

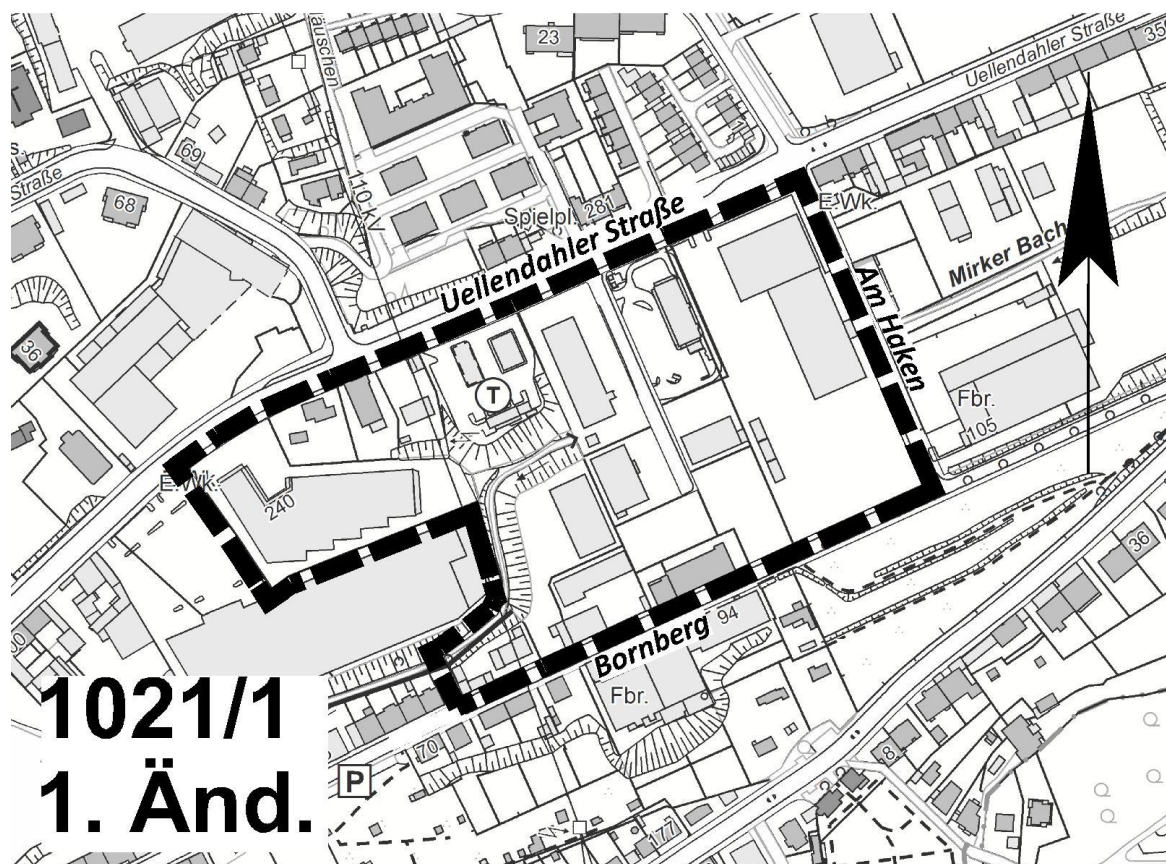
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1021/1

– Uellendahler Str. / Am Haken –

1. Änderung

(mit Flächennutzungsplanberichtigung 172B)



Stand März 2026

Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

IMPRESSUM

Bebauungsplan 1021/1 - Uellendahler Str. / Am Haken – 1. Änderung
Stand: März 2026, Begründung zum Satzungsbeschluss
Anlage 02 zur VO/0323/2026

Sachbearbeitung:
Alina Pochwalla

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 5521
<https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	2
2.1	Anlass der Planung.....	2
2.2	Entwicklungsziele.....	3
2.3	Exkurs: Wasserpfeifen-Gaststätten	4
3	Formelles Planverfahren	5
4	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan	10
4.4	Bebauungspläne	10
4.5	Fachplanungen/ Informelle Konzepte	12
5	Bestandsbeschreibung	14
5.1	Städtebauliche Situation.....	14
5.2	Infrastruktur.....	16
5.2.1	Technische Infrastruktur.....	16
5.2.2	Soziale Infrastruktur	29
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	30
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	32
5.5	Klima und Klimaanpassung.....	33
5.6	Immissionsschutz.....	34
5.7	Störfallschutz	37
5.8	Radonbelastung	37
6	Planinhalte	39
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	39
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	41
6.1.3	Natur und Landschaft	41
6.1.4	Immissionsschutz.....	42
6.2	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	44
6.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	45

6.4	Hinweise	45
7	Städtebauliche Kenndaten	46
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	46
9	Kosten und Finanzierung	46
10	Gutachten und Normen	46

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

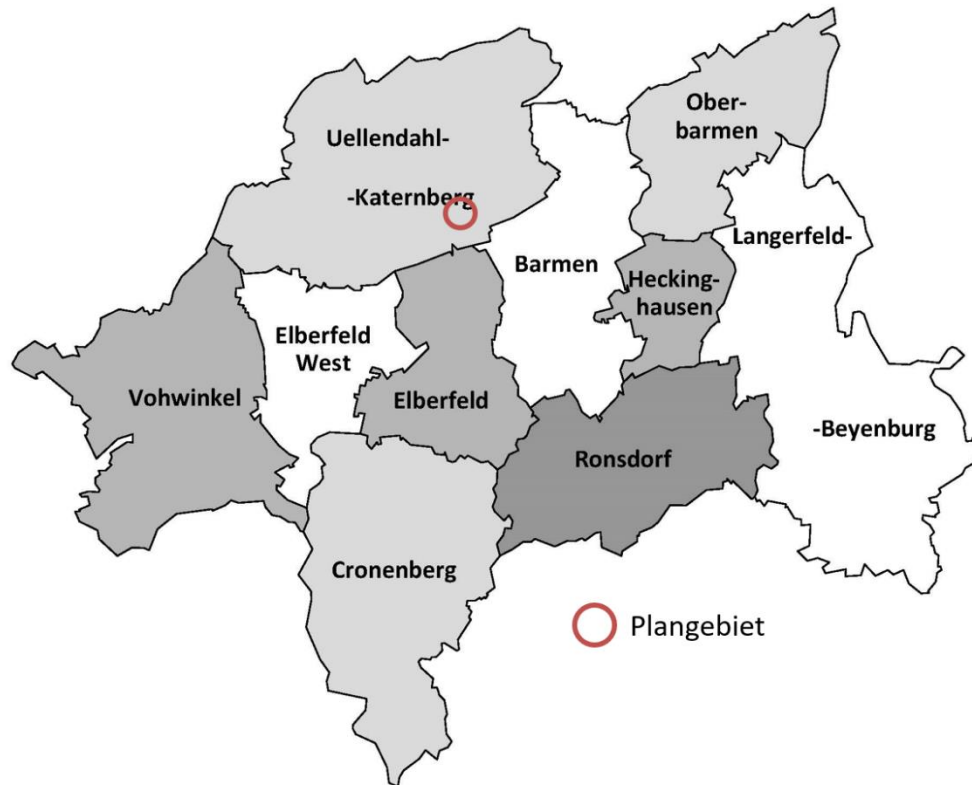


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, Darstellung der Stadt Wuppertal

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1021/1 befindet sich im Wuppertaler Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und weist eine Größe von ca. 52.063 m² auf.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – umfasst einen Bereich, der nördlich durch die Uellendahler Straße von Hausnummer 240 bis zur Straße Am Haken, südlich durch die Straße Bornberg von Hausnummer 79 bis zur Straße Am Haken, westlich durch das Grundstück Uellendahler Straße Hausnummer 212 und östlich durch die Straße Am Haken begrenzt wird.

