BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1293 –
Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe



Stand Juni 2025

Begründung zur Veröffentlichung und öffentlicher Auslegung

IMPRESSUM

Bebauungsplan 1293 - Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe
Stand: 06.25, Begründung zur Offenlage und Veröffentlichung
Anlage 05 zur VO/0371/25 (Veröffentlichungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Michael Kassubek

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 6334
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene

Inhaltsverzeichnis

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 3

4 Planungsrechtliche Situation 5

4.1 Landes- und Regionalplanung 5

4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 5

4.3 Flächennutzungsplan 7

4.4 Landschaftsplan 8

4.5 Bebauungspläne 8

4.6 Fachplanungen/ Informelle Konzepte 9

5 Bestandsbeschreibung 12

5.1 Städtebauliche Situation 12

5.2 Infrastruktur 13

5.2.1 Technische Infrastruktur 13

5.2.2 Soziale Infrastruktur 13

5.3 Altlasten 14

5.4 Hochwasser und Starkregen 15

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 17

5.6 Klima und Klimaanpassung 17

5.7 Störfallschutz 17

5.8 Radonbelastung 17

5.9 Immissionsschutz – Lärm 18

6 Städtebauliches Konzept 19

7 Planinhalte 21

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 21

7.1.1 Art der baulichen Nutzung 21

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

7.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen 25

7.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25

7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 29

7.1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 30

7.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.B. § 89 BauO NRW) 31
7.2.1 Dachgestaltung 31
7.2.2 Werbeanlagen 31
7.3 Hinweise 32
7.3.1 Artenschutz 32
7.3.2 Altlasten 32
7.3.3 Technische Regelwerke 33
8 Städtebauliche Kenndaten 34
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – Berichtigung 34
10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 34
11 Kosten und Finanzierung 34
12 Gutachten und Normen Technisches Regelwerk 34

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7.800 qm große Plangebiet des Bebauungsplanes 1293 – Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe – liegt im Stadtbezirk Elberfeld der Stadt Wuppertal, nördlich der Straße »Hofkamp« (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung in der Gartenstraße,
- Im Osten durch die Georg-Abeler-Treppe,
- Im Süden durch die Straße »Hofkamp«
- Und im Westen durch die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung in der Schlieperstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Elberfeld 053135.

In der Flur 121 umfasst der räumliche Geltungsbereich die Flurstücke 1, 121, 123.

In der Flur 122 umfasst der räumliche Geltungsbereich die Flurstücke 11, 43, 57/8, 86/4, 81/44 (tlw.), 101/42, 102/9, 103/9, 105/5, 117 (tlw.), 119, 121, 136, 137, 156, 160, 165 (tlw.), 166, 169, 174 (tlw.).

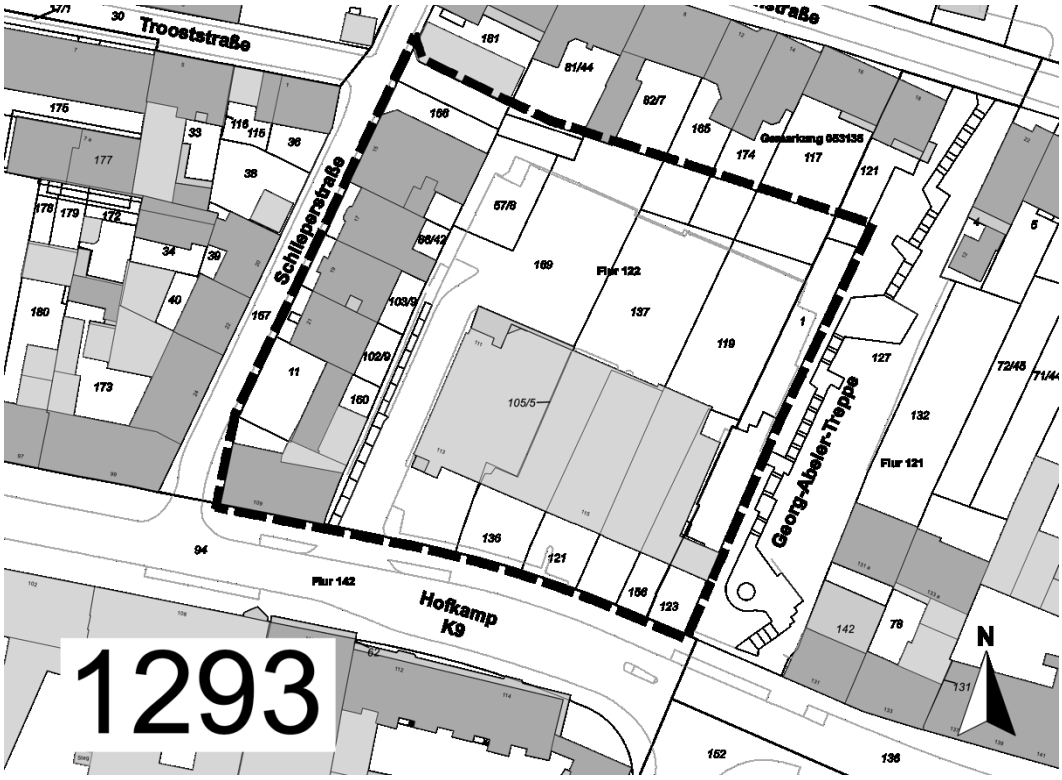


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Im Jahr 2020 hatte der ansässige Lebensmitteldiscounter zunächst eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Marktes an der Straße Hofkamp 113 um etwa 400 m² Verkaufsfläche gestellt. Die Bauvoranfrage zielte dabei auf die Frage ab, ob die Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.001 m² auf 1.400 m² eines Lebensmitteldiscountmarktes nach Art der baulichen Nutzung unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme bauplanungsrechtlich zulässig ist. Aus Sicht der Zentrenentwicklung war eine Zulässigkeit gegeben, soweit die Verträglichkeit über eine Auswirkungsanalyse nachgewiesen wurde. Im Frühjahr 2021 wurde eine entsprechende Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vorgelegt.

Im November 2021 wurde zudem die Änderung der Verkaufsfläche im Untergeschoss des Lebensmitteldiscounters (Niveau der Straße Hofkamp) eines Fachmarkts in einen Non-Food-Discounter beantragt. Dieser sollte zunächst 699 m² Verkaufsfläche (Schwerpunkt: zentrenrelevante Sortimente) betragen. Im August 2022 wurde dazu eine erweitere Auswirkungsanalyse vorgelegt. Diese bezog sich nun auf eine Einzelhandelsnutzung mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Es sollte eine Änderung von einem Fachmarkt (ehemals Verkauf von Motorrädern) in eine Verkaufsstätte für „Waren aller Art, Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs und anteilig Food-Ware" erfolgen. Bereits dies war aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal nicht ideal. Im Juli 2023 wurde in Form eines Nachtrags zum Änderungsantrag von 2022 die Absicht bekannt, dass der für das Erdgeschoss vorgesehene Non-Food-Discounter nunmehr 828 m² Verkaufsfläche erhalten sollte. Damit hat sich seit der erstmaligen Beantragung einer Nutzungsänderung die Verkaufsfläche mehr als geringfügig um 129 m² erweitert. Unabhängig tritt durch die Erweiterung des Fachmarktes – anders als bisher – nun ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu dem großflächig vorhandenen Lebensmitteldiscounter hinzu.

Damit war das Vorhaben aus Sicht der Einzelhandels- und Zentrensteuerung anders zu bewerten als vorher. Gemäß des Steuerungsschemas zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sind bereits nicht-großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB in siedlungsräumlich integrierten Lagen im Einzelfall zu prüfen. Großflächige Vorhaben gleicher Art sind in siedlungsräumlich integrierten Lagen abzulehnen. Die geplante Ausweitung der Verkaufsfläche des Non-Food-Discounters auf über 800 m² ist mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrensteuerung der Stadt Wuppertal daher nicht zu vereinbaren.

