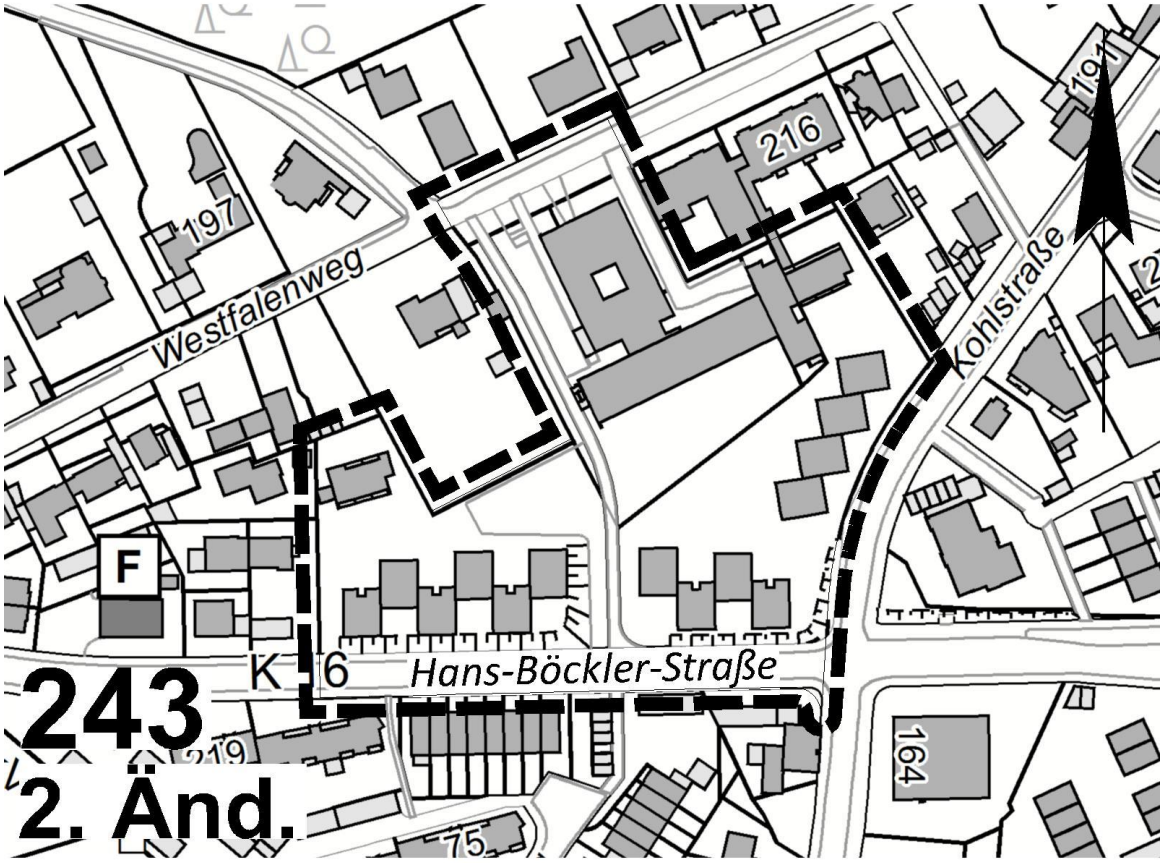
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 243 - Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung – 2. Änderung



Stand November 2024

Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

IMPRESSUM

Bebauungsplan 243 - Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung – 2. Änderung
Stand: November 2024, Begründung zum Satzungsbeschluss
Anlage Nr. 02 zur VO/1258/24 (Satzungsbeschluss)

Sachbearbeitung:
Desiree Bandemer

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 6834
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 1

2.1 Anlass der Planung 1

2.2 Entwicklungsziele 2

3 Formelles Planverfahren 3

4 Planungsrechtliche Situation 4

4.1 Landes- und Regionalplanung 4

4.2 Flächennutzungsplan 4

4.3 Landschaftsplan 5

4.4 Bebauungspläne 6

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte 7

5 Bestandsbeschreibung 7

5.1 Städtebauliche Situation 7

5.2 Infrastruktur 7

5.2.1 Technische Infrastruktur 7

5.2.2 Soziale Infrastruktur 11

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten 11

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 12

5.5 Klima und Klimaanpassung 14

5.6 Immissionsschutz 15

5.7 Störfallschutz 19

5.8 Radonbelastung 19

6 Planinhalte 19

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 19

6.1.1 Art der baulichen Nutzung 19

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 21

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 24

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen 25

6.1.5 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen 26

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung 26

6.1.7 Natur und Landschaft 26

6.1.8 Immissionsschutz 29
6.2 Örtliche Bauvorschriften 32
6.3 Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB) 32
6.4 Nachrichtliche Übernahmen 33
6.5 Hinweise 33
7 Städtebauliche Kenndaten 34
8 Umweltbericht 34
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 34
10 Kosten und Finanzierung 35
11 Städtebaulicher Vertrag 35

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

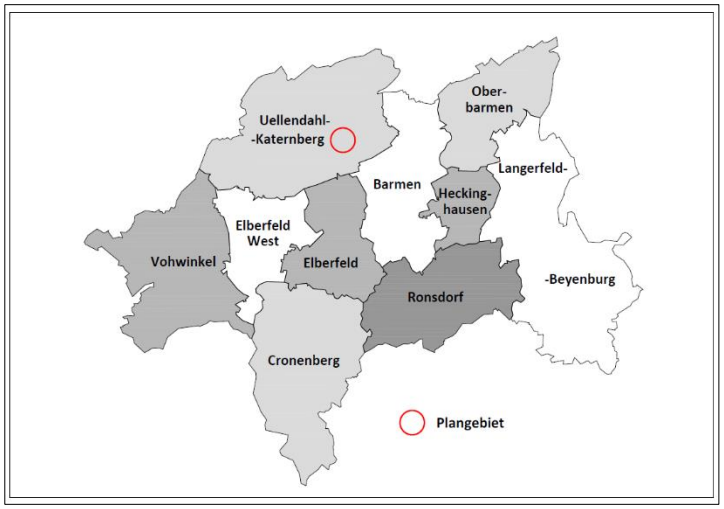


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem ruhigen und gehobenen Wohnviertel im Wuppertaler Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 243 – 2. Änderung umfasst ein Gebiet zwischen dem Westfalenweg, der Kohlstraße und der Hans-Böckler-Straße. Der Bebauungsplan 243 ist 1967 zur Errichtung der Seniorenwohnanlage Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung aufgestellt worden.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2023 (VO/1565/22) die 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung - beschlossen. Anlass für die Planung sind die Modernisierungs- und Neubauabsichten der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung, die am Standort Westfalenweg / Hans-Böckler-Straße / Kohlstraße ein Seniorenpflegeheim (Dauer- und Kurzzeitpflegeplätze), betreutes / Service Wohnen[1] sowie einen ambulanten Pflegedienst unter einem Dach vereint.

[1] betreutes / Service Wohnen: Private Wohnung / Appartement mit dem Komfort, alle Dienstleistungen und die Möglichkeit der professionellen Unterstützung durch die Stiftung nutzen zu können.

Bedingt durch den demographischen Wandel, in diesem Fall insbesondere die absehbare Zunahme älterer Bevölkerungsanteile, steigt der Bedarf pflegebedürftiger Personen und entsprechend die Nachfrage nach Pflegeangeboten. In der Stadt Wuppertal existieren unterschiedliche Angebote für pflegebedürftige Menschen. Diese werden von mehreren Trägern betrieben und weisen verschiedene Konzepte, Lagen und Qualitäten auf. Sie umfassen die stationäre Pflege, ambulante Bereuungsangebote sowie betreute Wohnprojekte.

Um einerseits den stetig wachsenden Anforderungen an Pflege und Betreuung von Senioren gerecht zu werden und andererseits eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Standortes gewährleisten zu können, plant die Feuchter-Stiftung weitere Wohnangebote sowie den Neubau eines Gemeinschaftswohngebäudes mit Pflegestützpunkt zu errichten. Da die Wohngebäude an der Kohl- und Hans-Böckler-Straße nicht barrierefrei umgebaut werden können, ist der Abriss und ein anschließender Neubau mit höheren Baukörpern geplant. Im Rahmen des weiteren Ausbaus des Kompetenzzentrums Alter, Pflege und Wohnen sollen dort wieder zeitgemäße seniorengerechte Wohnungen entstehen. Darüber hinaus wird von Seiten der Stiftung derzeit die Umsetzung sowie die Lage einer Kindergroßtagespflege geprüft.