Die Entfernung zur Elberfelder Innenstadt beträgt ca. 2 km (Luftlinie). Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn (A46, Wuppertal-Elberfeld) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar (0,6 km Luftlinie, gemessen von der Ecke Am Haken / Bornberg).

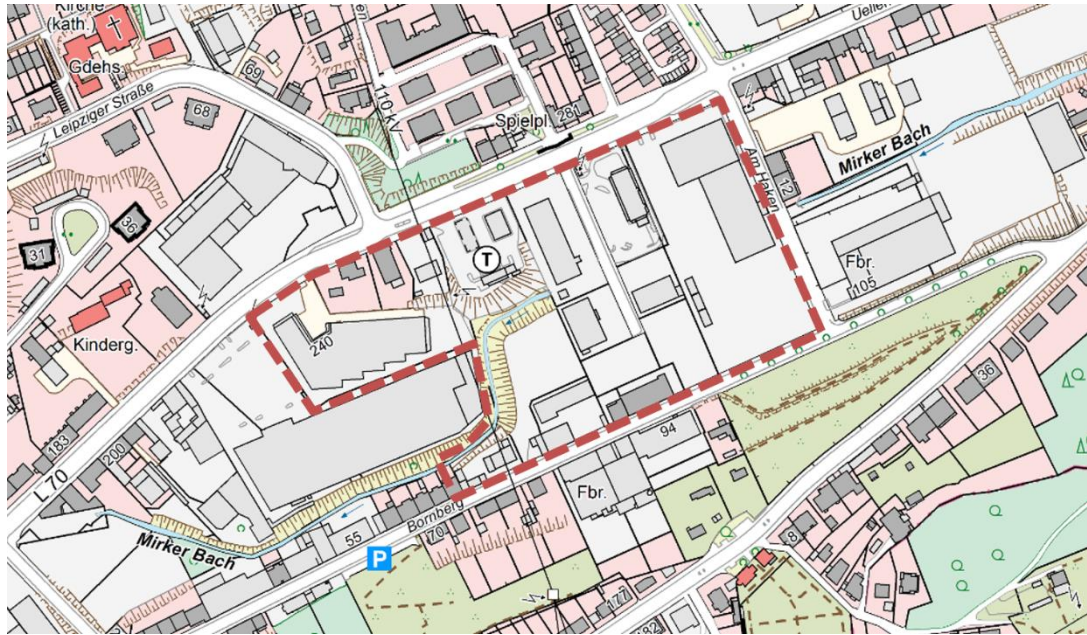


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – 1. Änd., Darstellung der Stadt Wuppertal

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2023 (VO/0619/23) die 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – beschlossen. Der Anlass, der die Planung notwendig macht, ist ein Antrag für den Neubau eines Restaurants mit Cocktail-Lounge und Shisha-Bar innerhalb des Plangebietes. Der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan 1021/1 setzt für das gesamte Gebiet ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Um das Gebiet als Gewerbebestandort nachhaltig entwickeln und stärken zu können, wurden bereits Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebietes stören oder behindern können, ausgeschlossen. Das gilt insbesondere für Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahmen), Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Des Weiteren sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Neben dem oben aufgeführten Antrag ist bei der Stadtverwaltung zwischenzeitlich auch ein Antrag für eine Nutzungsänderung von einer Kfz-Werkstatt in ein Fitnessstudio eingegangen. Aus den aktuellen Entwicklungen wird deutlich, dass die derzeitigen Beschränkungen der Nutzungsarten

im Plangebiet nicht mehr ausreichen, um den Gewerbestandort langfristig für Betriebe des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors zu sichern. Vor diesem Hintergrund besteht planerischer Handlungsbedarf.

2.2 Entwicklungsziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – ist es, durch die Sicherung innerstädtischer Gewerbestandorte der fortschreitenden Verknappung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Das Vorhaben Grundstück ist als Teil einer Potentialfläche im Handlungsprogramm Gewerbeflächen aufgeführt (vgl. Drucksache Nr. VO/0514/24). Durch die Beschränkungen der zulässigen Nutzungsarten wird der Empfehlung des Handlungsprogrammes gefolgt, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen. Aktuell ist das Plangebiet durch verschiedene Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Einzelhandel / Großhandel, Systemgastronomie und Dienstleistung geprägt. Es ist somit bereits eine Tendenz einer Tertiärisierung zu erkennen, so dass klassisch gewerblich genutzte Bereiche zunehmend unter Druck geraten. Bereits zugelassene Nutzungen wie das Schnellrestaurant sowie aktuelle Nachfragen führen zu einem Verdrängungsprozess, bei dem Betriebe z. B. aus dem Bereich Handwerk dem Ansiedlungswettbewerb unterliegen. Einzelhandels-, Gastronomiebetriebe (häufig Systemgastronomie) aber auch Tankstellen sind oft in der Lage, wesentlich höhere Preise, als für eine gewerbliche Nutzung typisch ist, zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer*innen und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors. Diesen Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen ist durch eine planungsrechtliche Fortentwicklung des Bebauungsplans 1021/1 entgegenzuwirken.

Entsprechend dieser Zielsetzung soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – die zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes gesichert werden. Um das formulierte Planungsziel umsetzen zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu gewährleisten, sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens auf Grundlage der bisherigen Planungskonzeption die zulässigen gewerblichen Nutzungsarten präzisiert werden. Demnach sollen sowohl der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als auch von Shisha-Bars (Wasserpfeifen-Gaststätten) innerhalb des Plangebietes erfolgen. Bei einer Shisha-Bar handelt es sich nach aktueller Rechtsauffassung um eine besondere Gaststättenart, die als Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Shisha-Bars treten als neue Betriebs- bzw. Gastronomieform seit den letzten Jahren verstärkt in Erscheinung. An anderen Standorten im Stadtgebiet, insbesondere in den zentralen

innerstädtischen Bereichen, wäre der Betrieb eines Restaurants mit Shisha-Bar als funktionale Ergänzung zu den vorhandenen Einrichtungen grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen dort in der Regel vor.

Gleichzeitig soll der Ausschluss der nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke erfolgen. Gewerbegebiete dienen vorrangig der Ansiedlung von produzierenden, verarbeitenden und dienstleistungsorientierten Betrieben. Da die Flächenressourcen für gewerbliche Nutzungen begrenzt sind, ist es erforderlich, diese Flächen vor einer Inanspruchnahme durch nicht-gewerbliche Nutzungen zu schützen. Anlagen für sportliche Zwecke nehmen überproportional große Flächen in Anspruch, ohne zur gewerblichen Wertschöpfung beizutragen. Ihr Ausschluss stellt sicher, dass die begrenzten Gewerbeflächen effizient für klassische Gewerbenutzungen verwendet werden können und langfristig für wirtschaftliche Entwicklungen zur Verfügung stehen.

2.3 Exkurs: Wasserpfeifen-Gaststätten

Mit dem Begriff Wasserpfeifen-Gaststätte (oder Shisha-Bar) werden Betriebe beschrieben, in denen das Rauchen von Wasserpfeifen (Shishas) als besondere Serviceleistung angeboten wird. Grundsätzlich werden in Wasserpfeifen Tabak oder Ersatzstoffe wie getrocknete Früchte, spezielle Steine (Shiako-Steine) oder Gele erhitzt und über einen an ein Wassergefäß angeschlossenen Schlauch inhaliert.

Gegenüber herkömmlichen Gastronomien weisen Wasserpfeifen-Gaststätten durch die erforderlichen Lüftungsanlagen eine genehmigungstechnische Besonderheit auf. Mit dem Erlass zum Umgang mit Wasserpfeifen (Shishas) in Shisha-Betrieben und dem Betrieb solcher Einrichtungen (Shisha-Erlass) wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Kohlenmonoxidvergiftungen formuliert.