Aufgrund der Maßgabe eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besteht somit Handlungsbedarf. Da das Vorhaben z.T. gemäß § 34 BauGB in einem faktischen Kerngebiet liegt, kann

die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht über das Bauordnungsrecht umgesetzt werden. Dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2.2 Entwicklungsziele

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz und zur Entwicklung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), insbesondere dem Hauptzentrum Elberfeld.

Die Ansiedlung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Kernsortiment ist zwar in einem faktischen Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig, widerspricht aber den Zielen der Einzelhandels- und Zentrensteuerung. Laut des EZK ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches – und somit an dem in Rede stehenden Standort – unzulässig. Die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Kernsortiment ist im Einzelfall zu prüfen. Zudem wird im EZK aufgeführt, dass im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen ab 400 m² Verkaufsfläche einer besonders sorgfältigen Überprüfung bedürfen (S. 124 EZK).

Da der in Rede stehende Standort lediglich rund 180 m vom Hauptzentrum Elberfeld entfernt ist, können Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortiment ausgeschlossen werden. Gutachterlicherseits wurde jedoch nachgewiesen, dass ein Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Der in Rede stehende Standort soll künftig als Ergänzungsstandort für nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dienen.

Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sollen dies ermöglichen und den bestehenden großflächigen Lebensmitteldiscounter am Standort planungsrechtlich sichern. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation soll darüber hinaus im Plangebiet weiterhin eine Wohnnutzung stattfinden.

Ergänzend beabsichtigt der Bebauungsplan für künftige städtebauliche Entwicklungen eine optimierte Ausnutzung des Bereiches entlang des Hofkamps. Im Sinne der Innenentwicklung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entlang der o.g. Straße bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

3 Formelles Planverfahren

<u>Verfahren:</u>

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen fasste am 07.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1293 - Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe - (VO/1032/23).

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind – sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In dem Verfahren wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in dem Zeitraum vom 03. Juni 2024 bis zum 05. Juli 2024 statt. Insgesamt wurden fünf Stellungnahmen eingereicht.

<u>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen:</u>

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1293 werden die Festsetzungen in dem vom Geltungsbereich überdeckten Teilbereich des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes 50 ersetzt. Dieser Teilbereich wird parallel zur Aufstellung des 1293 aufgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1293 werden zudem die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden fünf Fluchtlinienpläne (2 FlPl. 564, 1 FlPl. 783, 2 FlPl. 10006) aufgehoben.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der aktuelle **Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Wuppertal in der zentralörtlichen Gliederung als ein Oberzentrum dar. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6 des LEP NRW (Siedlungsraum).

Für das Plangebiet gilt der **Regionalplan Düsseldorf (RPD)** vom 22. September 2023. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1293 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (Blatt 21, Stand 26. April 2021). Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind in räumlich konzentrierter Form aus den ASB zu entwickeln. Das beabsichtigte Planvorhaben der Stadt Wuppertal ist mit den Vorgaben des Regionalplans konform.

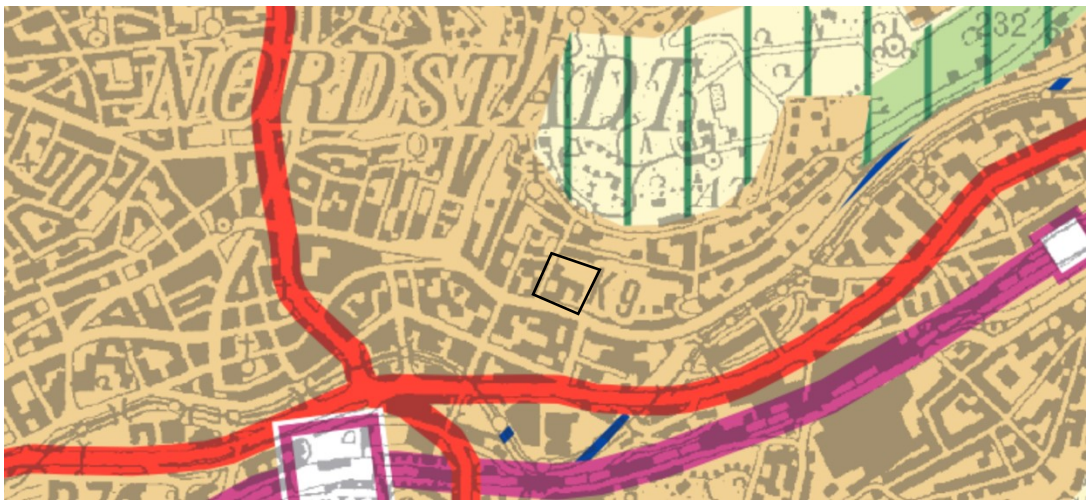


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf und Verortung des Plangebiets

4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Auf Ebene der Bundesraumordnung wird der länderübergreifende Hochwasserschutz im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der am 01. September 2021 in Kraft getretenen Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz geregelt.

Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden,

in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für die Planung sind insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze relevant:

Ziel I.1.1: Hochwasserrisikomanagement

»Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten 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.«

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder sonstigen Überschwemmungsgebietes. Die beabsichtigte Planung steht dem Ziel I.1.1 somit nicht entgegen.

Ziel I.2.1: Klimawandel und -anpassung

»Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.«

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse oder durch Starkregen werden im vorliegenden Fall in der Begründung zum Bebauungsplan vorausschauend geprüft und berücksichtigt. Dem Ziel I.2.1 wird im Rahmen der Bauleitplanung somit nachgegangen.

Grundsatz II.1.1: Schutz vor Hochwasser – Einzugsgebiete

»Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.«

Einzugsgebiete sind nach § 3 Nr. 13 WHG »ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt«. Nach den Hochwasserkarten.NRW befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einzugsgebietes der Wupper oder sonstiger Gewässer. Es besteht kein Risiko von Hochwasser und das beabsichtigte Planvorhaben steht dem Grundsatz II.1.1. des BRPH nicht entgegen.

Starkregengefahrenkarte

Das Risiko vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz berücksichtigt Starkregenereignisse ebenfalls u.a. in Ziel I.2.1.

Die Auswirkungen durch Starkregenereignisse auf das Plangebiet werden in Kapitel 5.4 beschrieben.

4.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: links: Rechtswirksame Fassung des FNP 2005; rechts: geplante FNP-Berichtigung

Der seit dem 17.01.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Kerngebiet dar. Das Plangebiet grenzt im östlichen Bereich an die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« dargestellte Georg-Abeler-Treppe an.

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan soll das Plangebiet im nord-westlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die an die Straße Hofkamp angrenzenden Flächen werden als Kerngebiete nach § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Die Darstellung der Kerngebiets-Fläche wird im Rahmen der Regelung nach § 13a BauGB nach Abschluss des Planverfahrens berichtigt werden.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplans.

4.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1293 liegt zum Teil im Geltungsbereich des seit 1965 rechtskräftigen »Bebauungsplan 50 – Am Wunderbau«. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich über eine etwa 1,2 ha große Fläche zwischen der Gartenstraßen im Norden und dem Hofkamp im Süden und setzt zwei Kerngebiete, zwei Wohngebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Grünfläche fest.

Für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1293 wurden in dem Bebauungsplanplan 50 bisher u.a. ein Kerngebiet und eine Straßenverkehrsfläche festsetzt. Zudem wurden in dem Kerngebiet sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt. Die im Bebauungsplan 50 getroffenen Festsetzungen entsprechen zum Teil nicht dem baulichen Bestand.