2.2 Entwicklungsziele

Die Stadt Wuppertal ist bestrebt, Entwicklungen im Innenbereich zu ermöglichen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung geschaffen werden, um den hohen Bedarf an unterschiedlichen Pflegeangeboten gerecht zu werden. Das Planverfahren dient somit der Verwirklichung von sozialen Infrastrukturvorhaben und damit verbunden, der Schaffung von unterschiedlichen Betreuungsangeboten für pflegebedürftige Menschen. Mit der Planung kann dem steigenden Bedarf an der Bereitstellung von Pflegeangeboten sowie dem Belang der Wohnbedürfnisse Rechnung getragen werden.

Dabei geht es in erster Linie um eine Aufstockung der geplanten Wohngebäude um ein weiteres Geschoss, um der Barrierefreiheit gerecht zu werden. Grundsätzlich soll im Rahmen des Änderungsverfahrens eine höhere Geschossfläche erzielt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erweitert. Darüber hinaus sind im Änderungsverfahren Maßnahmen zum Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen und entsprechende Regelungen zu treffen.

3 Formelles Planverfahren

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes wird als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da der Geltungsbereich innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches liegt, der Nachverdichtung dient und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Durch die Umstellung auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Vergleich zur geltenden BauNVO des Ursprungsplanes die Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Da in diesem Fall eine Bestandsüberplanung erfolgt, werden insgesamt keine neuen Ressourcen in Anspruch genommen. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen somit nicht, der Eingriff hat bereits stattgefunden bzw. ist durch die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes bereits zulässig. Außerdem wird durch das Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 wurde am 23.02.2023 (VO/1565/22) gefasst und am 15.03.2023 (Stadtbote Nr. 14 / 2023) bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerdiskussion vor Ort am 29.08.2023 statt. *Der Offenlegungsbeschluss wurde am 06.06.2024 gefasst und im Stadtboten Nr. 18 / 2024 am 19.06.2024 mit der Information über die Auslegung des Planentwurfes mit zeitgleicher Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 26.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024 statt. Im Zuge der Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen.*

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die für das Planverfahren relevanten Umweltbelange sind dennoch ermittelt und in das Planverfahren eingestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird in einem Teilbereich von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche berichtigt (158 B).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Der Regionalplan (RPD) Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: 26.04.2021) stellt den Bereich des Bebauungsplanes 243 und die umgebenden Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

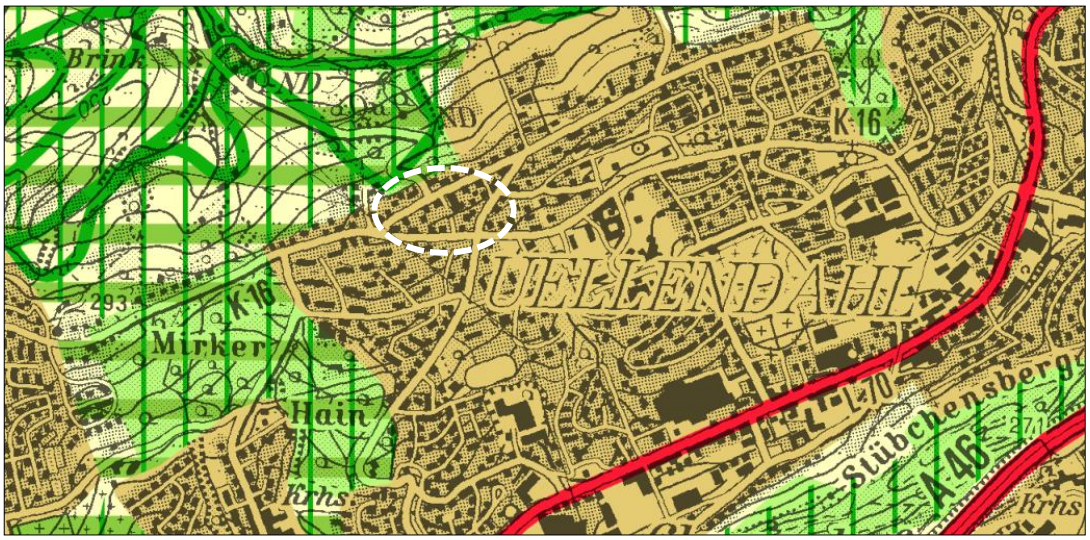


Abbildung 2: Auszug aus den Darstellungen des Regionalplans Düsseldorf RDP

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005 stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' dar. Des Weiteren ist eine Richtfunkverbindung, die über den südlichen Grundstücksbereich verläuft, nachrichtlich vermerkt.



Abbildung 3: Auszug aus dem FNP, aktuelle Darstellung

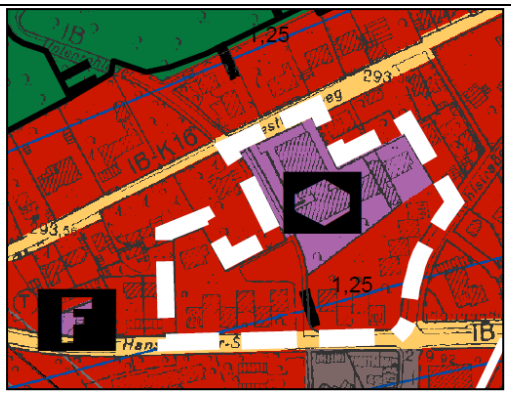


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP, geplante Darstellung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gebäude Hans-Böckler-Str. / Kohlstr. erforderlich, in denen die Betreuten und / oder Service-Wohnungen untergebracht sind. Dort ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen (vgl. Anlage 05).

Die Bezirksregierung Düsseldorf ist im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 25.02.2024 gegen die geplante Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken geäußert, wenn die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser (Starkregen) im Bebauungsplanverfahren beachtet werden. Das Thema Hochwasser wird in Kapitel 5.2.1.4 behandelt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal. Die Flächen unterliegen somit nicht dem Landschaftsschutz.

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung –, rechtskräftig seit 1967. Der Plan ist mit dem Ziel „geeignetes Planungsrecht zur Errichtung eines Altenpflegeheimes mit Altenwohnungen zu schaffen“ aufgestellt worden. 1984 ist der Plan für Erweiterungsabsichten der Stiftung geringfügig geändert worden.

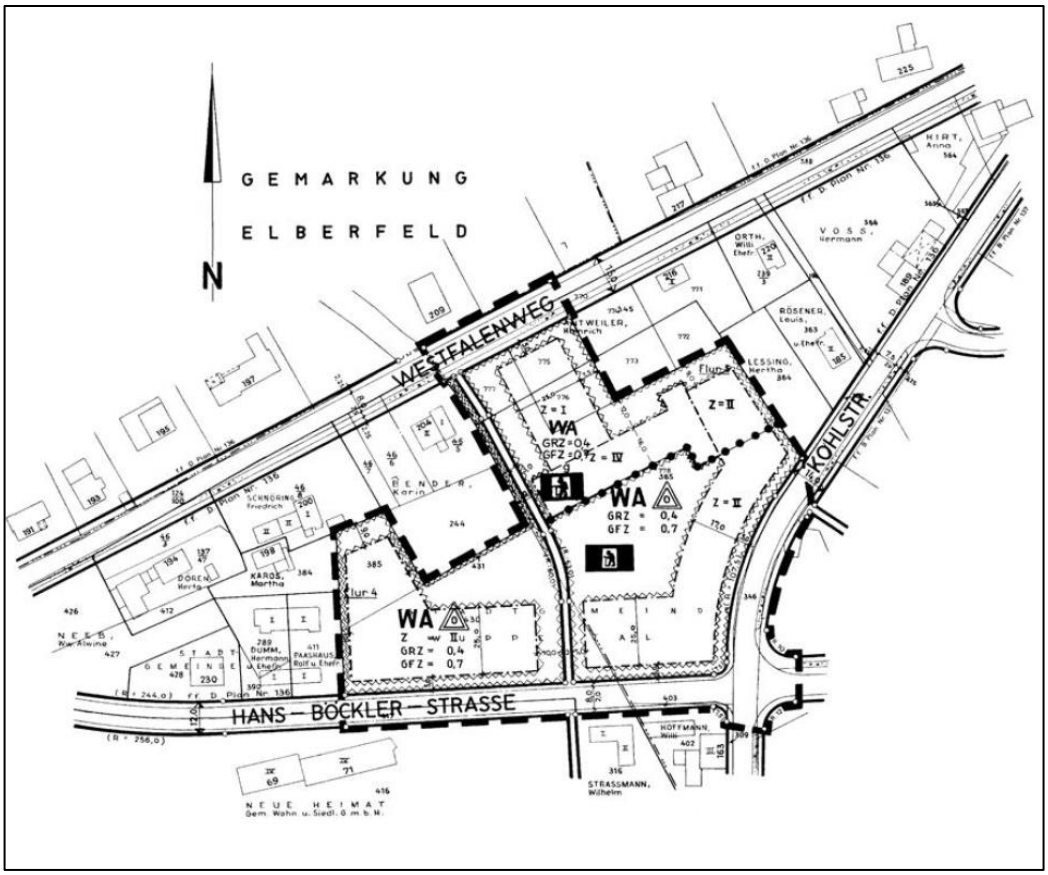


Abbildung 5: Bebauungsplan 243

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 243 setzt folgendes fest:

