Auch der Abstand zwischen Straßenfläche und Gebäudefront kann auf Grund des Denkmalschutzes des Hauses nicht vergrößert werden.
- Um innerhalb der bestehenden, denkmalgeschützten Bebauung zulässige Lärmwerte zu erhalten, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen. In Frage kommen hier insbesondere Schallschutzfenster.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung einer Lärmvorbereitung samt Hinweis auf notwendige Aussagen im Genehmigungsverfahren.

Gewerbelärm

Das an den Bebauungsplan 1246 Süd angrenzende im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 verbleibende Gewerbegebiet unterliegt bereits Beschränkungen hinsichtlich

- zulässiger Lärmemissionen: An der Grenze zur Parksiedlung sind Beurteilungspegel vom 60 dB (A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten (siehe textl. Festsetzung 1.1 im Bebauungsplan 774) sowie
- zulässiger Betriebsarten (siehe textl. Festsetzung 1.2 und 10 im Bebauungsplan 774)

Gemäß aktueller DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; Juni 2023) gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die im vorliegenden Planungsfall vorhandenen Gebietstypen:

| Baugebiet | Gewerbelärm in dB | |
|-----------------------|-------------------|--------|
| | Tags | nachts |
| Allg. Wohngebiet (WA) | 55 | 40 |
| Urbanes Gebiet (MU) | 60 | 45 |
| Gewerbegebiet (GE) | 65 | 50 |

Weil die im zukünftigen urbanen Gebiet zulässigen Orientierungswerte unterhalb der in einem Gewerbegebiet möglichen Werte gemäß DIN 18005 liegen bzw. an den Grenzen zu den östl. Grundstücken Richtung Langerfelder Markt (Gemengelage mit faktischen Mischgebietsanspruch) und westl. Grundstücken (Parksiedlung; faktisches Wohngebiet) den im Bebauungsplan 774 festgesetzten Lärmwerten entsprechen, ändert sich für die Umgebung des Bebauungsplangebietes 1246 Süd nichts an der max. zulässigen Lärmsituation gegenüber den angrenzenden Grundstücken.

Bedingt durch die Reduzierung und Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1246 ergibt sich eine neue „Linie“, an der eine Beurteilung der Lärmsituation erforderlich wird. Es ist die Nachbarschaft zwischen dem Urbanen Gebiet im Bebauungsplan 1246 Süd und dem Gewerbegebiet im Bebauungsplan 774 zu betrachten, weil die jeweiligen Orientierungswerte um 5 dB differieren. Da die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 bereits vorhanden sind und das neu ausgewiesene urbane Gebiet „heranrückt“, sich die dem Denkmalschutz unterliegende Gebäudeformation allerdings nicht ändert, wird die grenznahe mögliche Überschreitung der Orientierungswerte als hinnehmbar angesehen. Sollte allerdings in ferner Zukunft auch der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden, ist auf die dann bestehenden Festsetzungen eines urbanen Gebietes im Bebauungsplan 1246 Süd Rücksicht zu nehmen. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb eine Kennzeichnung (Linie – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG bleibt somit weiterhin gewahrt. Nachbarschaftliche Belange werden nicht negativ betroffen.

5.9 Störfallschutz

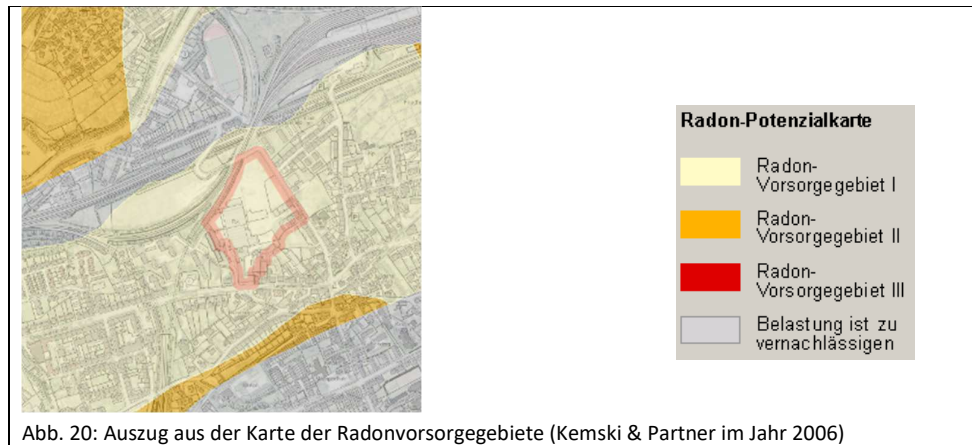
Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Durch entsprechende planerische Festsetzungen (urbanes Gebiet) ist die zukünftige Ansiedlung eines Störfallbetriebes innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