Grundsätzlich ist im Bereich eines Kerngebietes großflächiger Einzelhandel zulässig. Jedoch dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von Vorhaben die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einzuordnen sind, keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Der westliche Bereich des künftigen Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 50 und lässt sich somit bisher dem Anwendungsbereich des baulichen Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zuordnen.

Da das Plangebiet nicht vollständig durch einen qualifizierten Bebauungsplan gesichert ist, außerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal – 1. Fortschreibung 2020 (EZK) geregelten zentralen Versorgungsbereiches und zudem in der Nähe des Hauptzentrums Elberfeld liegt (siehe Kapitel 3.5) besteht Handlungsbedarf.

Der betroffene Teilbereich des Bebauungsplan 50, der innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans 1293 liegt, wird mit der Aufstellung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 50 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1293 werden zudem die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden fünf Fluchtlinienpläne (2 FlPl. 564, 1 FlPl. 783, 2 FlPl. 10006) für den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes aufgehoben.



Abbildung 4: Plangebiet (schwarze Umrandung), aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplans 50 (rote Strichellinie)

4.6 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal - 1. Fortschreibung 2020 (EZK) liegt der Stadt durch Ratsbeschluss am 24.06.2020 ein gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vor.

Die Stadt Wuppertal verfolgt mit der Aufstellung des EZK die Förderung und Attraktivierung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wuppertals, die Sicherung und Stärkung der Hauptzentren als dominierende Einkaufslagen, die Sicherung und den Ausbau der verbrauchernahen Versorgung sowie die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Das Standortkonzept regelt u.a. die Festsetzung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) im Stadtgebiet. Insgesamt werden 17 ZVB ausgewiesen, darunter zwei Hauptzentren, vier Nebenzentren, sieben Nahversorgungszentren und vier Nahversorgungslagen. Ergänzt werden diese durch Sonderstandorte und sonstige Lagen.

Hauptzentrum Elberfeld

Aufgrund der räumlichen Nähe des in Rede stehenden Plangebiets des Bebauungsplans 1293 zum Hauptzentrum Elberfeld, ist eine genauere Betrachtung des Hauptzentrums Elberfeld relevant. Das Plangebiet war bis 2015 Teil dessen und befindet sich nun rund 160 m östlich (außerhalb) der Gebietsabgrenzung des Hauptzentrums. Die Verkleinerung des Hauptzentrums fand v.a. aufgrund des auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes, zur kompakteren Gebietsdarstellung und gezielteren Nutzungssteuerung statt. Das Hauptzentrum Elberfeld übernimmt weiterhin die Versorgungsfunktion für das gesamte Wuppertaler Stadtgebiet sowie z.T. überörtliche Lagen und erstreckt sich überwiegend nördlich der Bundesallee (B 7) über eine Distanz von rund 1.400 m zwischen dem Luisenviertel im Westen und der Kreuzung Hofkamp Ecke Worthmannstraße im Osten. Im Jahr 2019 verfügte das Hauptzentrum Elberfeld insgesamt über 430 Einzelhandelsangebote auf 97.755 m^2 Verkaufsfläche.

In Bezug auf den Einzelhandel bietet das Hauptzentrum Elberfeld ein umfassendes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie einen vielseitigen Betriebstypenmix an. Im Kernbereich sind Einkaufszentren, Passagen sowie Kaufhäuser als strukturprägende Betriebe vorhanden. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich und fokussiert sich insbesondere auf Bekleidung, Schuhe und Sport mit rund 48.000 m^2 Verkaufsfläche. Ebenso ist das Angebot an Komplementärnutzungen umfassend und besteht aus vielseitigen Dienstleistungsangeboten, Freizeit- und Kulturangeboten, öffentlichen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie kleinteiligen Gewerbebetrieben.

Das EZK weist für die einzelnen ZVB, so auch für das Hauptzentrum Elberfeld, auf spezifische Entwicklungsziele hin. Demnach soll u.a. die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Elberfelder Innenstadt als Bereich mit zeitgemäßen Betriebsformen und zahlreichen oberzentralen Nutzungen gewährleistet und die Nahversorgung vor allem im Osten innerhalb des ZVB gestärkt werden. Im Gegensatz zum Hauptzentrum Barmen wird der Lebensmitteleinzelhandel für Elberfeld nicht als strukturprägend eingeschätzt.

Steuerungsempfehlungen

Für beide Hauptzentren gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen, d.h., dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit „nahversorgungsrelevanten“, „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ grundsätzlich zulässig sind. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit „nicht zentrenrelevanten Kernsortiment“ wird jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen, da etwaige Flächenpotenziale Betrieben mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ vorbehalten werden sollten.

Außerhalb der ZVB in siedlungsräumlich integrierten Lagen sind, gemäß des Steuerungsschemas zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, großflächige Vorhaben mit „zentrenrelevanten Kernsortimenten“ ausgeschlossen und nicht-großflächige Vorhaben verschiedener Sortimentskategorien einer Einzelfallprüfung zu unterziehen, bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen. Das EZK 2020 weist weiter daraufhin, dass Flächen im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen ab 400 m² Verkaufsfläche einer besonders sorgfältigen Überprüfung bedürfen.

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich außerhalb des Hauptzentrums Elberfeld. Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter ist im Bestand bereits vorhanden. Mit dem Nachtrag zum Änderungsantrag aus im Jahr 2023 würde auch der im Erdgeschoss vorhandene Non-Food-Discounter der Sortimentskategorie „Waren aller Art, Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs und anteilig Food-Ware" mehr als 800 m^2 Verkaufsfläche umfassen. Sowohl die Sortimentskategorie sowie die geplante Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb außerhalb eines ZVB sind jedoch nicht im Sinne des EZK der Stadt Wuppertal. Folglich ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz und zur Entwicklung des im EZK festgelegten ZVB Elberfeld, der städtebaulichen Umgebung sowie zur Verhinderung einer ungeplanten Agglomeration erforderlich. Die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Kapitel 7.1.1 erläutert.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend durch Bestandsbebauung und versiegelte Hof- und Stellplatzflächen geprägt. Das Plangebiet ist im Bestand deutlich in zwei Bereiche aufgeteilt:

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang eines Streifens an der Schlieperstraße Wohngebäude in geschlossener Bebauung, die vier- bis fünf Geschosse mit Satteldächern, vereinzelt Walmdächern aufweisen. Vereinzelt befinden sich Garagen und Abstellflächen auf den Wohngrundstücken oder zwischen den Wohngebäuden.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird von einer freistehenden Einzelhandelsimmobilie mit nördlich und südlich angrenzenden Stellplatzanlagen geprägt. In diesem zweigeschossigen Gebäude mit begrüntem Flachdach befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) sowie ein Non-Food-Discounter (Woolworth). Das Gebäude ist etwa 10 bis 12 m von der Straße »Hofkamp« zurückgesetzt. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden deutlich ab (um rund 10 m). Topografisch bedingt ist der o.g. Einzelhandelsbetrieb straßenseitig zweigeschossig, während er auf der Nordseite ein-geschossig ist. Straßenseitig befindet sich eine kleinere Stellplatzanlage, während auf der Nordseite eine größere Stellplatzfläche vorzufinden ist. Beide Stellplatzanlagen werden vom Hofkamp aus erschlossen. Für die Erschließung der nördlichen Stellplatzanlage führt westlich der o.g. Einzelhandelsimmobilie eine Rampe längs.