- **Doppelfestsetzung**: WA - Allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Altenwohnungen und Altersheim
- GRZ 0,4; GFZ 0,7; in Teilbereichen nur Hausgruppen zulässig; unterschiedliche maximale Geschossigkeiten, geschlossene sowie offene Bauweise
- Baufelder durch Baugrenzen sowie von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Straßenbegrenzungslinien (vgl. Abb. 5).

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Für den Geltungsbereich bestehen keine planungsrelevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB noch sonstige informelle Konzepte.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Die Seniorenwohnanlage liegt in einem Wohnviertel am nördlichen Rand des Wuppertaler Stadtbezirks Uellendahl-Katernberg und ist durch aufgelockerte wohnbauliche Strukturen im Umfeld geprägt. Im Zentrum der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung steht die viergeschossige Pflegeeinrichtung, ergänzt um ein bis fünfgeschossiges Gebäude aus dem Jahr 1986. Im nordöstlichen Planbereich befinden sich zwei dreigeschossige Wohnhäuser für Betreutes Wohnen. Entlang der Kohlstraße bis hin zur Hans-Böckler-Straße befinden sich ein- bis zweigeschossige Service-Wohnen-Gebäude für Senioren. Die Gebäude im Plangebiet sind mit Flachdächern ausgeführt. Die Haupterschließung der Seniorenwohnanlage verläuft in Nord-Süd-Richtung.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits seit Jahrzehnten vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt, sind die grundsätzlichen Versorgungsnetze für Energie- und Wasserversorgung bereits vorhanden.

5.2.1.1 Verkehr

Die Haupterschließung für das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung über den Westfalenweg und der Hans-Böckler-Straße. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bushaltestellen „Untenrohleder“ und „Obere Kohlstraße“ sichergestellt, die von mehreren Buslinien angefahren werden.

5.2.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich sind die grundsätzlichen Versorgungsnetze für Energie- und Wasserversorgung bereits vorhanden.

5.2.1.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit einem Trennsystem erschlossen. An den Schmutzwasserkanal können sowohl die geplanten Erweiterungen des betreuten Wohnens als auch der bereits genehmigte Neubau angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal ist im weiteren Verlauf der Kohlstraße hydraulisch stark überlastet. Bei einer weiteren Versiegelung sind die Niederschlagswassereinleitungen auf die bestehende Menge zu begrenzen und temporär zurückzuhalten, z. Bsp. mittels Retentionsdach oder Rückhaltevolumen. Daher ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der WSW Energie & Wasser AG abzustimmen.

Aufgrund von weiter zunehmenden Starkregenereignissen werden abflussreduzierende und mikroklimatisch wirksame Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, zur Versickerung und zum temporären Rückhalt von Niederschlagswasser wie z. Bsp. offen-poriges / breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwassernutzung / Zisternen, Grün-/Retentionsdach, Baumrigolen, Verdunstungsteiche etc. von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

5.2.1.4 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich keine Gewässer, Überschwemmungs- oder Hochwassergebiete. Es besteht somit keine Hochwassergefährdung.

Das Risiko vor Überflutungen von Starkregenereignissen ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts der vor dem Hintergrund des Klimawandels steigenden Eintrittswahrscheinlichkeiten von Hochwasserereignissen den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. die Hochwasserrisiken minimieren. Als eines der Ziele sind die Auswirkungen des Klimawandels auch 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. Außerdem sind die unterschiedlichen Empfindlich- und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Daher gilt es nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu begutachten, sondern auch potentielle Extremereignisse.

Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal ist zu entnehmen, dass bereits bei einem Starkregenereignis der Stärke 6 (38,5 l/m^2 in 2h; statistische Wiederkehrzeit 50 Jahre) vereinzelt im Bereich der Gebäude Westfalenweg 210 / Hans-Böckler-Str. 210 - 218 Wasserstände bis zu 75 cm erreicht werden können. Im Einmündungsbereich zur Hans-Böckler-Straße können dabei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s erreicht werden.

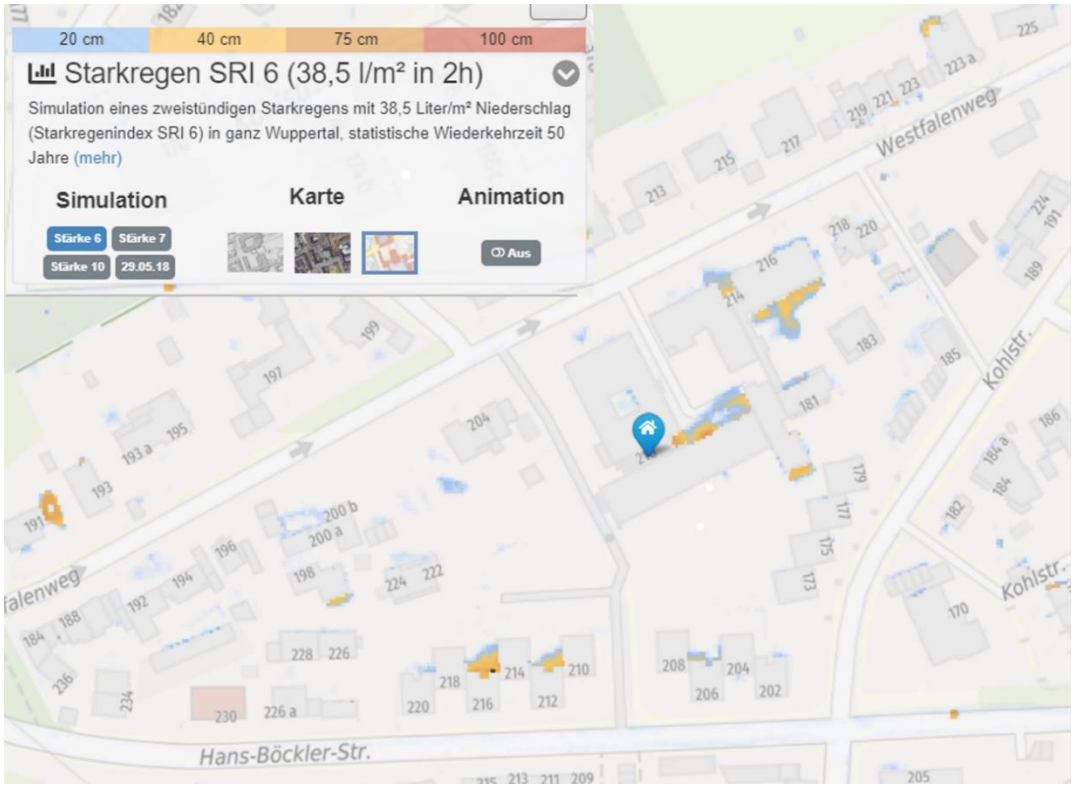


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal, Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 6

Bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 (90 l/m^2 in 1 h; statistische Wiederkehrzeit > 100 Jahre) können die Wasserstände bis zu 100 cm betragen.