Aufgrund der genehmigungspflichtigen Vorgaben sowie in ihrer Betriebsart unterscheiden sich Wasserpfeifen-Gaststätten erheblich von der allgemeinen Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft). Sie stellen somit einen eigenen Betriebstyp dar, der planungsrechtlich gesteuert werden kann. Ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 19.08.2020 (10 B 1087/20) im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens aufgrund eines Zurückstellungsbescheids für eine Nutzungsänderung einer Gastronomie in eine Shisha-Bar unterstreicht diese Betrachtungsweise. In diesem heißt es: „Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dürfe der Rat auch eine Feingliederung für bestimmte in der Realität vorkommende, abgrenzbare und typisierende Nutzungsarten vornehmen. [...] Shisha-Bars, die nach dem Willen des Rates ausgeschlossen werden sollten, seien solche Nutzungsarten“.

3 Formelles Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – wurde am 04.07.2023 (VO/0619/23) vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst und am 07.07.2023 im Amtsblatt (Stadtbote Nr. 24/2023) bekannt gemacht.

Während der vertiefenden Prüfung wurde festgestellt, dass im Rahmen des Planverfahrens eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Hintergrund ist eine Änderung des FNPs im Jahr 2005, die von der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2004 maßgeblichen, seit 1976 rechtskräftigen Fassung abweicht. Während das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan im Jahr 2004 noch komplett als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde, wird in einem Randbereich entlang der Uellendahler Straße heute die Darstellung als gemischte Baufläche getroffen. Um das Plangebiet weiterhin in Gänze als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausweisen zu können, soll mit dem Änderungsverfahren auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen (172B).

Im Zuge der Bearbeitung der einzelnen Fachbelange wurde darüber hinaus festgestellt, dass neben einer Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten auch an anderen Stellen planerischer Handlungsbedarf besteht. So erfolgt im Zuge des Änderungsverfahrens eine weitere Gliederung des Gewerbegebietes, durch welche Möglichkeiten zur denkmalgerechten Nachnutzung zweier Bestandsgebäude im Plangebiet eröffnet werden. Der tiefere Einstieg in das Verfahren hat zudem ergeben, dass auch umweltbezogene Belange (Gewässerrand- und Gewässerunterhaltungstreifen; Kennzeichnung der Starkregenbetroffenheit) angepasst werden müssen. Hierbei handelt es sich insgesamt um Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das im Aufstellungsbeschluss festgelegte vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wird daher im Rahmen des Veröffentlichungsbeschlusses auf ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB umgestellt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird weiterhin weder eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist in diesem Fall die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Da das Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 50.000 m² umfasst und als Gewerbegebiet bereits heute bis auf die Randzonen des Mirker Baches weitgehend versiegelt ist bzw. einer fast vollständigen Versiegelung zugeführt werden kann, wird die Schwelle von 20.000 m² voraussichtlich versiegelter Fläche insgesamt überschritten.

Aus der Vorprüfung des Einzelfalles geht insgesamt hervor, dass im Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden sind. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht bzw. haben bereits stattgefunden. Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter werden innerhalb der Planung berücksichtigt. Die Auswertung aller relevanten Umweltbelange zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders sensiblen Schutzgüter betroffen sind, die irreparabel geschädigt würden. Ebenso sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die durch das Bebauungsplanverfahren ausgelöst würden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

Die im Folgenden aufgeführten Voraussetzungen des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt:

- Aus der aufgrund der Größe des Plangebietes durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geht hervor, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Demnach wird keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte darüber, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird im Sinne einer effizienten Verfahrensabwicklung von den Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.

1 BauGB wurde parallel mit der Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.08.2025 bis 19.09.2025 durchgeführt.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben vom 21.01.2026 bis 27.02.2026 stattgefunden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann Anlage 04 entnommen werden. Insgesamt ist lediglich eine Stellungnahme mit einem planungsrelevanten Hinweis eingegangen. Seitens dem Dezernat 54 (Gewässerschutz) der Bezirksregierung Düsseldorf wurde die nachrichtliche Übernahme des HQextrem am Mirker Bach gefordert. Da diese Ergänzung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB allerdings offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, erfolgt die nachrichtliche Übernahme von HQextrem im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente – Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 und 15 BauGB) – angewendet werden. Das bedeutet, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvorfragen und -anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung des Vorhabens die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Eine Sicherung der Planung über eine Veränderungssperre wurde am 29.04.2024 durch den Rat der Stadt Wuppertal für das Grundstück „Uellendahler Straße 302 b“ angeordnet (VO/0202/24). Die Veränderungssperre wurde mit einem Beschluss vom 08.07.2025 (VO/0486/25) um ein Jahr verlängert. Seit dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung am 30.07.2025 ist diese so lange anzuwenden, bis die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist oder aber die maximale Geltungsdauer von einem Jahr verstrichen ist.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) legt als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan des Landes die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Nordrhein-Westfalen fest. Dabei wird der Raum durch planerische Vorgaben gesichert, geordnet und entwickelt. Die Stadt Wuppertal wird hier landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar. Der Regionalplan Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: 18.07.2025) stellt den Bereich des Bebauungsplans 1021/1 und die umgebenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

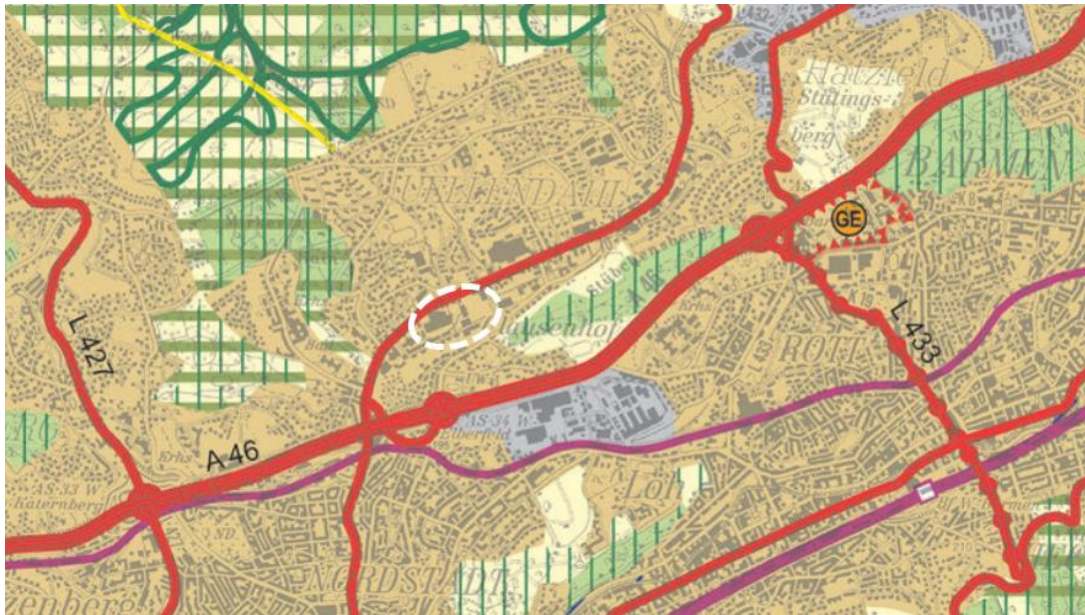


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (Stand: 18.07.2025), Lage des Plangebietes markiert

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Er entfaltet in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung nach außen, sondern enthält behördenintern bindende Vorgaben. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Geltungsbereich des Plangebietes zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem kleinen Randbereich entlang der Uellendahler Straße ist die Darstellung als gemischte Baufläche getroffen worden.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Ursprungsplans im Jahr 2004 stellte der damals gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 1967 den gesamten Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Erst mit der seit 2005 wirksamen