5.10 Radonbelastung

Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1246 liegt im Radon-Vorsorgegebiet I.



Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst, eine Kennzeichnung

oder ein Hinweis in der Plankarte ist nicht erforderlich. Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet zudem Informationen und Beratung rund um das Thema Radon auf der Webseite www.radon.nrw.de an.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bedingt durch die Historie (ehemaliges Gewerbegebiet), die aktuelle Lage mit unterschiedlichsten Nutzungen im Umfeld (Wohnen, Gewerbe, kleinteiliger Einzelhandel) sowie die sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Rahmenbedingungen wird für das Baugebiet der Gebietstyp des Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Gebietstyp des Urbanen Gebietes dient einerseits der Unterbringung des Wohnens und andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine gleichgewichtige Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist explizit nicht notwendig. Gemäß Ausführungen im Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zu § 6a BauGB ist „der Gebietscharakter des urbanen Gebiets (...) bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben (vgl. auch *Hornmann* in BeckOK BauNVO, 27. Ed. 15.10.2017, § 6a Rn. 26: kein gravierendes Übergewicht, Mindestmaß an Gleichgewichtigkeit). Solange der gemischte Gebietscharakter noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet ein überwiegende Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und andere Einrichtungen. Ein Rangverhältnis zwischen den Nutzungen besteht nicht (*Hornmann* in BeckOK BauNVO, 27. Ed. 15.10.2021, § 6a Rn. 21). Die Nutzungsmischung kann dabei in unterschiedlicher Körnigkeit erfolgen (vgl. *Bunzel* [→ Rn. 13] § 6a Erl. 1.1).

In diesem Sinne sieht das Investorenkonzept neben einer privaten Hochschule und Studentenapartment ergänzende Nutzungen wie einen Weinkeller, ein Café aber auch gewerbliche Areale vor.

Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen der kleinteiligen Struktur mit Geschäften sowie Arztpraxen an der Langerfelder Straße in östliche Richtung sowie der zukünftig nördlich angrenzenden und bereits nord-westlich existierenden Wohnbebauung. Zudem führt zukünftig eine attraktive Wegeverbindung durch das Plangebiet.

Auch wenn das Bebauungsplangebiet 1246 Süd nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegt, so ist dieser fußläufig innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Deshalb und weil die Verbindung von dem S-Bahnhaltepunkt und der Langerfeldtrasse durch das Plangebiet führen, werden Vergnügungsstätten, wie Bordelle und bordellartigen Betriebe, Wettbüros und Spielhallen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des vorhandenem Bestandes festgesetzt, um auch im Fall eines Gebäudeabgangs durch angepasste Nach-/ Neubebauung den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlagen (Attika bei Flachdächern, ansonsten max. First- bzw. Traufhöhe). Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen sowie die technisch erforderlichen Aufbauten für Dachbegrünung sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

6.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im urbanen Gebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,8 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung unter Berücksichtigung der Bestandssituation zu erzielen. Die Festlegung der Grundflächenzahl liegt darin begründet, dass aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Steuerung bzw. Begrenzung der Bebauungsdichte erfolgen muss. Die Werte zielen darauf ab, eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung sowie der Größe der Grundstücksflächen angemessene Ausnutzung des Grundstücks in einer städtebaulich bedeutsamen Lage (dem Nahversorgungszentrum vorgelagert) zu ermöglichen. Das ausgewogene Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche zu Freifläche im Bestand ist hierfür maßgebend und zielt auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand ab.