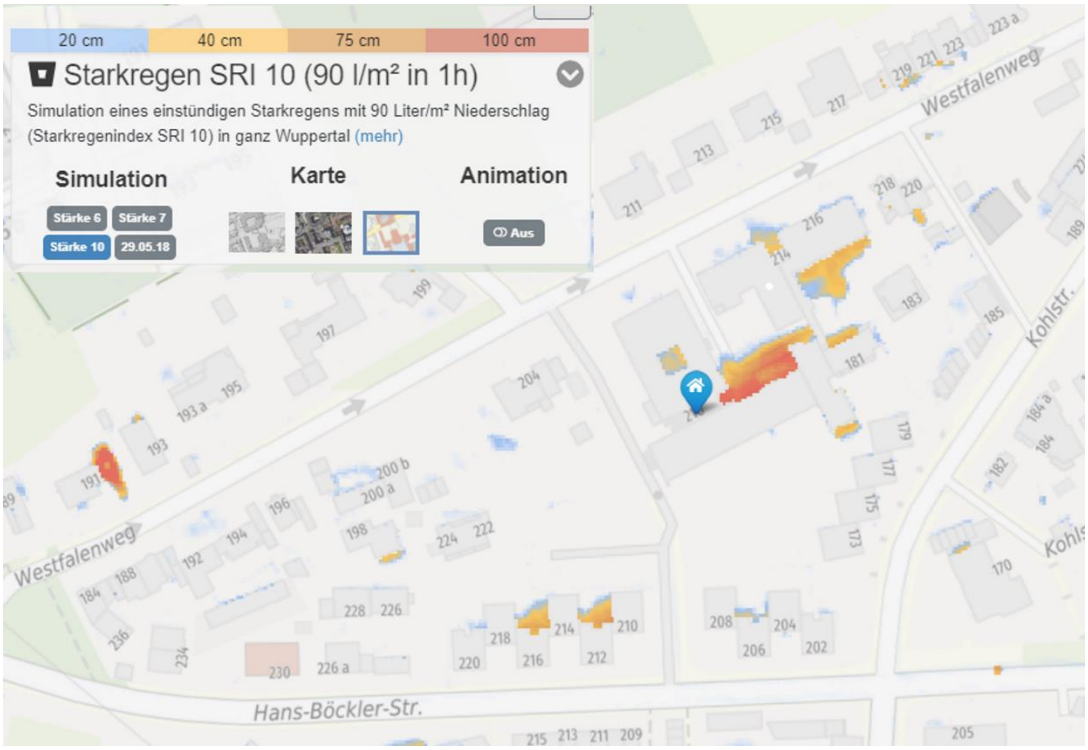


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal, Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 10

Verteilt über den gesamten Planbereich besteht eine mäßige und teilweise sehr hohe Starkregengefährdung. Die Starkregengefährdung ist dabei nicht flächenhaft, sondern an verschiedenen Punkten auf dem Gesamtgelände verteilt. Ein sehr hohes Risiko besteht somit nur punktuell (Westfalenweg 210, Hans-Böckler-Str. 210 – 218). Hinsichtlich dieser Gefährdung ist die Wohnnutzung als empfindlich und schutzbedürftig einzustufen. Im Bebauungsplan soll daher eine Kennzeichnung der von Hochwasser betroffenen Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ erfolgen.

Eine Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers soll durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung erreicht werden. Die Wassertiefe sowie die Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers kann durch architektonische Maßnahmen sowie einer geeigneten Freiraumplanung (u.a. durch Erhalt von begrünten Freibereichen und Baumbestand) gemindert werden.

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das jeweilige Vorhaben vorzulegen. Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen.

Darüber hinaus sind die Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich. Da es sich im Plangebiet um ein seit Jahrzehnten bestehende Bebauung handelt, ist eine abschließende Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Auf die potentielle Gefahr ist im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes hingewiesen worden. Sie ist im Rahmen zukünftiger Planungen zu beachten. Die weiteren Maßnahmen zur Bewältigung dieser Gefahren werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation wird damit vermieden.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung sind soziale Einrichtungen und Nahversorgungsangebote vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich im Bereich Röttgen ein Angebot an kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen sowie Gastronomiebetriebe und ärztliche Einrichtungen. Zudem sind das Stadtbad und die Stadtbibliothek dort ansässig. Großflächiger Einzelhandel befindet sich im Bereich Uellendahler Straße sowie am Weinberg.

Aufgrund der spezifischen Nutzung als Seniorenwohnanlage und Pflegeheim mit integrierten Angeboten ist ein Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur eher nicht zu erwarten.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, deren Boden weitestgehend versiegelt ist und bei der Umsetzung der geplanten Erweiterungsabsichten auch zukünftig einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen wird. Das Gebiet unterliegt einer starken anthropogenen Überformung. Schutzwürdige Böden sind daher nicht vorhanden.

Im Fachinformationssystem der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) liegen für die Flächen des Plangebietes keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor.

Westlich des Gebäudes Westfalenweg 210 befindet sich eine schmale Fläche, in der 2013 / 2014 RCL-Material (aufbereitete, mineralische Abfälle aus Bautätigkeit, sogenanntes Recyclingmaterial (RCL)) als Füllmaterial im Zuge der Gebäudesanierung eines Feuchteschadens genutzt worden ist. Der Umgang mit dem RCL-Material wird über einen Hinweis auf dem Bebauungsplan geregelt.

Hinweis
Einbau von RCL-Material im Zusammenhang mit der Errichtung eines technischen Bauwerks (Gebäude, Straßen, etc.), die bis zum 22.06.2023 genehmigt (wasserrechtliche Erlaubnis) und umgesetzt worden sind:

Beim Rückbau der mit RCL-Material hergestellten Trageschicht / Gründungsschicht ist diese zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor dem Rückbau ist dem Ressort 106.23 ein Konzept zur Abstimmung vorzulegen. Ab dem 01.08.2023 ist die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft getreten, wonach der Einbau von RCL-Material keiner wasserrechtlichen Erlaubnis mehr Bedarf, sofern die Vorgaben aus der EBV beachtet werden.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein formaler Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Weiterhin unterliegen die Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Unabhängig davon sind in jedem Bebauungsplanverfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Artenschutz
In der Stufe I der Artenschutzprüfung (ASP), der Vorprüfung, wird durch überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen.

Der derzeitige Gebäudekomplex, bestehend aus Seniorenpflegeheim, altersgerechten Seniorenwohnungen sowie betreutem Wohnen befindet sich im bebauten Innenbereich und ist mit kleinen, gärtnerisch gepflegten Grünflächen mit wenigen Altbäumen umgeben. Es sind nur siedlungstypische Artenvorkommen zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude weisen Flachdächer auf.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme basiert auf der Auswertung der im Messtischblatt 4708 vorkommenden Lebensraumtypen auf Grundlage LANUV – Unterlagen zu den geschützten Arten in NRW.

VÖGEL

Alauda arvensis	Feldlerche
Asio otus	Waldohreule
Athene noctua	Steinkauz
Carduelis cannabina	Bluthänfling
Delichon urbica	Mehlschwalbe
Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Passer montanus	Feldsperling
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Serinus serinus	Girlitz
Sturnus vulgaris	Star
Vanellus vanellus	Kiebitz

AMPHIBIEN

Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte

Da im näheren Umfeld keine Gewässerstrukturen zu verzeichnen sind, ist die Nutzung der gärtnerisch gestalteten Grünflächen als Landlebensraum durch die gefährdete Amphibienart auszuschließen. Eine Reduzierung der vorhandenen Grünflächen zwischen den Gebäuden ist nicht vorgesehen, durch die geplante Erhöhung der geplanten Gebäude um ein Vollgeschoß wären lediglich die beiden gebäudebrütenden Vogelarten Mehl- sowie Rauchschwalbe betroffen. Brutvorkommen und Brutplätze von Mehl- und Rauchschwalbe als Arten der extensiven bäuerlichen Kulturlandschaft finden sich im Plangebiet jedoch nicht. Zum Schutz der Brutvögel (Europäische Brutvogelarten allgemein) sind Rodungsarbeiten und Baumfällungen zur Baufeldvorbereitung generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen. Die Maßnahme leitet sich aus den potentiellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes 243 - Kohlstr / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung - 2. Änderung lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.5 Klima und Klimaanpassung

Gegenwärtige klimatische Verhältnisse

Das Plangebiet weist laut Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal Charakteristika eines Stadtrand-Klimatops (wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme) auf. Die Klimafunktionskarte zeigt für das ganze Stadtgebiet, welche bioklimatische Situation vorherrscht.

Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal gibt u.a. erste Hinweise zur Empfindlichkeit einer Fläche gegenüber Nutzungsänderungen. Gemäß dieser Karte wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes als bebautes Gebiet mit mittleren klimarelevanten Funktionen / geringen bis mittleren thermischen Belastungen angezeigt. Im Süden des Plangebietes wird ein Bereich als bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion / mittleren bis hohen thermischen Belastungen eingestuft.

Hitzebetroffenheit

Durch den Ratsbeschluss zum Antrag „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung – jetzt! Klimaneutral bis 2035!“ wurde die Stadtverwaltung dazu beauftragt, durch klimafreundliche Maßnahmen Bauvorhaben zukunftssicher zu gestalten (vgl. VO/1242/21/Neuf.). Die betreffende Fläche ist bereits heute von einer thermischen Belastung betroffen. Laut der Karte zur „Hitzebetroffenheit Zukunftsszenario 2050“ wird sich die Hitzebelastung generell deutlich verschärfen.

Aus stadtklimatischer Sicht ist es deshalb zu begrüßen, dass insbesondere die Geschossigkeit erhöht und damit die Flächenneuversiegelung beschränkt wird. Um die vorhandenen klimatischen Bedingungen mindestens zu erhalten, sowie im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes sollen Festsetzungen zu Dachbegrünung, begrünten Vorgärten und der Beschaffenheit von offenen Stellplatzflächen getroffen werden.

5.6 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Vorsorgegebot Rechnung zu tragen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie durch die bestehenden Nutzungen und dessen Quell- und Zielverkehren beeinflusst. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen (hauptsächlich Wohnen) geprägt. Während die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung haben werden, stellt die Hans-Böckler-Straße durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm eine erhebliche Immissionsquelle dar. Dies wird im Bebauungsplan durch Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Vom Plangebiet selbst gehen – bezogen auf den Immissionsschutz – keine Negativwirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung, liefert die DIN-18005 „Schallschutz im Städtebau“ allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung und gibt schalltechnische Orientierungswerte an. Diese Werte dienen der Orientierung (keine zwingend einzuhaltende Grenzwerte) und bieten einen Anhaltspunkt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Sachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange angemessen zu berücksichtigen ist.

Auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung wurden durch das Verkehrsressort der Stadt Wuppertal die Lärmeinwirkungen bzw. die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die angrenzenden Baugebiete ermittelt. Es wird die freie Schallausbreitung (ohne Gebäude) betrachtet und in den Abbildungen 8 und 9 für den Tages- sowie Nachtzeitraum aufgezeigt.

Bei den Tagwerten (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist insbesondere an den Gebäudefronten der Hans-Böckler-Straße sowie an der Kohlstraße von Schallimmissionen in Höhe von 65 <= 70 dB(A) sowie im Kreuzungsbereich / Höhe Hausnummer 202 und 206 von 70 <= 75 dB(A) auszugehen. An den rückwärtigen Bereichen der Gebäude Hans-Böckler Straße / Kohlstraße werden Beurteilungspegel von 60 <= 65 dB(A) erreicht. Im Bereich der Bebauung zum Westfalenweg liegt der Geräuschpegel zwischen 55 <= 60 dB(A).