Fassung wurde für einen Teilbereich die Darstellung als Mischgebiet getroffen. Infolge der Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan konnte sich das Plangebiet ausschließlich entsprechend diesem Gebietstyp entwickeln und weist auch heute faktisch die Merkmale eines Gewerbegebietes auf. Aus diesem Grund wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans (172B) notwendig. Das ehemalige Planziel der Entwicklung eines Mischgebietes in diesem Teilbereich wird aufgegeben.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand: 2005), Darstellung der Stadt Wuppertal, Lage des Plangebietes markiert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im südwestlichen Teil durch eine Richtfunkstrecke tangiert. Des Weiteren kreuzt von Norden nach Süden eine 110 kV Freileitung der Wuppertaler Stadtwerke AG das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan hat darüber hinaus für weite Teile des Geltungsbereiches Kennzeichnungen für Flächen mit erheblicher Bodenbelastung vorgenommen. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (2005) präzisiert die betroffenen Bereiche im und an das Plangebiet angrenzend (grau hinterlegt) sowie die Art ihrer Belastung wie folgt:

Ifd. Nr.	Flächenbezeichnung	FNP	Vorhandene Erkenntnisse, Hinweise und fachliche Kurzbewertung
2.1	Bornberg / Mirker Bach	G	Verfüllung mit Härtereiabfällen + mineralischen Ursprungs, erhebliche PAK, KW + LCKW-Belastungen, BaP-Prüfw. überschr.
2.12	Uellendahler Str / Bornberg und Am Haken	G, So	u. a. Bereich der DBT und Fa. Hemscheid, verschiedene Gutachten liegen vor, durch einige Baumaßnahmen (Hellweg-Baumarkt) erhebliche Bodenbelastungen (SM, PAK) festgestellt
2.23	Am Opphof	KG	Verunreinigung mit BaP
2.4	Bornberg	G, Mi, GF	Auffüllung u. a. mit Schlacken und Bau-schuttresten, Prüfw. überschr. Pb, auffällige Gehalte an PAK
2.8	Uellendahler Str. 245	G	bis 7m mächtige Auffüllung mit anthropogenen Beimengungen, KFZ-Werkstätten und ehem. Tankstelle, Analysen nur standorttypische Parameter, erhebliche organische Belastungen (KW, BTEX, LCKW) über Prüfwerte

G	Gewerbliche Bauflächen	PAK	polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
So	Sondergebiete	KW	Kohlenwasserstoffe
KG	Dauerkleingärten	LCKW	leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
Mi	Mischgebiete	BaP	Benzo(a)pyren
GF	Grünflächen	SM	Schwermetalle
		Pb	Blei
		BTEX	leichtflüchtige Aromate (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol)

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken –. Dieser setzt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest. Um das Gebiet als Gewerbebestandort nachhaltig entwickeln und stärken zu können, sind Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes behindern können, ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für:

- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahmen),
- Vergnügungsstätten
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Des Weiteren sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus folgende Bebauungspläne:

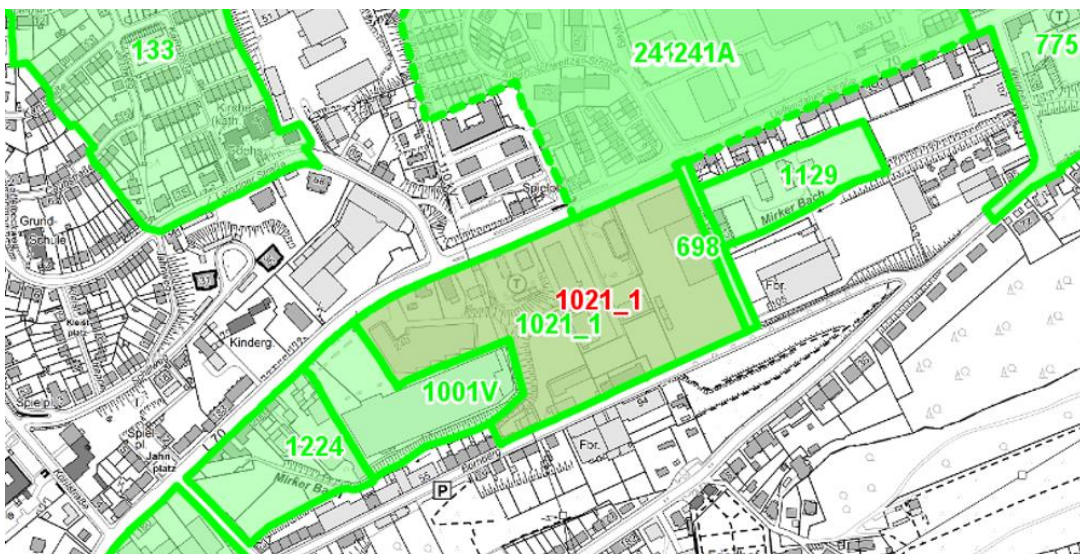


Abbildung 5: Übersicht angrenzender Bebauungspläne, Darstellung der Stadt Wuppertal

Plan Nr.	Art der Nutzung	Planungsziel
241/241A	WR, WA, MI, GE	Entwicklung von Wohngebieten und Sicherung des Gewerbegebietes
698	Verkehrsfläche	Sicherung einer Fußwegeverbindung sowie der Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle im Straßenbereich durch entsprechende Dienstbarkeiten
1001V	SO	Bau- und Gartenmarkt mit Sortimentsliste
1129	Gewerbliche Nutzung	Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Steuerungselement zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
1224	MI, GE	Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte

Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Das Wuppertaler Handlungsprogramm Gewerbeflächen (erstmalig aufgestellt 2001, letztmalig fortgeschrieben im Jahr 2024 (VO/0514/24)) zeigt den bestehenden Flächenbedarf sowie die inzwischen weiter fortgeschrittene Verknappung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet auf. Erhebungen des Ressorts 101 (Stadtentwicklung und Städtebau) zwischen Januar 2006 und Dezember 2019 ermitteln pro Jahr eine Inanspruchnahme von ca. 10 – 15 ha an gewerblichem Bauland (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2024). In den Jahren 2020 bis 2024 ist dieser Wert zwar auf ca. 7,2 ha pro Jahr gesunken, diese Entwicklung muss jedoch in Zusammenhang mit der zurückliegenden Corona-Pandemie, der Energie-Krise, der noch zu überwindenden Inflation sowie dem vergleichsweise hohem Zinsniveau betrachtet werden. Für die kommenden Jahre wird daher mit einem Nachholeffekt gerechnet und der Richtwert von 10 – 15 ha pro Jahr weiterhin für die Identifizierung des Bedarfs angesetzt. Dem Standort Wuppertal steht aktuell ein Flächenangebot von 129,2 ha zur Verfügung, wovon jedoch nur etwa 39 % eine realistische Entwicklungsperspektive zugesprochen werden kann. Etwa 47,7 % des gesamten Flächenpotentials entfallen auf Wiedernutzungspotentiale. Perspektivisch ist demnach mit einem erheblichen Flächendefizit zu rechnen. Als Handlungsempfehlung, die einer Verknappung von Gewerbeflächen entgegenwirken soll, plädiert das Handlungskonzept Gewerbeflächen (unter anderem) für den konsequenten Schutz bereits vorhandener Gewerbeflächen, zu welchen auch große Teile des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – zählen.



Abbildung 6: Potentialfläche „Bornberg“ im Handlungsprogramm Gewerbeflächen (blau hervorgehoben) (Stand: 2024), Darstellung der Stadt Wuppertal

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen porträtiert darüber hinaus steckbriefartig die verschiedenen Gewerbepotentialflächen im Stadtgebiet. Im Plangebiet befindet sich mit der Potentialfläche „Bornberg“ der ehemalige Standort einer Maschinenfabrik, für welchen in Teilen aktuell Entwicklungsbedarf besteht (Abb. 6, blau). Der oben erwähnte Antrag für ein Restaurant mit Cocktail-Lounge und Shisha-Bar wurde für das östlich gelegene Grundstück dieser (blauen) Fläche (Uellendahler Straße 302 b) gestellt.