Das Plangebiet weist nur wenige Grünstrukturen auf. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen sind durch den Baumbestand auf dem Gelände des Einzelhandels definiert. Südlich der Einzelhandelsimmobilie befinden sich acht-, nördlich der Immobilie vier kleinere Laubbäume. Insbesondere an der nördlichen Grundstücksgrenze zu den benachbarten Wohngebäuden ist eine dichte Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorhanden.

Umfeld des Plangebietes

Die Bereiche westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind vorrangig durch verdichtete Wohnnutzungen geprägt. An der Schlieperstraße befindet sich zudem ein Kinderspielplatz. Nördlich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Marienheim-Klinikum St. Antonius, das derzeit leer steht, künftig aber zu Wohnzwecken umgebaut werden soll. Weiter nördlich davon liegen die Hardt Anlagen mit dem Botanischen Garten Wuppertal. Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Georg-Abeler-Treppe, welche auf 107 Stufen und begleitet durch beidseitige Bepflanzungen und Baumsetzungen von der Gartenstraße zum Hofkamp führt.

Südlich des Hofkamps sind überwiegend gewerbliche Nutzungen – wie beispielsweise Autohändler, Fitnessstudios, Hotellerie, Versicherungen – vorhanden. Die Bundesallee 7 (B 7) befindet sich etwa 200 m südlich des Plangebietes.

In einem Umkreis von 200 m um das Plangebiet befinden sich drei Bushaltestellen. Die nächstgelegenen Schwebebahnstationen Kluse und Landgericht sind in jeweils sechs Minuten ebenfalls fußläufig erreichbar.

Der Hauptbahnhof Wuppertal, an dem regelmäßig verschiedene Buslinien, die Wuppertaler Schwebebahn sowie Züge des Nah-, Regional- sowie Fernverkehrs verkehren, liegt in der Luftlinie etwa 650 m entfernt vom Plangebiet. Über den Hauptbahnhof wird der schienengebundene Anschluss Richtung Düsseldorf, Essen, Hagen und Dortmund gewährleistet.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich sowohl von der Straße Hofkamp als auch von der Schlieperstraße erschlossen. Der Bereich des Einzelhandels wird von der Straße Hofkamp erschlossen und kann von dort sowohl mit dem PKW als auch zu Anlieferungszwecken gut erreicht werden. Die westlich befindliche Wohnbebauung wird von der Schlieperstraße, die wiederum an den Hofkamp führt, erschlossen. Die B 7 verläuft etwa 160 m südlich des Plangebietes.

5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze zur Entsorgung angeschlossen.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

5.2.2.1 Kindertagesstätten

Im Umkreis von 500 m befinden sich insgesamt drei Kindertageseinrichtungen.

5.2.2.2 Schulen und Universitäten

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in rund 650 m Entfernung. Insgesamt gibt es im Stadtbezirk Elberfeld neun Grundschulen. In rund 550 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene weiterführende Schule. Der Campus Haspel der Bergischen Universität Wuppertal ist rund 620 m entfernt.

5.2.2.3 Einkaufsmöglichkeiten

Im Plangebiet befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein Non-Food-Discounter (Woolworth).

Aufgrund der bereits erläuterten Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Elberfeld (siehe Kapitel 3.6 Einzelhandelskonzept) können in fußläufiger Entfernung zahlreiche Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des Hauptzentrums aufgesucht werden. Strukturprägende und nennenswerte Einzelhandelsläden im Hauptzentrum sind z.B. Media Markt, Müller, Thalia oder P&C. Darüber hinaus sind dort auch verschiedene Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte sowie Bekleidungsläden vorhanden. Die Größe der Verkaufsfläche variiert dabei von unter 100 m^2 bis über 1.500 m^2. Ebenso besteht im Hauptzentrum ein umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen. In der näheren Umgebung zum Plangebiet, außerhalb des Hauptzentrums, ist demgegenüber ein geringerer Einzelhandelsbesatz auf deutlich geringeren Verkaufsflächengrößen (Ausnahme: der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter) vorhanden.

5.2.2.4 Kulturelle und sonstige Einrichtungen

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes im Stadtbezirk Wuppertal-Elberfeld befinden sich einige kulturelle Angebote in der näheren Umgebung. Dazu zählt beispielsweise der vom Plangebiet aus nördlich gelegene Botanische Garten sowie die dort vorhandenen zahlreichen freizeitlichen Angebote.

5.3 Altlasten

Auf dem Gelände Hofkamp 113, 115 (Lebensmitteldiscounter) befanden sich früher verschiedene altlastenrelevante Betriebe u.a. Werkzeugfabrik, Färberei, Lackiererei, Maschinenfabrik sowie der Handel mit flüssigen Brennstoffen. Im Zuge der Umnutzung zu einem Lebensmitteldiscounter ab dem Jahr 2004 ist die Fläche untersucht worden, wobei nur kleinräumige Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt wurden, welche während der Bauphase entsorgt wurden. Insgesamt geht keine Gefährdung von der Fläche aus. Die Fläche ist im Fachinformationssystem mit dem Status ´kein Handlungsbedarf bei der
derzeitigen Nutzung´ geführt.

Für das Grundstück Hofkamp 109 liegt ein Anhaltspunkt gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchV vor, da im Altlastenkataster eine mögliche temporäre Nutzung als chemische Reinigung gegeben ist. Bei der Branche ´Chemische Reinigung´ handelt es sich um einen Wirtschaftszweig der Erhebungsklasse I. Bei Altstandorten der Erhebungsklasse I liegt nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe. Konkretere Angaben, ob es sich ggf. nicht um eine eigentliche chemische Reinigung, sondern nur um eine Annahmestelle der zu reinigenden Dinge gehandelt hat, sind nicht bekannt.

Da es sich im Bestand um eine vollständig versiegelte und bebaute Fläche handelt, sind weitere Bodenuntersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Weitere Untersuchungen haben entsprechend unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei baulichen Veränderungen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens stattzufinden.

5.4 Hochwasser und Starkregen

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im äußeren, südöstlichen Randbereich der Risikogebiete der Wupper, die bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können (siehe Abbildung 5). Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für die Stadt Wuppertal liegen sowohl stadteigene Simulationskarten für Starkregengefahren, als auch die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) für das Land NRW vor. Beide Karten kommen zu ähnlichen Ergebnissen.

Für die Szenarien „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (100-jährig) und „extremes Starkregenereignis“ (hN = 100 mm/h) sind in der Starkregenhinweiskarte des BKG im Plangebiet (siehe Abbildung 6) überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Dies betrifft zum einen die Stellplatzanlage nördlich der Einzelhandelsimmobilie (Überflutungstiefe bis 30 cm), sowie zum anderen die Randbereiche des Plangebiets an der Straße Hofkamp (Überflutungstiefe bis 50 cm).

Um mögliche Auswirkungen durch Hochwasser- und Starkregenereignisse zu mildern, sind vorsorglich insbesondere auf den Dachflächen Grünflächen vorzusehen, um möglichst viel Niederschlagswasser zurückzuhalten, damit es entsprechend verlangsamt und in geringerem Umfang abfließt. Für offene Stellplätze wird festgesetzt, dass sie mit wasserdurchlässigen Materialen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25 zu errichten sind, sodass eine höhere Versickerungsrate erreicht wird. Mit dem im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Überflutungsnachweis nach DIN 1986 ist nachzuweisen, dass auch anfallende überdurchschnittliche Niederschlagswassermengen auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden.