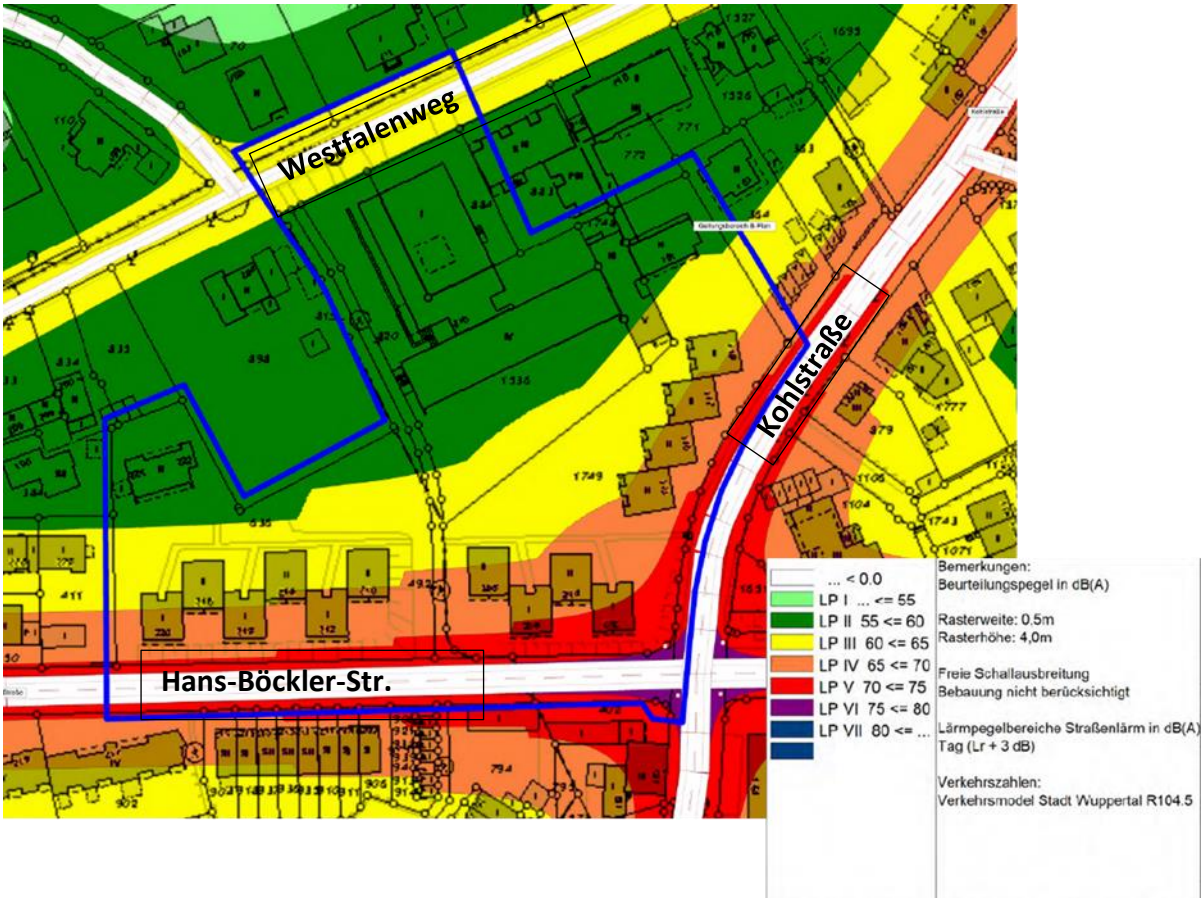


Abbildung 8: Straßenverkehrslärm, Berechnung nach DIN 4109, **tags**

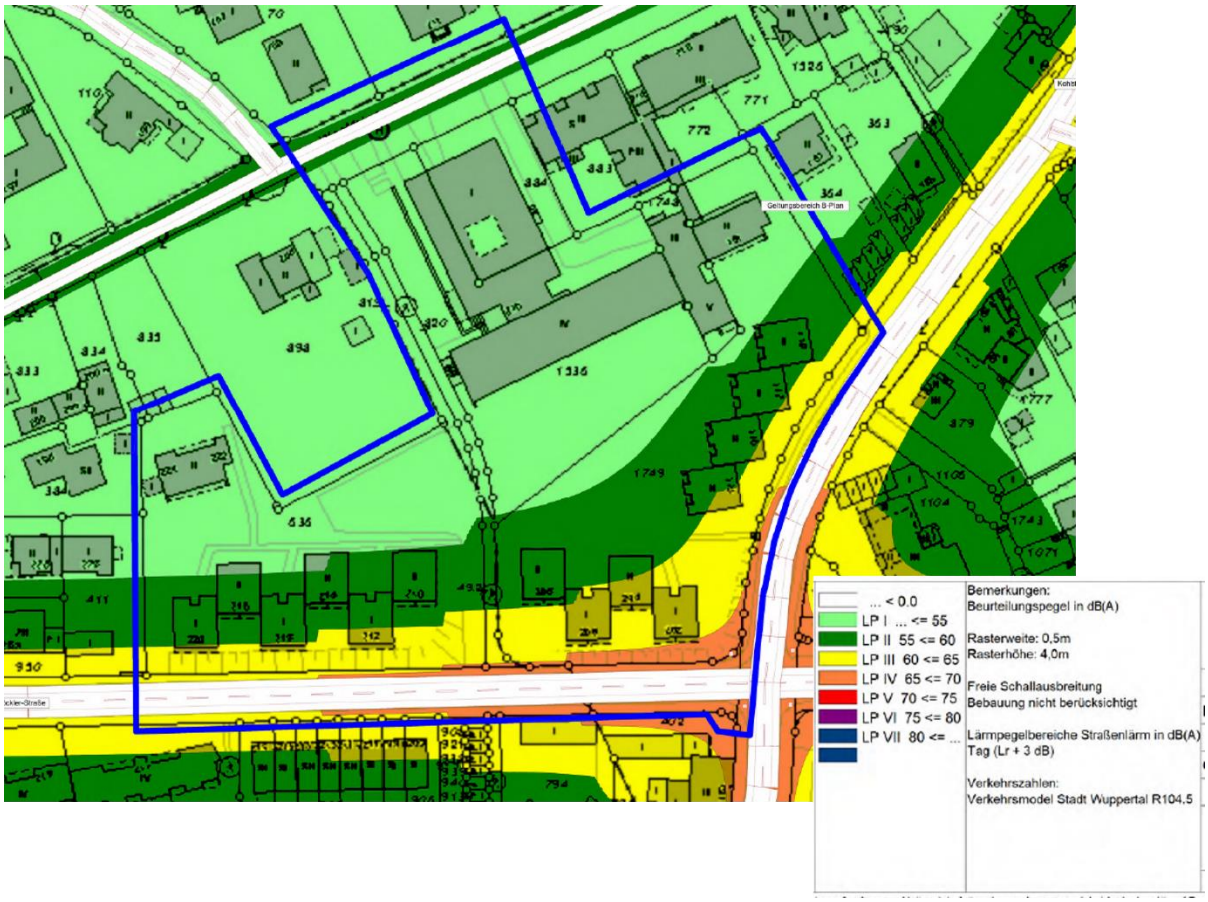


Abbildung 9: Straßenverkehrslärm, Berechnung nach DIN 4109, **nachts**

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) liegen die Werte an der vorderen Gebäudefront in der Hans-Böckler-Str. zwischen 60 <= 65 dB(A), vereinzelt bei 65 <= 70 dB(A). Insgesamt liegen die vorherrschenden Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im gesundheitsschädlichen Bereich von dauerhaft über 60 dB(A). Diese Werte überschreiten die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Damit gelten die Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet als durch Lärmimmissionen stark vorbelastet, so dass schalltechnische Minderungen bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zur Problematik der Schallimmissionen in Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit der Anwendung der DIN 18005 führt Kuschnerus (2010) folgendes aus: Von praktischer Bedeutung ist die DIN 18005 vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, die ein störungsfreies Wohnen gewährleisten sollen. Werden bereits vorbelastete Gebiete überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die

Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Dann muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden (Kuschnerus 2010: 232). [2]

Zwar werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Immissionen versursacht, die vorherrschende Situation ist jedoch zu berücksichtigen. Städtebaulich verträglich und auch erheblich kostengünstiger sind passive Lärmschutzmaßnahmen, auf die statt aktiver Lärmschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden sollen. Damit die künftige bauliche Entwicklung auch im Sinne eines ausreichenden Gesundheitsschutzes in den stark betroffenen Teilen des Plangebietes gesteuert werden, sind besondere Maßnahmen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 243 sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LBP) bei Neubauten und genehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer, etc.) zu stellen. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. der daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß. Die passiven Maßnahmen müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird. Entsprechende Lärmpegelbereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 6.1.8).

Um die unmittelbare Situation im Geltungsbereich zu verbessern, sollten auch weitere stadtweite Maßnahmen zum Gesundheitsschutz durch beispielsweise die Lärmaktionsplanung der Stadt Wuppertal geprüft werden. So können auch Geschwindigkeitsreduzierungen aus Schallschutzgründen oder veränderte Straßenbeläge zu einer spürbaren Entlastung der Anwohner führen. Die E-Mobilität hat in den letzten Jahren enorm an Bedeutung gewonnen und wird voraussichtlich in Zukunft weiter expandieren, so dass positive Einflüsse auf die Lärmentwicklung durch leisere Fahrzeuge, u. a. bedingt durch andere Antriebstechniken, zu erwarten sind. Solche Maßnahmen des Schallschutzes sind allerdings nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes.

---

[2] Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichung für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung.

5.7 Störfallschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich außerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben.

5.8 Radonbelastung

Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Vor diesem Hintergrund werden seitens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) u. a. präventive Maßnahmen zum radonsicheren Bauen empfohlen.

Um eine Orientierung zu ermöglichen, ob ein Bauvorhaben in einem radongefährdeten Bereich liegt, wurde von dem Ressort Umweltschutz für die Bürgerinnen und Bürger Wuppertals eine Karte erstellt, die die Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft darstellt. Diese Karte ist über das Geoportal der Stadt Wuppertal abrufbar.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich des Stadtgebietes, in dem die Radonkonzentrationen in der Bodenluft als niedrig eingestuft worden sind. Die Radonkonzentrationen sind vernachlässigbar. Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich, dessen Nutzungen als Pflegeheim und Wohnungen für das betreute Wohnen seit 1967 durch den Bebauungsplan 243 gesichert sind.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung der bestehenden Gebäude im Südosten und Westen des Plangebietes (Hans-Böckler-Str. / Kohlstraße) als betreutes / Service-Wohnen werden diese Bereiche des Plangebietes als **Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In der Rechtsprechung sowie in der Literatur herrscht weitestgehend Einigkeit darüber, dass das **„betreute / Service-Wohnen“** im Bebauungsplan als **Wohnen** auszuweisen ist. Dabei wird vor allem auf die Merkmale des Wohnens (eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine Freiwilligkeit des Aufenthalts und eine Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie der häusliche Wirkungskreis) abgestellt, die beim „betreuten / Service Wohnen“ vorliegen.

Da es insbesondere um die planungsrechtliche Absicherung der Gebäude für betreutes / Service Wohnen im Hinblick der erforderlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung geht und das Plangebiet eine geringe Größe aufweist, sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus heutiger Sicht fügen sich diese Nutzungen städtebaulich nicht in die Struktur des Plangebietes und der benachbarten Wohnbebauung ein.

Bestimmte Personengruppen, wie insbesondere Senioren haben Probleme bedarfsgerechte Wohnungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu finden, die ihrem spezifischen Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Die Baugebiete „WA 1“ werden nach Maßgabe der Planzeichnung als **Allgemeine Wohngebiete für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB** festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich barrierefreie und seniorengerechte Wohngebäude. Ausnahmsweise können Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO). Dies ist erforderlich, um die geplante Seniorentagespflege sowie eine Kindergroßtagespflege in diesem Bereich unterbringen zu können. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB soll zu einer Verbesserung der Wohnversorgung für Senioren beitragen. Der besondere Wohnbedarf ist der Bedarf, der durch bauliche Besonderheiten gekennzeichnet ist, die sich aus den spezifischen Wohnbedürfnissen einer bestimmten Personengruppe ergibt. Der besondere Wohnbedarf muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen. Kriterien sind dabei die Zugänglichkeit, die Größe, die Aufteilung und die technische Ausstattung. Bei älteren Menschen besteht der besondere Wohnbedarf z. Bsp. in einem ebenerdigen Wohnungszugang oder einem Aufzug und in einer rollstuhlgerechten Ausgestaltung der Wohnung. Durch die baulichen Besonderheiten und den bestimmten Personenkreis der Bewohner geht die Stadt Wuppertal auf die hohe Nachfrage für altengerechte und barrierefreie Wohnungen ein und stellt sicher, dass das geplante Vorhaben ausschließlich den betroffenen Personengruppen zur Verfügung steht. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB schließt auch die Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse ein und rechtfertigt insofern die vorgenommene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8

BauGB. Wegen der geringen Größe sind die Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf ungeeignet, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen. Zur Sicherung der Festsetzung sind Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart worden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA“, in dem aktuell die Gebäude Kohlstraße 173 / 175 / 177 / 179 stehen, ist in Zukunft vorgesehen, dort auch Wohnungen für die Mitarbeiter und deren Angehörigen der Stiftung bereit zu stellen, so dass in diesem Bereich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für besonderen Wohnbedarf nicht getroffen werden soll.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Maßfaktoren: Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ sowie Anzahl an maximal zulässigen Vollgeschossen.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 243 ist die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977. Nebenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, werden nicht auf die GRZ angerechnet.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird im Rahmen der zweiten Änderung die GRZ von 0,4 entsprechend dem Orientierungswert in § 17 BauNVO beibehalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre daher eine Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Im Zuge des Änderungsverfahrens erfolgt eine Aktualisierung der anzuwendenden BauNVO. So sind bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass für die Herstellung der barrierefreien und altersgerechten Wohnungen besondere Anforderungen, wie z. Bsp. an

Gebäudezugängen und ausreichenden Bewegungsflächen innerhalb der Wohneinheiten gestellt werden. Dies führt im Gesamten zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung. Um einerseits die bereits bestehende Bebauung abzusichern und andererseits einen zusätzlichen Planungsspielraum für die geplanten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vorhalten zu können, darf die Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ-Höchstgrenze von 0,8 wird somit eingehalten bzw. unterschritten.