Mit Ausnahme einer Fast-Food-Kette und eines Sonnenstudios beherbergt die ehemalige Gewerbebrache „Uellendahler Straße / Bornberg“ (Handlungsprogramm Brachflächen 2011 und 2016 / Abb. 6, lila) überwiegend Betriebe aus dem Automobilsektor. Die Uellendahler Straße zeichnet sich insgesamt durch die Anzahl an Autohändler*innen, Kfz-Werkstätten und weitere Nutzungen, die in Verbindung zur Automobilbranche stehen, aus und wird aus diesem Grund auch als „Automeile“ Wuppertals bezeichnet.

Vor dem Hintergrund eines Gewerbeflächenengpasses müssen der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, als vorrangige Ziele definiert werden. Darüber hinaus ist jedoch auch die Qualität der Nachfolgenutzung entscheidend. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen gibt vor, dass die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten zukünftig ausgeschlossen werden sollten, da sie den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort entziehen. Ein Restaurant mit Shisha-Bar ist zwar als Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig, steht jedoch vor allem mit Blick auf die sich verknappenden Ressourcen der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes entgegen. Auch bei einem Fitnessstudio handelt es sich um eine Nutzung, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO als Anlage für sportliche Zwecke zwar grundsätzlich zulässig ist, aufgrund der flächenintensiven Nutzung bei einer gleichzeitig geringen Arbeitsplatzdichte allerdings im Kontext des Gewerbegebietes aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmäßig erscheint.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Planbereich erfasst zum größten Teil gewerbliche Bauflächen mit derzeit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das Plangebiet wird durch den Bachlauf des Mirker Baches von Ost nach West durchquert, wobei der Bach im östlichen Bereich verrohrt verläuft und teilweise durch Gebäude überbaut ist. Die Grünflächen im Plangebiet beschränken sich auf die Bachrandzonen, Hausgärten und sporadisch auftretende Ruderalvegetation, die sich durch die Mindernutzung der Flächen sukzessive entwickelt hat. An der westlichen Seite des Plangebietes schließt das als Sondergebiet festgesetzte Grundstück eines Baumarktes an (SO 20, Bebauungsplan 1001V). Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung gewerbliche sowie gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe). Erschlossen wird das Plangebiet hauptsächlich über die Uellendahler Straße, die als eine der Hauptverkehrsadern von Wuppertal das Elberfelder Zentrum mit den Siedlungsbereichen von Uellendahl-Katernberg verbindet. Die südlich des Plangebietes liegende Straße Bornberg hat eine gegenüber der Uellendahler Straße deutlich untergeordnete Erschließungsfunktion. Die östliche angrenzende Straße Am Haken steht dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld weisen in Bezug auf die Nutzungen und baulichen Strukturen ein heterogenes Erscheinungsbild auf:

- Am Bornberg befindet sich ein Mix an Wohnen, Kleingärten, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben und Einzelhandel, wobei letztere sich ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches vorfinden lassen.
- Die Uellendahler Straße ist außerhalb des Plangebietes von Einzelhandel, Wohnen, einer Grünfläche sowie einem Handwerksbetrieb geprägt. Im Plangebiet selbst befinden sich neben (großflächigem) Einzelhandel auch ein Handwerksbetrieb, denkmalgeschützte Wohngebäude, Systemgastronomie sowie eine Tankstelle.
- Entlang der westlichen Straßenseite der Straße Am Haken (innerhalb des Plangebietes) befinden sich ausschließlich Betriebe des Automobilsektors. Außerhalb des Plangebietes (östliche Straßenseite) befinden sich ein Verwaltungsgebäude des Automobilsektors, ein Auto-Händler sowie Wohnnutzungen.

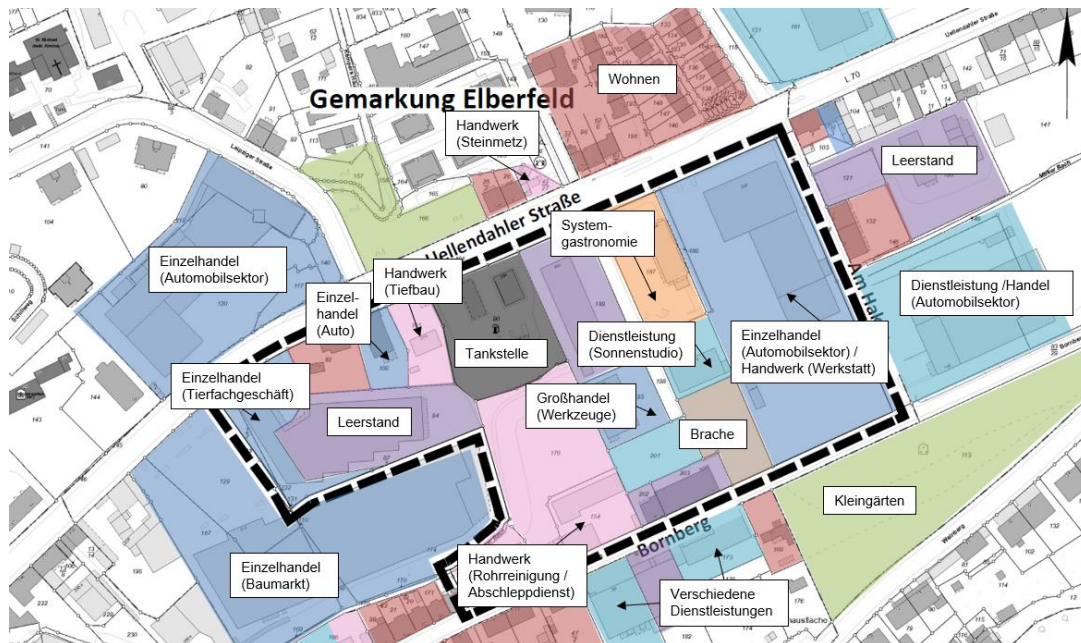


Abbildung 7: Nutzungen im und um das Plangebiet (Stand: Oktober 2025), Darstellung der Stadt Wuppertal

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet insgesamt vier denkmalgeschützte Gebäude. Die in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts erbauten Objekte an der Uellendahler Straße 250a¹ und 252² gehören zu den späten Resten, die die Tradition der historischen Bebauung des 1446 erstmals urkundlich erwähnten Wülfing-Hofes fortsetzen. Heute werden die Gebäude zum Wohnen genutzt. Die Objekte am Bornberg 95³ und 97⁴ wurden um 1900 von dem Fabrikanten Rudolf Wimmer erbaut und gelten als anschauliche Beispiele für ein gründerzeitliches Fabrikgebäude (Bornberg 97) mit angeschlossenem Wohnhaus (Bornberg 95). Zur denkmalgerechten Nachnutzung der Gebäude sollen in diesem Bereich ausnahmsweise auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können. Diese Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet grundsätzlich ausnahmsweise zulässig, wurden jedoch im Ursprungsplan für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, um den Standort für „klassisches“ Gewerbe zu sichern. Es zeigte sich allerdings, dass eine „klassische“ gewerbliche

¹ Denkmalliste der Stadt Wuppertal, online unter: <https://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/Detail/Show/6411> (letzter Abruf am 18.03.2026)

² Denkmalliste der Stadt Wuppertal, online unter: <https://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/Detail/Show/6412> (letzter Abruf am 18.03.2026)

³ Denkmalliste der Stadt Wuppertal, online unter: <https://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/Detail/Show/1990> (letzter Abruf am 18.03.2026)

⁴ Denkmalliste der Stadt Wuppertal, online unter: <https://www.wuppertal.de/denkmalliste-online/Detail/Show/1991> (letzter Abruf am 18.03.2026)

Nutzung in den denkmalgeschützten kaum umsetzbar ist, sodass für diese Gebäude eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden soll. In diesem Sinne ist eine Ansiedlung der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich der Denkmalgebäude vertretbar. Hinweise auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler im Plangebiet liegen der Stadt Wuppertal nicht vor.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird nördlich durch die angrenzende Uellendahler Straße und im Süden durch die Straße Bornberg erschlossen. Die östliche angrenzende Straße Am Haken steht dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung, sondern wird lediglich durch die dort ansässigen Betriebe genutzt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die in etwa 0,6 km Luftlinie (gemessen von der Ecke Am Haken / Bornberg) südlich gelegene Anschlussstelle Wuppertal-Elberfeld an die A46.