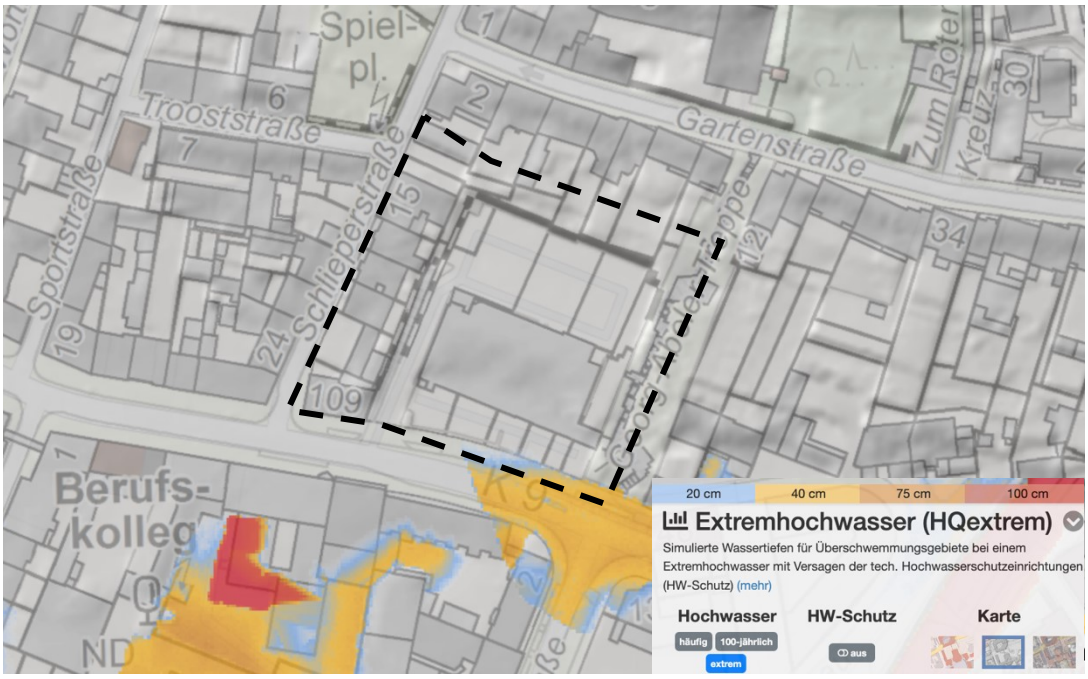


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte Wuppertal (Plangebiet - schwarze Umrandung),Hochwasser extrem (Quelle: Geoportal Wuppertal)

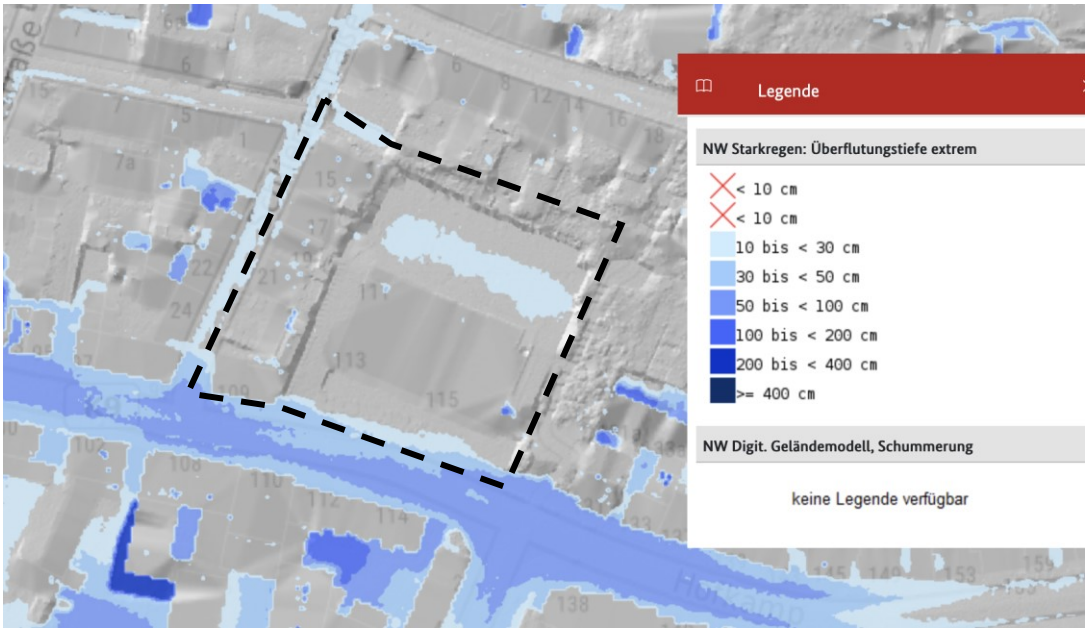


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte (Plangebiet – schwarze Umrandung), Überflutungstiefe extrem (Quelle: BKG)

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Da das innerstädtische Plangebiet innerstädtisch weitestgehend versiegelte und bebaute Bereiche aufweist, ist davon auszugehen, dass naturschutzfachliche Belange nicht relevant sind.

5.6 Klima und Klimaanpassung

In der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal wird der Standort und seine nähere Umgebung gegenwärtig als Stadtkern-Klimatop klassifiziert. Stadt-Klimatope zeichnen sich im Allgemeinen durch intensive Wärmeinseleffekte, geringe Feuchte, starke Windfeldstörungen, einen problematischen Luftaustausch und eine Schadstoffbelastung der Luft aus. In der näheren Umgebung (>100m, Botanischer Garten) schließen sich Stadt- und Grünanlagenklimatope an. Letzte zeichnen sich durch ihren ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte als klimatische Ausgleichsfläche zur umliegenden Bebauung aus.

Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal gibt u.a. erste Hinweise zur Empfindlichkeit einer Fläche gegenüber Nutzungsänderungen. Gemäß dieser Karte ist der Standort als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen klassifiziert. Dieses zeichnet sich durch verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke sowie unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig einordbar aus. Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung handelt es sich nicht um eine Nutzungsintensivierung, da das Gebiet bereits im Bestand wohnbaulich sowie gewerblich genutzt wird und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Neben der Minderung von Aufheizeffekten im Plangebiet und dessen Umfeld könnten zukünftig Dachbegrünungen sowie die Neupflanzungen von Bäumen zu einer stärkeren Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen. In Kombination mit empfehlenswerten wasserdurchlässigen Stellplatzoberflächen kann auch bezüglich zunehmender Starkregenereignisse ein Beitrag zur Klimaanpassung erfolgen.

5.7 Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Achtungsabstand zu einem Störfallbetrieb.

5.8 Radonbelastung

Die Radonbelastung ist gemäß der Radon-Potenzialkarte der Stadt Wuppertal für den Standort zu vernachlässigen. Es bestehen somit keine Handlungserfordernisse durch Radonvorkommnisse.

5.9 Immissionsschutz – Lärm

Für das in Rede stehende Plangebiet ist von einer entsprechenden Lärmvorbelastung auszugehen. Eine Untersuchung der Lärmpegelbereiche (Stand Februar 2025) gemäß DIN 4109, tags bei freier Schallausbreitung (ohne Gebäude) hat ergeben, dass insbesondere entlang des Straße Hofkamp erhöhte Werte zwischen 67 und 72 db(A) auftreten (siehe Abbildung 7).

Zur Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sind entsprechende Maßnahmen zur Schallreduzierung erforderlich. Diese werden in Kapitel 7.1.5 aufgeführt.