Während § 17 BauNVO bisher vorsah, dass die in dessen Tabelle angegebenen Werte Obergrenzen darstellen, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden durften, sind die Werte in der Baunutzungsverordnung 2017 / 2021 nur noch als Orientierungswerte ausgestaltet. Unter der Beachtung der Bestandssituation dürfen auch abweichende bzw. höhere Werte für die Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung festgelegt werden, solange die Kommune eine ordnungsgemäße Abwägung trifft.

Im Zuge des Änderungsverfahren wird die Grundflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 0,5 erhöht werden. Damit werden nicht nur die bisher festgesetzte Grundflächenzahl im Ursprungsplan, sondern auch der in § 17 BauNVO 2017 / 2021 für Allgemeine Wohngebiete definierte Orientierungswert (0,4) um 0,1 überschritten. Mit der Erhöhung der GRZ wird im Hinblick auf die bessere wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des bereits baulich genutzten Plangebietes ein erweitertes Angebot an sozialen Infrastrukturvorhaben bereitgestellt. Dem Belang der (besonderen) Wohnbedürfnisse wird damit entsprochen. Im vorliegenden Fall wird sich die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte nicht erheblich auf die Gesamtversiegelung im Plangebiet auswirken, da wie bereits dargelegt, im Ursprungsplan die Grundflächen von Nebenanlagen, Zuwegungen sowie Stellplatzflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Durch die Anpassung an die aktuell geltende BauNVO sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen nun mitzurechnen. Daraus ergibt sich, dass im Zuge der geplanten Modernisierungs- und Neubauabsichten der Stiftung die Verteilung zwischen den Flächen der Hauptanlagen (GRZ I) sowie den Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Zuwegungen und von Nebenanlagen (GRZ II) verschieben. Eine übermäßige bauliche Dichte ist durch die Anhebung des GRZ-Wertes somit nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossflächenzahl von 1,2 und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist das Bauvolumen bereits abschließend begrenzt. Durch Einhaltung der

Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gesichert. Darüber hinaus sind Lärmschutzmaßnahmen zu beachten und umzusetzen. Trotz der Erhöhung des GRZ-Wertes sind ausreichend private und halböffentliche Freiräume für alle Wohneinheiten sowie der Pflegeheimbewohner vorhanden. Mit der Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern wird ein Ausgleich zur erhöhten GRZ, ein Beitrag zur Niederschlagsentwässerung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs kann weiterhin gewährleistet werden, da der Bereich wie bereits heute ein funktionierendes Erschließungssystem aufweist, welches nicht verändert wird. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass mit dem Seniorenwohnen kein unverhältnismäßig hohes grundstücksbezogenes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Für die Verkehrserzeugung sind somit hauptsächlich die Beschäftigten, Besucher und Lieferfahrten ausschlaggebend. Hier ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten. Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bushaltestellen „Untenrohleder“ und „Obere Kohlstraße“ sichergestellt, die von mehreren Buslinien angefahren werden.

Die oben aufgeführten Aspekte begründen, dass die geplante Erhöhung der GRZ städtebaulich vertretbar sind. Damit wird im Hinblick auf das Gesamtgefüge ein Planungsspielraum ermöglicht, der zu keiner Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist im nördlichen Bereich des Plangebietes die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unterschiedlich festgesetzt: Z=I, Z=IV und Z=II (Z=Zahl der Vollgeschosse).

Im Bereich der Baugebiete WA und WA 1 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Zielsetzung des Planverfahrens auf III festgesetzt. Dabei geht es in erster Linie um eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss, um der erforderlichen Barrierefreiheit gerecht zu werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bleibt die bereits festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen größtenteils unverändert, um den jetzigen Bestand dauerhaft abzusichern. Für das Gebäude Kohlstraße 181 wird entsprechend der eingereichten Planung die Geschossigkeit von II auf III angepasst.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in allen Bereichen des Plangebietes entsprechend den Orientierungswerten in § 17 BauNVO sowie in Anlehnung der Anpassung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von II auf III Geschossen von 0,7 auf 1,2 erhöht, um eine höhere Dichte zu ermöglichen.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Ursprungsplan ist im nördlichen Plangebiet, im Bereich des Pflegeheimes die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich der Wohngebäude an der Hans-Böckler- und Kohlstraße setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest.

Der Gebäudekomplex des Pflegeheimes und die daran angeschlossenen Gebäuden überschreiten eine Länge von 50 m, gleichzeitig wird jedoch der seitliche Grenzabstand eingehalten. Um den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern, wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird im Hinblick auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen des Betreibers, die eine Gesamtlänge von 50 m überschreitet, jedoch gleichzeitig den seitlichen Grenzabstand einhält, die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände, welche eine Gebäudelänge von insgesamt 50 m überschreiten darf.

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Da es in erster Linie darum geht, eine höhere Geschossfläche zu erzielen und nicht mehr überbaubare Grundstücksfläche zu generieren, bleiben die im Ursprungsplan festgesetzten Baufelder im Änderungsverfahren unverändert bestehen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. Bsp. Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern andere gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Rigolen und Mulden für die Entwässerung allgemein zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Der Ursprungsplan 243 setzt die Bereiche außerhalb der Baufelder als von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB fest. Diese Flächen sind als

Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ausgeschlossen. Die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist nicht gleichzusetzen mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Sie verlangt eine vollständige Freihaltung der Flächen. Wegen des erheblichen Eingriffs in die Eigentumsrechte muss eine solche Festsetzung durch besonders gewichtige städtebauliche Gründe (meist stadtgestalterischer oder stadtökologischer Art) begründet sein. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB können aufgrund des Eingriffes in private Nutzungsrechte Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 3 BauGB auslösen. In der Begründung zum Bebauungsplan 243 und im Plan selbst sind keine besonderen städtebauliche Gründe für diese Festsetzung zu entnehmen. Im Bestand sind teilweise Stellplatzbereiche in diesen Flächen errichtet worden.

Aus den vorgenannten Gründen entfällt im Änderungsverfahren die Festsetzung „von Bebauung freizuhaltende Flächen“. Planungsziel ist es, die vorhandene Baustruktur im Plangebiet im Grundsatz zu erhalten und über die Festsetzung von Baugrenzen baurechtlich zu sichern.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze für Autos und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten St- / FSt- Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Ziel der Festsetzung ist es, Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Bereichen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Damit sollen insbesondere die Randbereiche von Stellplatzflächen freigehalten werden, so dass diese begrünt werden können.

6.1.5 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist anstatt der Doppelfestsetzung Allgemeines Wohngebiet / Altenwohnungen und Altersheim (Gemeinbedarf) eine **Fläche für Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindergarten“ festgesetzt. Dem steigenden Bedarf an der Bereitstellung von sozialen Infrastrukturvorhaben kann somit Rechnung getragen werden. Pflegeheime können zwar auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein, doch da diese Pflegeeinrichtung hinsichtlich der Nutzung und des Baukörpers einen eigenständigen Charakter besitzt, eine Bestandssituation erfasst sowie ein langfristiger Bedarf an Pflegeeinrichtungen besteht, soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindergarten“ festgesetzt werden. Zusätzlich ist von Seiten der Stiftung eine Kindergroßtagespflege geplant, deren Lage und Umsetzung derzeit noch geprüft wird.

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz sowie der festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nördlich der Straße Hans-Böckler-Straße befindet sich eine Zuwegung zum Plangebiet. Auf dieser Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, um die Zuwegung zu sichern.