Das Plangebiet kann darüber hinaus auch mit dem ÖPNV erreicht werden. Entlang der Uellendahler Straße liegen die Haltestellen Leipziger Straße und Am Haken, die in regelmäßigen Abständen durch die Buslinien 625 und 635 bedient werden und das Plangebiet an die Stadtteile Uellendahl, Elberfeld, Cronenberg und Barmen anbinden.

5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

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

WSW-Fernwärme-Leitungen sind im Umfeld des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – nicht vorhanden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist somit nicht möglich.

Abhängig von der angeforderten elektrischen Leistung sind im Plangebiet umfangreiche Kabelverlegungen sowie die Errichtung einer Trafostation erforderlich, was im Rahmen privater Baumaßnahmen umgesetzt werden kann.

5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Sowohl der Schmutz- als auch der Regenwasser-Kanal sind bereits vorhanden und in diesem Bereich ausreichend dimensioniert. Die Kanäle sind jedoch sanierungsbedürftig und werden in der Uellendahler Straße derzeit erneuert.

5.2.1.4 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Risiko vor Überflutungen ist insbesondere vor dem Hintergrund der sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Mit der am 01.09.2021 in Kraft getretenen Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) soll die Zusammenarbeit der Bundesländer hinsichtlich der Planung und Umsetzung von Maßnahmen, die den Hochwasserschutz betreffen, verbessert werden. Ziel ist es, ein einheitliches und effektives Hochwassermanagement zu gewährleisten, welches Risiken minimiert und somit die Sicherheit von Bevölkerung und Infrastruktur erhöht. Der durch den Klimawandel verursachten steigenden Eintrittswahrscheinlichkeit von Hochwasserereignissen soll so entgegengewirkt werden. Die Verordnung gibt darüber hinaus vor, 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. Das 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 der Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Daher gilt es nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu begutachten, sondern auch potentielle Extremereignisse.

Gewässer

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – wird von Ost nach West vom Mirker Bach durchquert, welcher in der östlichen Hälfte vollständig verrohrt verläuft. Der Bach wurde sowohl im Plangebiet selbst als auch in der näheren Umgebung größtenteils begradigt und eingefasst und dient derzeit unter anderem als Vorflut für Regenwasser von angrenzenden bebauten Flächen. Im Plangebiet liegt die Sohle des verrohrten Baches an der tiefsten Stelle ca. 8,5 m unter dem derzeitigen Geländeniveau. Aufgrund der baulichen Strukturen und einer Auswertung der Luftbilder lässt sich die Verfüllung / Verrohrung des Baches auf einen Zeitraum zwischen 1928 und 1979 datieren.

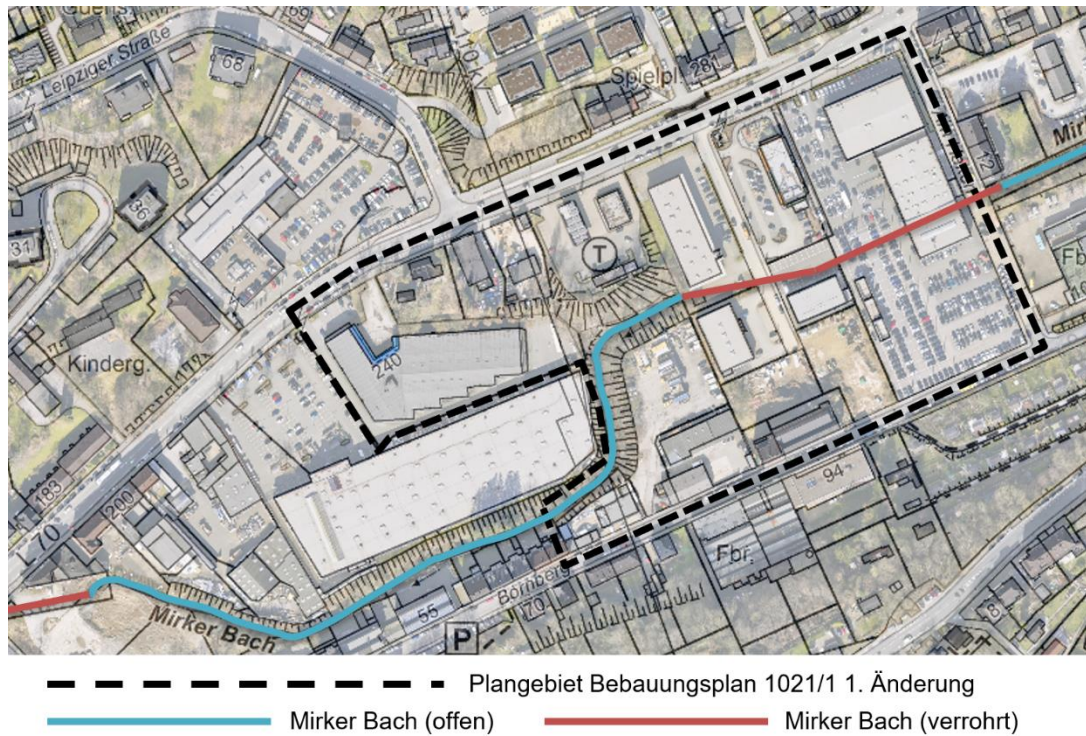


Abbildung 8: Lauf des Mirker Baches im Plangebiet, Darstellung der Stadt Wuppertal

Hochwasserschutz

Als Hochwasser wird eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von Land beschrieben, das normalerweise nicht mit Wasser bedeckt ist. Die Hochwasser-Wahrscheinlichkeit (Jährlichkeit) bildet dabei ab, in welchen zeitlichen Abständen ein bestimmtes Hochwasser statistisch erreicht oder überschritten wird. Im Hochwasserrisikomanagement wird zwischen drei Szenarien unterschieden: HQhäufig beschreibt Hochwasser, die statistisch etwa alle 10 bis 20 Jahre auftreten. HQ100 steht für Hochwasser, die etwa alle 100 Jahre zu erwarten sind. HQextrem bezeichnet seltene bzw. extreme Hochwasser, die statistisch seltener als alle 200 Jahre auftreten⁵. Der Mirker Bach ist gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vom Land NRW als Risikogewässer eingestuft. Im offenen Gewässerabschnitt können im Plangebiet im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100; Abb. 9) Wassertiefen von bis zu 130 cm und im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem; Abb. 10) von mehr als 150 cm erreicht werden.

Im Zuge der Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf darauf

⁵ Weitere Informationen unter: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

hingewiesen, dass Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, also überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), gem. § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Für diese Gebiete sind darüber hinaus die §§ 78b und 78c WHG zu beachten. Aus der Auswertung des zur Verfügung stehenden Kartenmaterials⁶ geht hervor, dass sich die Wassertiefen bei HQextrem (hier dargestellt als >HQ500) gegenüber HQ100 zwar erhöhen, die weitere flächenhafte Ausdehnung jedoch sehr gering ist. Hinzu kommt, dass der Bereich um den Mirker Bach bereits über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB großflächig vor einer baulichen Inanspruchnahme gesichert wurde. Da diese Ergänzung des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, wird das Risikogebiet im Zuge des Satzungsbeschlusses nachrichtlich übernommen.