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und -grenzen definiert, welche sich aus dem bestehenden und zukünftig entstehendem Denkmalschutz der Gebäude bzw. der Ensemblewirkung (siehe dazu Punkt 5.2) ergeben (§ 23 BauNVO).

Die abweichende Bauweise wird mit Rücksicht auf die bestehende, überwiegend denkmalgeschützte Baustruktur sowie die z.T. grenzständig errichteten Häuser mit auf den Nachbargrundstücken bestehenden angebauten Gebäuden festgesetzt,

denn Ziel ist es nicht nur die denkmalgeschützten Gebäude, sondern auch den Gesamtcharakter des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern. Bei dieser bestehenden Gebäudekonstellation können die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung NRW nicht eingehalten werden. Der atypischen Fall rechtfertigt eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften.

In der abweisenden Bauweise kann im vorliegenden Fall ohne oder mit Grenzabstand gebaut werden.

Für die historische Mauer im Bereich K bis L wird die Tiefe der Abstandfläche auf 0,0 H festgesetzt.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Um den Innenhof weitestgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten, sowie ein geordnetes Parken im Plangebiet zu gewährleisten, sind im urbanen Gebiet Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten ST-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie Stützmauern, Fahrradstellplätze, Kinderwagenabstellanlagen, Spielgeräte, Stadtmobiliar (z.B.: Sitzbänke, Pflanzkübel) und unterirdische sowie oberirdische Versickerungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

6.1.5 Grünfläche Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan 1246 Süd wird kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, da es sich lediglich um Umnutzungen im Bestand handelt. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Spielplatz für die neu entstehenden Wohneinheiten wird zum Baugenehmigungsverfahren plangebietsintern nachgewiesen.

Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan 1246 Nord wird – bedingt durch die Neuentstehung eines Wohngebietes – eine öffentliche Spielplatzfläche der Kategorien B und C festgesetzt werden.

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Derzeit findet die öffentliche Erschließung des Plangebietes über die Langerfelder Straße statt. Um den PKW-Verkehr weitestgehend aus dem Innenhof herauszuhalten und eine zeitgemäße Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sicherzustellen, wird die Haupteerschließung zukünftig aus Richtung Norden erfolgen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1246 Nord werden öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt, die auch zur Erschließung des urbanen Gebietes im Bebauungsplan 1246 Süd dienen. Solange die Planungen des Bebauungsplanes 1246 Nord noch nicht umgesetzt sind, wird die Erschließung über Baulasten gesichert.

Die Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer, die von der Langerfeldtrasse oder dem S-Bahnhaltepunkt in des Langerfelder Zentrum möchten, wird über Geh- und Fahrrechte (ausschließlich für Fahrzeuge, die laut Straßenverkehrsordnung Radwege nutzen dürfen) zu Gunsten der Allgemeinheit sichergestellt:



- Von Norden über das Flurstück 307 zur Spitzenstraße
- Von Norden durch den Innenhof und die Gebäudedurchfahrt zur Langerfelder Straße

Eine grundbuchliche Sicherung soll gewährleisten, dass die Öffentlichkeit über die Privatflächen den geplanten Fuß- und Radweg erreichen kann. Dies wird in den vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger um die plangebietsinternen Stellplatzflächen zu erreichen.

6.1.7 Baum, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 8 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind die folgenden Arten zulässig:

- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Kugel-Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')
- Gingko (*Ginkgo biloba*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Rotterdam')
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Vertraglich wird zudem geregelt, dass je Baum ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ erforderlich ist. Unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander sind vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² haben und sind flächig zu begrünen (insektenfreundliche Bepflanzung). Niederschlagswasser von mindestens 10 m² ist jeder Baumscheibe zuzuführen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Empfehlungen für Baumpflanzungen« Teil 1: Ausgabe 2015 / Teil 2: Ausgabe 2010 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) sind zu beachten.

Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgelegt.