6.1.7 Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

<u>Wasserdurchlässige Bodenbeläge</u>

Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. Bsp. offenfugigen Pflasterungen oder Rasengittersteine zu errichten. Der Systemabflussbeiwert darf maximal 0,3 betragen. Die Gestaltung der Stellplatzoberflächen mit wasserdurchlässigen Materialien trägt dazu bei eine unnötige Flächenversiegelung zu reduzieren und schafft eine zusätzliche Retentionsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden. Empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob betriebsspezifisch bzw. sicherheitsbedingt zusätzliche Außenbeleuchtung notwendig ist (siehe Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung „Lichtökologie – Insektenfreundliche und Energie sparende Außenbeleuchtung“, Februar 2003.

Die Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung ist eine Maßnahme zum Schutz der Natur, da der unbedachte Einsatz von Licht eine Gefährdung für die Insektenwelt darstellt. In der zitierten Dokumentation des BUND Berlin werden Maßnahmen genannt, mittels derer eine Gefährdung der nächtlichen Insektenwelt vermieden werden kann. Zugleich beträgt die Begrenzung der Beleuchtung auf das tatsächlich erforderliche Maß auch aufgrund der Energieeinsparung zum Umweltschutz bei.

Schutz vor Vogelkollision

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Größere transparente oder reflektierende Bauteile sind entsprechend der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (www.lanuv.nrw.de) dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Auf spiegelnde Oberflächen (max. 15% Außenreflexionsgrad) ist zu verzichten.

Großflächige Verglasungen an den Fassaden sind grundsätzlich zu vermeiden, um die Gefahr von Vogelkollision zu minimieren. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente oder reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese beispielsweise mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen zu markieren. Auf spiegelnde Oberflächen sollte verzichtet werden, damit sich unter anderen die umliegenden Bäume nicht in den Glasfronten spiegeln. Das Risiko, dass Vögel mit den Gebäuden bzw. Glasfronten kollidieren, wird mit diesen Vorkehrungen deutlich minimiert.

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

Begrünung von Flachdächern

Vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes hat der Rat der Stadt Wuppertal am 16.12.2019 den Ratsbeschluss gefasst, dass in Bebauungsplänen Dachbegrünung festzusetzen ist. Liegen nach den Ergebnissen der Klimaanalyse Hitzeinseln vor, ist eine Dachbegrünung auch bei der Überplanung oder durch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne (§ 30 Abs. 3 BauGB) festzusetzen (vgl. VO/0782/19).

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Gemäß dem Ratsbeschluss (VO/0782/19) wird vor allem vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwettereignissen die Festsetzung zur Dachbegrünung für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Gegenüber nicht begrünten Dächern werden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gleichzeitig mikroklimatisch wirksam sind. Außerdem dienen diese Flächen der erforderlichen Rückhaltung und gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Vorgartenbereiche

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Sogenannte Schottervorgärten haben zahlreiche negative Auswirkungen wie u. a. den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, eine reduzierte Versickerungsfähigkeit sowie eine geringe Retention von Regenwasser. Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern wird festgesetzt, dass alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

Durch die Gestaltung der Vorgartenzone werden positive mikroklimatische Effekte erzielt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie der Niederschlagswasserabfluss gedrosselt; insgesamt wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

6.1.8 Immissionsschutz

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

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.6 liegt im Plangebiet, insbesondere im Bereich der Straßenrandbebauung Hans-Böckler-Straße / Kohlstraße eine erhöhte Belastung durch den vorhandenen Verkehrslärm vor. Um unzumutbare Lärmbelästigungen in Aufenthaltsräumen zu vermeiden, sind somit Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Weil die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB), wird dem Belang des Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 nach den folgenden Vorgaben einzuhalten.

Die aus den prognostizierten Verkehrsbelastungen ermittelten Außenlärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan als Grundlage für die Maßnahmen dargestellt. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z. Bsp. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 (a)
(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a>80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6). Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-VI festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Besonders schutzbedürftige Räume

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z. Bsp. Schlafräumen) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. Bsp. durch schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungssysteme) sichergestellt werden. Dies ist für alle Außenfassaden besonders schutzbedürftiger Räume erforderlich.

Außenwohnbereiche

Zu den Außenwohnbereichen zählen alle mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen wie z. Bsp. Balkone, Loggien und Terrassen. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Es wird in der Regel nur temporär verweilt. Eine Nutzung zur Nachtzeit ist in der Regel zu vernachlässigen. Balkone und Loggien können durch passive Schallschutzvorkehrungen wie z. Bsp. verschiebbare Balkonverglasungen geschützt werden.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat in dem Urteil 7 D 34/07.NE entschieden: „[…] Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung (Außenwohnbereiche) nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62,0 dB(A) nicht überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. […]“.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) im Tageszeitraum sind Außenwohnbereiche nur in baulich verglaster Ausführung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände eine Beurteilungspegel von 62 dB(A) an den äußeren Rändern des jeweiligen Außenwohnbereiches im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.

Ausnahmen
Von den vorgenannten Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Außenlärmbelastung (z. Bsp. aufgrund von Eigenabschirmung durch das Gebäude) geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z. Bsp. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufnehmen. Hierdurch können sie gestalterische Zielsetzungen berücksichtigen, um auf die Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes Einfluss zu nehmen. Für den vorliegenden Planungsraum werden folgende besondere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Dachgestaltung
Für geplante Gebäude innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden.

6.3 Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 243 besteht im Bereich der Bestandsgebäude Westfalenweg 210 / Hans-Böckler-Str. 210 - 218 bereits während eines Starkregenereignisses der Stufe 6 (38,5 l/m² in 2h) Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 75 cm. Bei Starkregenereignissen der Stufe 10 (90l/m² in 1h) werden in diesen Bereichen sogar Wasserstände von bis zu 100 cm erreicht. Die Flächen werden daher entsprechend als

„Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkverbindung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch eine Richtfunkverbindung tangiert. Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Fresnelzonen sind maximale Bauhöhen zu beachten. Der Verlauf der Richtfunkverbindung, die jeweilige Fresnelzone sowie die jeweilige maximale Bauhöhe sind in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

6.5 Hinweise

Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben und dem dazugehörigen Grundstück vorzulegen.

Bei der Planung und Herstellung 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 zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind die Bauverantwortlichen und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

Boden / RCL-Material

Einbau von RCL-Material im Zusammenhang mit der Errichtung eines technischen Bauwerks (Gebäude, Straßen, etc.), die bis zum 22.06.2023 genehmigt (wasserrechtliche Erlaubnis) und umgesetzt worden sind:

Beim Rückbau der mit RCL-Material hergestellten Trageschicht / Gründungsschicht ist diese zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor dem Rückbau ist dem Ressort 106.23 ein Konzept zur Abstimmung vorzulegen. Ab dem 01.08.2023 ist die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft getreten, wonach der Einbau von RCL-Material keiner wasserrechtlichen Erlaubnis mehr Bedarf, sofern die Vorgaben aus der EBV beachtet werden.

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.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	17.349 m²
Wohnbauflächen	8.667 m²
Gemeinbedarfsfläche	5.780 m²
Überbaubare Fläche	7.504 m²
Verkehrsflächen	2.901 m²
Festgesetzte Stellplatzflächen	1.141 m²
Geh- und Fahrrecht	157 m²

8 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt und die Planung der Nachverdichtung dient. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen auch bezüglich des Naturschutzes und UVP-pflichtiger Vorhaben vor. Daher erübrigt sich die Erstellung eines Umweltberichtes (vgl. Kap. 3).

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005 stellt den gesamten Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' dar. Des Weiteren ist eine Richtfunkverbindung, die über den südlichen Grundstücksbereich verläuft, nachrichtlich vermerkt. Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (158 B) im Bereich der Gebäude Hans-Böckler-Str. / Kohlstraße erforderlich,

in denen das betreute / Service Wohnen untergebracht ist. Dort ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten. Die Planungskosten sowie ggf. erforderliche Kosten für Gutachten werden von dem Projektträger übernommen. Die Regelungen zur Kostenübernahme sind in einem gesonderten Vertrag geregelt worden.

11 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Projektträger ist bereits ein Vertrag zur Kostenbeteiligung an der Planung geschlossen worden.

In einem zweiten städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sind mit der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung folgende Vereinbarungen zum Satzungsbeschluss getroffen worden:

- Regelungen der Nutzungen (Wohnen für bestimmte Personengruppen, Kindergroßtagespflege)
- Verpflichtung zur Erstellung von Entwässerungskonzepten und Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100