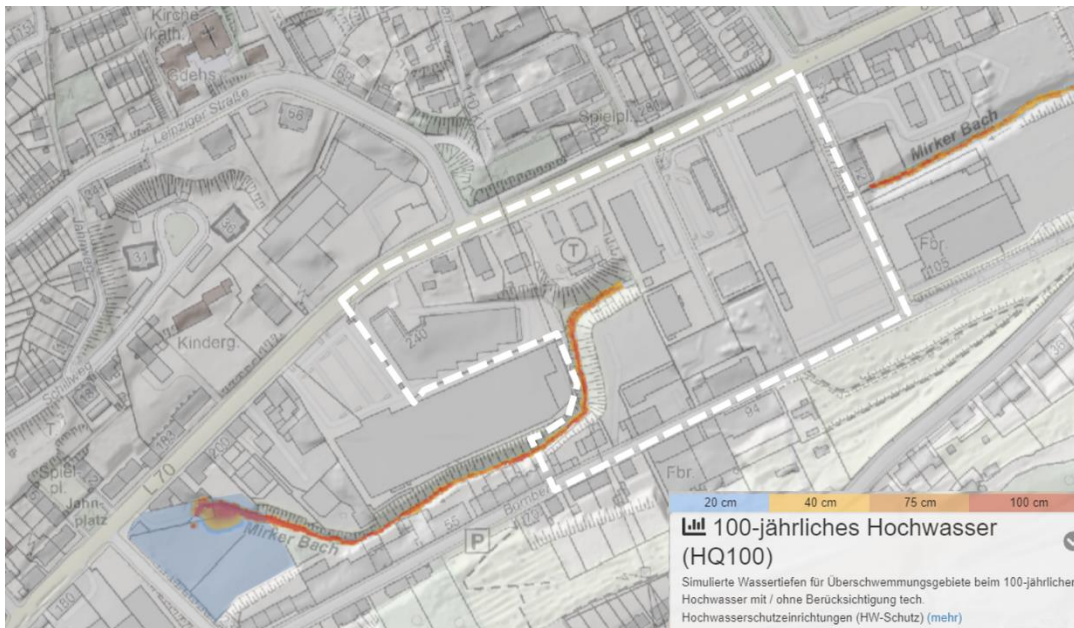


Abbildung 9: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Wasserstände bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, Darstellung der Stadt Wuppertal, Lage des Plangebietes markiert

⁶ Hinweis: Die Überflutungsflächen am Mirker Bach werden derzeit überarbeitet. Im Zuge des Planverfahrens erfolgte der letzte Zugriff auf das Datenmaterial am 18.03.2026.

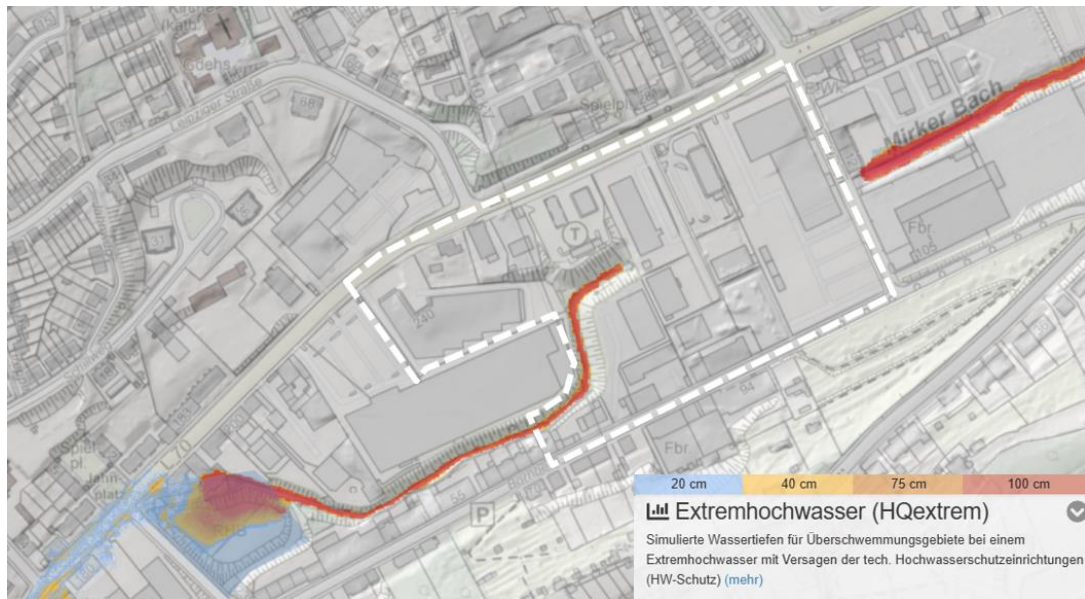


Abbildung 10: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Wasserstände bei einem extremen Hochwasserereignis, Darstellung der Stadt Wuppertal, Lage des Plangebietes markiert

Mit dem Becken Bornberg wurde im Oktober 2024 ein kombiniertes Hochwasser- und Regenrückhaltebecken (Abb. 9 u. 10, blau) im weiteren Verlauf des Mirker Baches westlich des Plangebietes in Betrieb genommen. Das Becken ist als Projekt zur Verbesserung des technischen Hochwasserschutzes im Rahmen des Zukunftsprogrammes Hochwasserschutz des Wupperverbands entstanden.⁷ Zukünftig wird das offene und begrünte Erdbecken dazu beitragen, die gefährdeten Gebäude im Unterlauf des Mirker Baches vor Überschwemmungen zu schützen. Es dient neben dem Hochwasserschutz (Hochwasserrückhaltebecken) auch der Siedlungsentwässerung (Regenrückhaltebecken) und wird mit einem neuen Kanal in der Uellendahler Straße (Projekt WSW) gekoppelt, um die optimale Auslastung der Volumina von Becken und Kanalnetz zu ermöglichen (vgl. ebd.). Insgesamt wird dadurch ein zusätzliches Rückhaltevolumen von max. 10.000 m³ geschaffen (vgl. ebd.).

Starkregen

Über den gesamten Planbereich verteilt besteht eine mäßige bis teilweise sehr hohe Starkregengefährdung. Diese ist zunächst nicht flächenhaft, sondern tritt insbesondere entlang der Straßen Bornberg, Am Haken, der Uellendahler Straße und in den Bereichen des Mirker Baches sowie punktuell auf den Flurstücken 173, 176, 185,

⁷ Wupperverband 2023, online unter: <https://www.wupperverband.de/meldung/pressemitteilungen/2023/07/anpassung-an-folgen-des-klimawandels-herausforderung-fuer-alle> (letzter Abruf am 18.03.2026)

201 und 202 (Flur 024, Gemarkung Elberfeld) auf. Der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal ist zu entnehmen, dass bei einem Starkregenereignis der Stärke 6 ($38,5 \text{ l/m}^2$ in 2 h; statistische Wiederkehrzeit > 50 Jahre) außerhalb des Mirker Baches im Bereich der Flurstücke 201 und 202 sowie im Randbereich des Flurstückes 200 Wassertiefen von mehr als 100 cm bis maximal 140 cm erreicht werden können. Bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 (90 l/m^2 in 1 h; statistische Wiederkehrzeit > 100 Jahre) ist ebenfalls überwiegend der südöstliche Bereich des Plangebietes betroffen. Die zuvor eher punktuelle Gefährdung weitet sich bei höherem Starkregenindex weitaus flächendeckender aus. Die Fließgeschwindigkeiten variieren entlang der Uellendahler Straße sowie der Straße Bornberg in Richtung Südwesten von maximal 4 m/s (SRI 6) bis 6 m/s (SRI 10). Im offenen Bereich des Mirker Baches ist bei Starkregenereignissen der Stärken SRI 6 und SRI 10 eine maximale Wassertiefe von mehr als 150 cm möglich. Auch hier werden Fließgeschwindigkeiten von bis zu 6 m/s erreicht. Die Auswertung der Starkregengefahrenkarte sowie der Abflussakkumulation der Stadt Wuppertal zeigt deutlich, dass sich insbesondere im südöstlichen Plangebiet eine ausgeprägte Überflutungsfläche und ein markanter Fließweg befinden. Ein Großteil des Wassers wird nicht über den Mirker Bach in das Becken Bornberg geleitet, sondern fließt über das Plangebiet auf die Straße Bornberg. Das Becken trägt demnach im Plangebiet nur bedingt zu einer Entspannung der Situation bei.