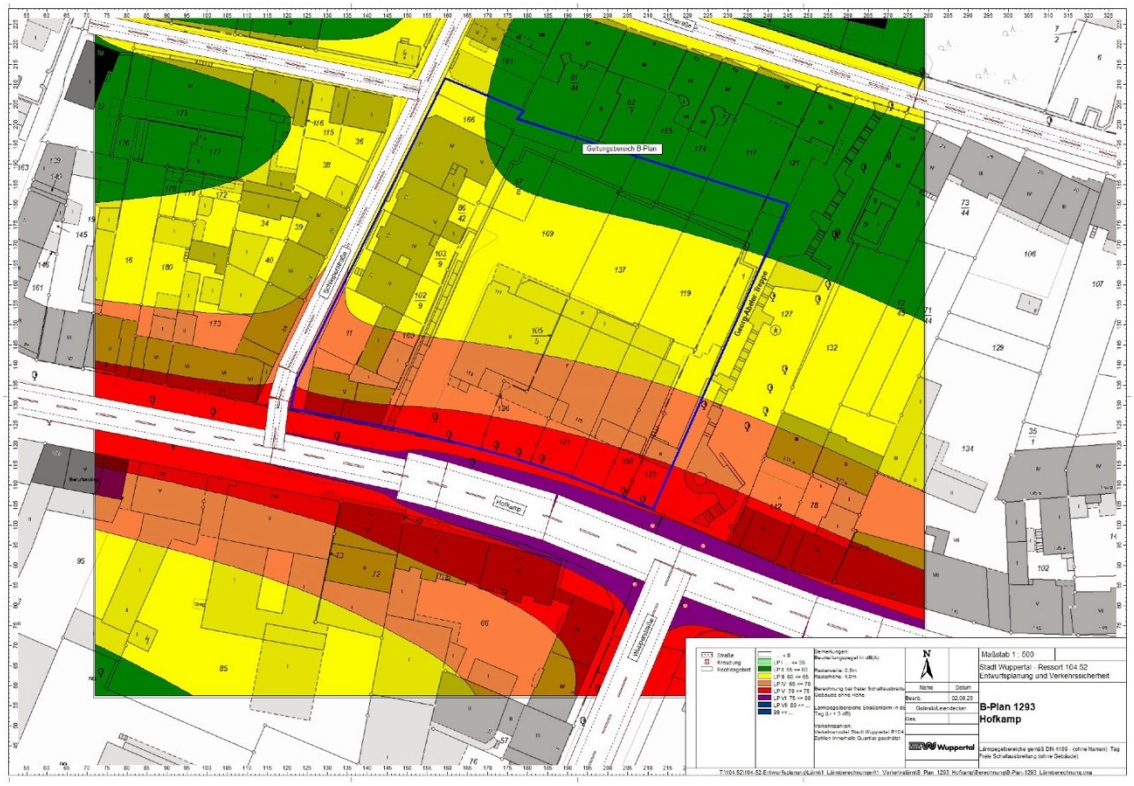


Abbildung 7: Lärmberechnung freie Schallausbreitung

6 Städtebauliches Konzept

Das Festsetzungskonzept des in Rede stehenden Bebauungsplans setzt den Rahmen für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten und -grenzen im Plangebiet. Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch eine Wohnbebauung sowie eine Einzelhandelsimmobilie (aktuelle Nutzungen: Lidl und Woolworth) und zugehörige Stellplatzanlagen geprägt. Um den Gebietscharakter und die aktuellen Verkaufsflächen des Einzelhandels zu sichern und das Einfügen potenzieller Neubauten zu gewährleisten, orientieren sich die Festsetzungen am Bestand. Entsprechend fließen bestehende Nutzungen, Gebäudehöhen, -größen etc. in das Festsetzungskonzept ein und bilden die Orientierungsgrundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes. Zudem wird das EZK der Stadt Wuppertal und das darin vorgegebene Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt und großflächiger Einzelhandel mit einem „zentrenrelevanten Sortiment“ im Plangebiet künftig ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund des rechtlich verankerten Ziels einer Innen- vor Außenentwicklung, sind auch in dem betroffenen Plangebiet potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten wahrzunehmen. Um die Innenentwicklung in der Stadt Wuppertal zu unterstützen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu fördern, soll in Zukunft entlang des Hofkamps eine bessere bauliche Ausschöpfung möglich sein. Hierzu werden die Ausbaumöglichkeiten und -grenzen städtebaulich verträglich festgesetzt.

Um den Bestandsnutzungen Rechnung zu tragen, werden im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet sowie zwei Kerngebiete festgesetzt. Weiterhin sieht das Konzept unter Beibehaltung der Wohn- und der Einzelhandelsnutzung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor, die sich am Bestand orientieren und den grundsätzlichen Gebietscharakter bestmöglich erhalten. Hinsichtlich der Gebäudehöhen in den Kerngebieten erfolgt eine abgestufte Festsetzung, sodass im Inneren des Quartiers eine geringere Bebauungshöhe als entlang des Hofkamps gesichert wird. Die heterogene Bebauungsstruktur der Bestandsbebauung, die sich mitunter durch unterschiedliche Dachformen und Fassadenmaterialien auszeichnet, wird ebenfalls durch entsprechende gestalterische Festsetzungen gesichert.

Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen an die heutigen Erfordernisse hinsichtlich klimatischer Veränderungen angepasst werden: Die Innenentwicklung ist mit Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Einklang zu bringen, indem ebenfalls Festsetzungen getroffen werden, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Die Festsetzungen sind in Kapitel 7.4 aufgelistet.

Insgesamt wird durch das Festsetzungskonzept gewährleistet, dass sowohl bestehende als auch künftige und klimatisch-angepasste Nutzungen und Bebauungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Städtebauliches Ziel der Planung ist es, durch die beabsichtigte Allgemeine Wohnbebauung im Sinne des § 4 BauNVO die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten und eine verträgliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Damit soll ein Wohnraumangebot erhalten bleiben, das der Wohnraumnachfrage der Stadt Wuppertal gerecht ist.

7.1.1.2 Kerngebiet (MK)

Im Geltungsbereich werden die Kerngebiete MK 1 und MK 2 gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

In den festgesetzten Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit »zentrenrelevanten Sortimenten« gemäß Wuppertaler Liste nicht zulässig.

Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Darüber hinaus sollen insbesondere die verbrauchernahe Lebensmittelversorgung und der Erhalt des Wohnraumangebotes im Wuppertaler Stadtbezirk Elberfeld gesichert werden.

Der Nutzungskatalog der festgesetzten Kerngebiete orientiert sich an den gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Ziel, ein möglichst großes Nutzungsspektrum am Standort zu ermöglichen bzw. dauerhaft aufrecht zu erhalten, ohne aber die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Elberfeld zu gefährden.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird der vorhandene großflächige Lebensmitteldiscounter sowie die vorhandene Wohnnutzung planerisch abgesichert. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit »zentrenrelevanten Sortimenten« nach der Wuppertaler Liste folgt dem Ziel, im Plangebiet eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem nahegelegenen Hauptzentrum Elberfeld, zu steuern. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet feinzusteuern, um die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Der Steuerungsbedarf zielt auf Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortiment zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche – insb. dem Hauptzentrum Elberfeld - ab.

Gemäß des Steuerungsschemas zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sind großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB auch in siedlungsräumlich integrierten Lagen abzulehnen. Ein Kernanliegen der Fortschreibung 2020 war die Reduzierung der Zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel, die Einzelhandelsnutzungen räumlich zu konzentrieren. Weiterhin besteht die grundlegende Steuerungsabsicht, großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nicht zuzulassen

Hierzu soll entlang des Hofkamp ein Kerngebiet (MK) mit der Nutzungseinschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Verkaufsflächen-Beschränkung, ausgenommen sind nahversorgungsrelevante Sortimente – getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Wohnen für die Allgemeinheit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird auf die oberen Geschosse ab dem ersten Obergeschoss beschränkt. So bleiben die Erdgeschosszonen der Gebäude Gewerbenutzungen wie Handelsbetrieben oder den oben genannten Einrichtungen für Kultur, Verwaltung usw. vorbehalten. In den oberen Geschossen sind ebenso weitere Nutzungen wie Büros, Geschäfte, Praxen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit bleibt der vorwiegende Zweck eines Kerngebietes für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentraler Einrichtungen gewahrt. § 7 Abs. 1 BauNVO kann in dem Sinne ausgelegt werden, dass ein Kerngebiet »in erster Linie« der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen dient, daher muss ein Kerngebiet nicht zwingend eine überwiegende Anzahl oder einen überwiegenden Umfang an Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen nachweisen. In diesem Sinne können in den oberen Geschossen aus städtebaulichen Gründen auch allein Wohnungen errichtet werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

7.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) bzw. Firsthöhe ($FH_{max.}$) sowie Traufhöhen ($TH_{max.}$) in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Als Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes mit Flachdach definiert. Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe ($TH_{max.}$) als die Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und die Firsthöhe ($FH_{max.}$) als der oberste Gebäudeabschluss definiert.