6.1.8 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Neu anzulegenden Stellplätze und Wegeflächen sind durch den Einsatz von wasser-durchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit auf erweiterten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein oder offener Verlegeweise des Pflasters

wasserdurchlässig zu gestalten. Die Flächen sind mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,5 oder besser anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

6.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind an zentraler Stelle oder baulich in die Gebäude zu integrieren und so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht von den Erschließungsflächen zu sehen sind. Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.3.1 Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudefassade zur Langerfelder Straße ist als lärmvorbelastet durch Verkehrslärm gekennzeichnet.

6.3.2 Bodenbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Damit gewährleistet ist, dass die PAK belasteten Bereiche im ehem. Kesselhaus bei einer zukünftigen Entsiegelung z.B. Abriss bekannt sind, erfolgt als Warnfunktion eine Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd befinden sich nach Landesrecht geschützte Baudenkmäler (siehe Ausführungen in Punkt 5.2) – sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

6.5 Hinweise

Artenschutz

Sowohl die Baustelleneinrichtung als auch die Rück- und Umbauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01.03. bis zum 30.09. dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und § 44 BNatSchG 2021), und (möglichst) in frostfreien Perioden durchzuführen. Sollte sich der Beginn der Arbeiten bis in die Brut- und Setzzeiten verzögern, ist eine kurze Begründung an die Funktionsadresse UNB-Baugenehmigungsverfahren@stadt.wuppertal.de zu senden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude und ggf. naheliegende Gebäudeteile durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Eine Kontrolle ggf. vorhandenen Nischen und Hohlräumen an/in den Gebäudefassaden auf brütende Vögel durch Beobachtung der Fassaden ist dabei unbedingt erforderlich.

Überflutungsnachweis

Bei der Planung, Herstellung bzw. Erneuerung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche ist in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen.

Bodenbelastungen

In Teilbereichen (Hof und Parkplatz sowie unterhalb des Gebäudeteils ehem. Kesselhaus) muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden. Das Bodenmaterial kann teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden. Es ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz-gesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

| | |
|---|----------------------|
| Verfahrensgebiet | 6.491 m ² |
| Geh- und Radfahrrecht | 1.010 m ² |
| Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports) | 3.222 m ² |
| festgesetzte Stellplatzflächen(ohne Barrierefreie Parkplätze) | 560 m ² |

8 Umweltbericht

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 von einem Umweltbericht abgesehen.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

(siehe auch 4.2)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan noch ein Gewerbegebiet für dieses Areal darstellt und das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt eine Flächennutzungsplananpassung im Wege der Berichtigung

(Flächennutzungsplanberichtigung 160B). Dargestellt wird zukünftig eine gemischte Baufläche mit der Konkretisierung MU (siehe dazu auch Anlage 07).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

10 Kosten und Finanzierung

Ein Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde von dem Grundstückseigentümer entwickelt. Die für die Entwicklung des Planungsrechts erforderlichen Gutachten wurden von den Grundstückseigentümern finanziert.

11 Gutachten und Normen

Brigitte Blenk & Inge Püschel (Sachverständige für ökologische Zusammenhänge):
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) für das Grundstück Langerfelder Straße 129 in Wuppertal,
August 2023
Krefeld

Brilon Bondzio Weiser (Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH):
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1246 Spitzenstraße – Teilbereich Süd in Wuppertal,
Juni 2024
Bochum

Füllung, Beratende Geologen GmbH (Büro für Umweltgeologie):
BV Langerfelder Straße 129, 42389 Wuppertal (ehem. Textilfabrik Henkels);
Orientierende Altlastenuntersuchung und Untersuchung zur Wiederverwertbarkeit / Entsorgung von Boden,
Juni 2023

Füllung, Beratende Geologen GmbH (Büro für Umweltgeologie):
BV Langerfelder Straße 129, 42389 Wuppertal (ehem. Textilfabrik Henkels);
Gutachterliche Stellungnahme zur Nachuntersuchung Boden,
April 2024
Wuppertal

12 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- grundbuchliche Sicherung des Wegrechtes in Richtung Spitzenstraße
- grundbuchliche Sicherung des Wegrechtes in Richtung Langerfelder Straße
- Maßnahmen resultierend aus der Artenschutzprüfung
- ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100
- Regelungen zur Baumanpflanzung (Wurzelbrücken, Baumscheibengrößen ...)