Begründung:

Die festgesetzte Höhe im MK 1 orientiert sich am Bestand der Einzelhandelsimmobilie. Die Gebäudehöhe liegt bei 162,0 m ü. NHN. In Relation zu der Geländehöhe 151,0 m ü. NHN und in Rücksichtnahme auf die beabsichtigte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie der Möglichkeit der Ergänzung um ein Nicht-Vollgeschoss entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. 11 m.

Die festgesetzte Gebäudehöhe im MK 2 orientiert sich an der höheren Bestandsbebauung (Hofkamp Nr. 131) der näheren Umgebung. Die Gebäudehöhe im MK 2 liegt bei 165,0 m ü. NHN. In Relation zur Geländehöhe von 145,9 m ü. NHN und in Rücksichtnahme auf die beabsichtigte Geschossigkeit bis zu fünf Vollgeschossen entspricht dies einer Gebäudehöhe bis zu 19 m.

Die maximale Firsthöhe liegt ebenfalls bei 165,0 m ü. NHN und entspricht bei einer beabsichtigten Geschossigkeit bis zu fünf Vollgeschossen einer Gebäudehöhe bis zu 19 m. Die gleiche Höhenfestsetzung für Gebäudehöhen und Firsthöhen ermöglicht einen einheitlichen Gebäudeabschluss von Flachdächern und Satteldächern.

Die maximale Traufhöhe liegt bei 161,0 m ü. NHN und somit geringfügig niedriger als die maximale Firsthöhe.

7.1.2.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 1,5 m über Geländehöhe überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung ist, dass diese Anlagen,

mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solaranlagen, mindestens 1,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Begründung:
Im Hinblick auf technische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) und Aufbauten (z.B. Schornsteine und Antennen) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Dies ist erforderlich, da es sich dabei einerseits um notwendige Anlagen handelt, die andererseits jedoch eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf die Höhenwahrnehmung der neuen Baukörper einnehmen. Mit der Regelung werden somit eindeutige planungsrechtliche Vorgaben im Hinblick auf die Höhengestaltung der zukünftigen Baukörper geschaffen.

7.1.2.3 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Im Geltungsbereich wird für das Kerngebiet MK 1 eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für Das Kerngebiet MK 2 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.

Begründung:
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die im Kerngebiet MK 1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wurde im Vergleich zum Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO um 0,2 verringert. Dies ermöglicht einerseits eine effiziente Nutzbarkeit der Fläche, andererseits orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl dabei am Bestand sowie an der umliegenden Bebauung. Zudem werden gesunde Wohnverhältnisse der westlich angrenzenden Wohnbebauung weiterhin dadurch gewährleistet, dass durch die restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK 1 eine zu starke Verdichtung bezogen auf das gesamte Plangebiet unterbunden wird.

Für das MK 2 wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird eine effiziente bauliche Ausnutzung der Grundstücke in einer innerstädtischen Lage ermöglicht.

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 wurde im Vergleich zum Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO um 0,35 erhöht. Dies ermöglicht wie im Bestand die effiziente Ausnutzung der Grundstücke in einem bereits stark verdichteten Umfeld und sichert zugleich die bestehende Wohnbebauung ab.

7.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 2 und im Allgemeinem Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens drei und maximal fünf festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung. Um hier einen angemessenen Rahmen zu schaffen, innerhalb dessen die vorhandene Bebauung gesichert wird und sich das Einfügen künftiger Bebauung am Bestand orientiert, erfolgt eine differenzierte Festsetzung je festgesetztem Baufeld.

Die festgesetzten zwei Vollgeschosse im Kerngebiet MK 2 orientieren sich an der Zahl der Vollgeschosse der Einzelhandelsimmobilie im Bestand. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von mindestens drei und maximal fünf Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet MK 2 orientiert sich ebenfalls am Bestand im Plangebiet sowie an der fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung der näheren Umgebung entlang der Straße Hofkamp. Die Grundproportionen der Hauptgebäude werden somit städtebaulich verträglich festgesetzt.

7.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

7.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes MK 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebietes MK 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Zur Sicherung der bestehenden Bebauung wird entsprechend der vorhandenen Baukörper im Kerngebiet MK 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Kerngebiet MK 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude hier ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes im Sinne des § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen. Damit orientiert sich die festgesetzte Bauweise auf die vorherrschende Bauweise im baulich verdichteten Umfeld.

7.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1.4.1 Wasserdurchlässige Materialien offener Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für weniger stark belastete Flächen bis Belastungsklasse 1,0 gilt gemäß RStO 12 bei Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein

ein Abflussbeiwert von 0,1 bis 0,25. Bei Starkregen ist der Abfluss auf öffentliche Flächen nicht zulässig.

Begründung:
Der Abflussbeiwert gibt an, wie viel des anfallenden Regenwassers von einer Fläche der Entwässerungsanlage zugeführt wird. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bedingt, dass möglichst viel des Regenwassers auf der Fläche eingestaut oder schadlos versickert werden kann. Dies trägt auch zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion bei. Dazu soll ein Abflussbeiwert von höchstens 0,25 oder geringer erreicht werden. Diesbezüglich wird auf den im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Überflutungsnachweis nach DIN 1986 verwiesen.

7.1.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung Insektenfreundliche Leuchtmittel - Natriumdampf Niederdrucklampen oder optimalerweise LED-Lampen (warmweiß, max. 2.700 Kelvin) - einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen, deren Oberfläche nicht heißer als 60° C werden, möglichst niedrig anzubringen. Die Abstrahlung ist ausschließlich nach unten mit einem Winkel kleiner als 70 ° zur Vertikalen umzusetzen. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Begründung:
Die Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung ist eine Maßnahme zum Schutz der Natur, da der unbedachte Einsatz von Licht eine Gefährdung für die Insektenwelt darstellt. Die aufgeführten Maßnahmen reduzieren die Gefährdung der nächtlichen Insektenwelt. Zugleich trägt die Begrenzung der Beleuchtung auf das tatsächlich erforderliche Maß auch aufgrund der Energieeinsparung zum Umweltschutz bei. Die Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung der Werbeanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

7.1.4.3 Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 6 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in Pflanzstreifen oder Baumscheiben.

- Pflanzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen. Innerhalb der Pflanzstreifen ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
- Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind offene Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgruben ist der Bo-

den bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen.
- Die Baumscheiben sind so anzulegen, dass ein Überfahren verhindert wird. Ggfs. Kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Überfahren der Baumscheiben durch den Einbau geeigneter baulicher Konstruktionen ermöglicht werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Liste der Baumarten (in Sorten), die zur Bepflanzung auf Stellplätzen geeignet sind:

- Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
- Acer platanoides „Allenstein“	Spitzahorn
- Alnus x spaethii	Purpur-Erle
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche/Weißbuche
- Liquidambar styraciflua	Amberbaum
- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Sorbus aria	Mehlbeere

Begründung:
Geplante ebenerdige Stellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind mit einem standortgerechten Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze zu begrünen. Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen, sodass die Begrünung langfristig gesichert ist. Die Festsetzung der Pflanzungen erfolgt, um die hohe Versiegelung durch offene Stellplatzflächen unmittelbar und vor Ort zu mindern. Durch Bäume auf den Stellplatzanlagen kann ein Teil der negativen ökologischen Auswirkungen der Planungen unmittelbar vermieden und teilweise ausgeglichen werden. Planerischer Wunsch ist es, dass die Bäume zwischen den versiegelten Flächen verteilt werden, um für abgestellte Autos sowie die Oberflächen eine Verschattung herbeizuführen bzw. der Aufheizung der Flächen entgegenzuwirken. Weiteren Mehrwert bilden die Bäume durch ihre Filterfunktion von Verunreinigungen aus der Luft, Regulierung des Wasserkreislaufes und positivem Beitrag zum Ortsbild.

Für die gesunde Entwicklung von Bäumen und deren langanhaltende Vitalität müssen das Kronenvolumen und das Wurzelvolumen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Im Straßenverkehrsraum sind derartig großflächige und großvolumige Standorte oft nicht vorhanden. Durch die Anlage tiefer und breiter Pflanzgruben von mindestens 18 m³ und die Verwendung entsprechender Pflanzsubstrate kann dieser Mangel teilweise ausgeglichen und ausreichend Wurzelraum für die Anfangsentwicklung in den ersten Standjahren geschaffen werden (s.a. FLL-Richtlinie 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Niederschlagswasser aus den umgebenden Bereichen den Baumstandorten/Pflanzstreifen zufließen kann.

Als standortgerechte Laubbäume werden die aufgeführten sieben ausgewählten Baumarten festgesetzt, da sie sich gemäß der »GALK-Straßenbaumliste« der »Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz für Straßenräume« eignen, heimische Arten sind und weder für Fruchtfall noch Honigtauabsonderung auf den Stellplatzanlagen sorgen.

7.1.4.4 Begrünung von Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind im Plangebiet flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. 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. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten, nicht brennbare Abstandsstreifen und die Attika zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Begründung:

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern leistet einen lokalen Beitrag zur Klimafolgenanpassung, da diese positiven Auswirkungen auf das thermische, lufthygienische und energetische Potential eines Gebäudes haben. Die Vegetationsschicht kann Temperaturextreme im Jahresverlauf wie Aufheizung bzw. Wärmeverluste der Gebäude mildern, zugleich kühlende Effekte auf die Umgebung bewirken sowie Niederschlagswasser speichern. Folglich wird auch Vorsorge vor Überflutungen durch Starkregenereignisse geleistet.

Die extensive Begrünung soll vorzugsweise in Form einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung ausgeführt werden. Dies erhöht die Biodiversität im Plangebiet, welche Insekten wie auch Vögeln zugutekommt. Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen ermöglicht die Gewinnung erneuerbarer Energien an geeigneter Stelle. Denn die Dachflächen werden im Vergleich zu den geplanten Stellplatzanlagen, die von umliegenden Gebäuden und Bäumen überwiegend verschattet sein werden, mehr Sonneneinstrahlung erhalten. Mit einer Kombination von aufgeständerten Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen mit einer Begrünung der Dachflächen werden die Vorteile beider Dachnutzungen vereint.

7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten und mit »GFL« gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

Begründung:

Zur Sicherung der bestehenden rückwärtigen Stellplatzanlage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Kennzeichnung »GFL« zugunsten der Anlieger vorbereitet.

7.1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1.6.1 Schall

Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:

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

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten aber sind:

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

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planurkunde dargestellt. Die Lärmpegelebereiche sind entsprechend Tabelle 1 definiert:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 DIN 4109-1)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*
*Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Begründung:

Die Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen auf Grundlage einer Ermittlung der Lärmpegelbereiche (tags, freie Schallausbreitung) durch Verkehrslärm der Stadt Wuppertal (Ressort 104.52 – Entwurfsplanung und Verkehrssicherheit) aus Februar 2025.

Die Ergebnisse der Ermittlung der Lärmpegelbereiche durch Verkehrslärm der Stadt Wuppertal (Ressort 104.52 – Entwurfsplanung und Verkehrssicherheit) aus Februar 2025 haben gezeigt, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen bei freier Schallausbreitung mit bis zu 72 dB (A) am Tag und bis zu 67 dB (A) in der Nacht am südlichen Plangebietsrand vorkommen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowie Kerngebiete werden hiermit überschritten. Hieraus resultiert die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

7.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.B. § 89 BauO NRW)

7.2.1 Dachgestaltung

Für geplante Gebäude innerhalb des Kerngebietes MK 1 ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern (FD) zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad auszuführen.

Für geplante Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Kerngebiets MK 2 ist die Errichtung von Flachdächern (FD) mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad sowie von Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad zulässig.

7.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind alle ortsfesten Einrichtungen und Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder

bzw. Beklebungen der (Schau-) Fenster unter 0,25 m^2 Größe, die auf Namen, Öffnungs- und Sprechzeiten eines Betriebs hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.

Beleuchtung von Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet oder von außen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Hinterleuchten und Anleuchten von Werbeanlagen ist in warm-weißem Licht (Temperaturbereich 2.700 – 3.000 Kelvin) zu realisieren.

Gestaltung der Werbeanlagen
Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farbtönen sowie reflektierenden oder spiegelnden Gestaltungselementen sind unzulässig.

Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung sind unzulässig.

Akustische Außenwerbung
Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.

Flaggen und Fahnenmaste
Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeanlagen eingesetzt werden, sind unzulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal – Ressort Bauen und Wohnen zugelassen werden.

7.3 Hinweise

7.3.1 Artenschutz
Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude sind im Oktober/November (nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase der Fledermäuse) durchzuführen bzw. zu beginnen. Falls während der Rückbauarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind sofortige Unterbrechung der Rückbauarbeiten, Information eines Sachverständigen und Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Außenverkleidungen abgeschlossen sind, ist eine Fortsetzung der Rückbauarbeiten ab Ende November unkritisch.

7.3.2 Altlasten
Für das Grundstück Hofkamp 109 liegt aufgrund vorheriger temporärer Nutzungen ein Anhaltspunkt gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchV vor. Bei künftigen Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7.3.3 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-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	**7.792,2 m²**
Fläche Kerngebiete	**6.552,2 m²**
davon überbaubare Grundstücksflächen	*3.747,8 m²*
davon Fläche für Anpflanzungen	*607,3 m²*
Fläche Allgemeines Wohngebiet	**1.240,0 m²**
davon überbaubare Grundstücksflächen	*1.240,0 m²*

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – Berichtigung

Der Bebauungsplan wird zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung der Kerngebiets-Fläche im Rahmen der Regelungen nach § 13a BauGB nach Abschluss des Planverfahrens unter der Berichtigungsnummer 71B berichtigt werden (siehe Kapitel 4.3).

10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1293 werden die Festsetzungen in dem vom Geltungsbereich überdeckten Teilbereich des seit 1965 rechtskräftigen »Bebauungsplans 50 – Am Wunderbau« sowie der fünf Fluchtlinienpläne (2 FlPl. 564, 1 FlPl. 783, 2 FlPl. 10006) ersetzt. Dieser Teilbereich wird parallel zur Aufstellung des 1293 aufgehoben.

11 Kosten und Finanzierung

Aufgrund der Planung zur Bestandssicherung sind derzeit keine Kosten zu erwarten.

12 Gutachten und Normen Technisches Regelwerk

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-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.