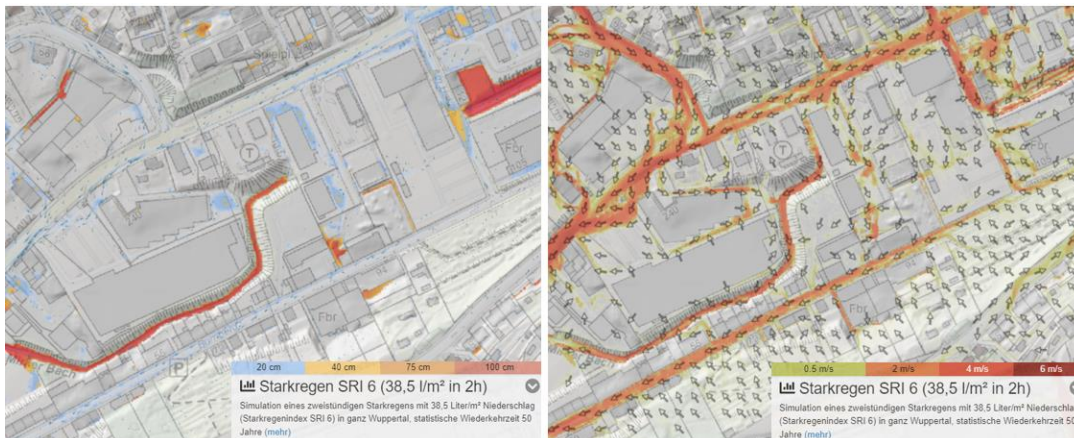


Abbildung 11: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 6, Wassertiefen (links), Fließgeschwindigkeit (rechts), Darstellung der Stadt Wuppertal



Abbildung 12: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 10, Wassertiefen (links), Fließgeschwindigkeit (rechts), Darstellung der Stadt Wuppertal

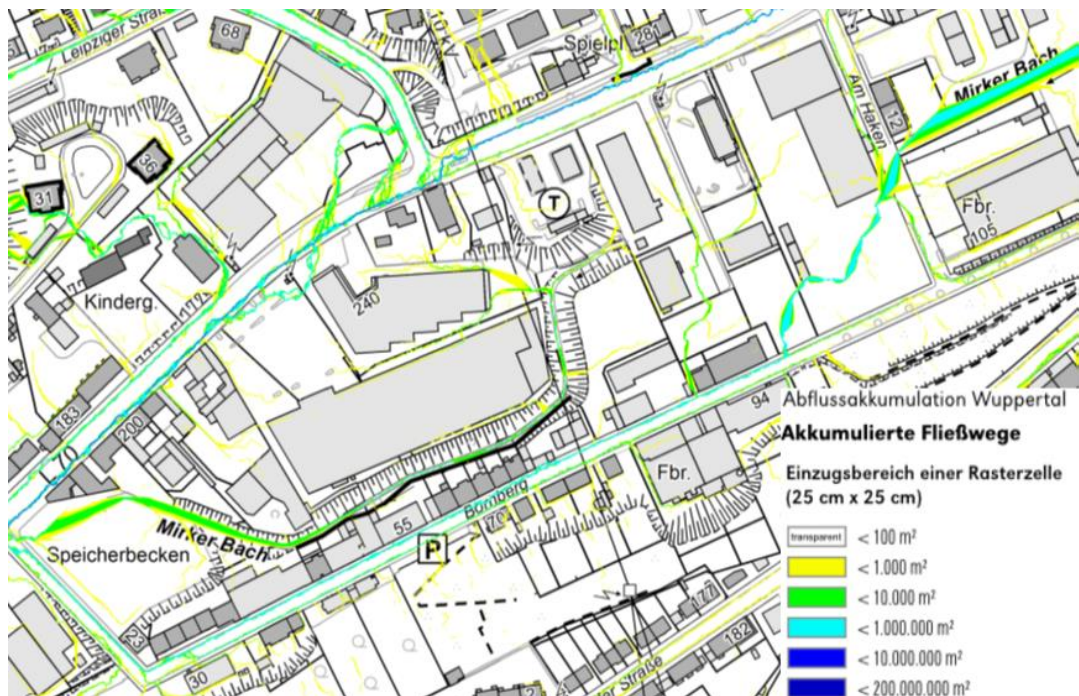


Abbildung 13: Akkuulierte Fließwege, Darstellung der Stadt Wuppertal

Im Plangebiet befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen in Form von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, kirchliche Einrichtungen oder Beratungsstellen (s. Kap. 5.2.2). Auf den von Starkregen betroffenen Flächen sind teilweise Verwaltungs- und Büroräume der dort ansässigen (handwerklichen) Unternehmen, der Großhändler Würth, ein Sonnenstudio sowie vereinzelte Wohnnutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden am Bornberg vorhanden. In den meisten Fällen handelt es sich hierbei um seit Jahrzehnten bestehende Bestandsgebäude, einige Flä-

chen in diesem Bereich liegen aktuell brach und bieten daher Potential für zukünftige Entwicklung. Aufgrund der oben beschriebenen Gefährdung erfolgt im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans eine Kennzeichnung der von Hochwasser betroffenen Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Es wird empfohlen, zum Bauantrag ein Entwässerungskonzept sowie einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das jeweilige Vorhaben vorzulegen. Dazu wird ein Hinweis auf der Bebauungsplankarte aufgenommen. 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 zusätzlichem Starkregenfluss zu schützen.

Gewässerrand- und Gewässerunterhaltungstreifen

Um langfristig (durch eine potentielle Offenlegung des verrohrten Bachlaufes) u. a. zu einer Entspannung der Starkregensituation im Plangebiet beizutragen, soll gemäß den Anregungen der Unteren Wasserbehörde (UWB) im Bereich des Mirker Baches eine Festsetzung von Gewässerrand- und Gewässerunterhaltungstreifen erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll zusätzlich der EU-Wasserrahmensichtlinie (WRRL) Rechnung getragen werden, nach welcher für natürliche Oberflächengewässer ein guter chemischer und ökologischer Zustand bzw. für erheblich veränderte und künstliche Gewässer ein gutes ökologisches Potential erreicht werden sollen. Eine Verschlechterung soll dabei vermieden und eine Verbesserung angestrebt werden.

Gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept des Ressorts Umweltschutz der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2006 ist für den Mirker Bach eine Gewässerentwicklung/-gestaltung bis zur Straße Bornberg vorgesehen. Der Entwicklungsprozess geht dabei von einem langfristigen Zeitraum aus, der sich im Einzelfall ggf. über mehrere Generationen hinweg erstreckt. Mit dem Bau und der Inbetriebnahme des HRB/RRB Bornberg im Jahr 2024 wurden ungedrosselte städtische Einleitungen aus dem Mirker Bach oberhalb der Straße Bornberg entfernt und so die Voraussetzungen geschaffen, das Gewässer weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang fanden und finden seitens der WSW die ersten Weichenstellungen statt, den S-Kanal unter dem Mirker Bach zu entfernen. Heute liegt der überwiegende Teil des Mirker Baches oberhalb des Plangebietes bereits offen.

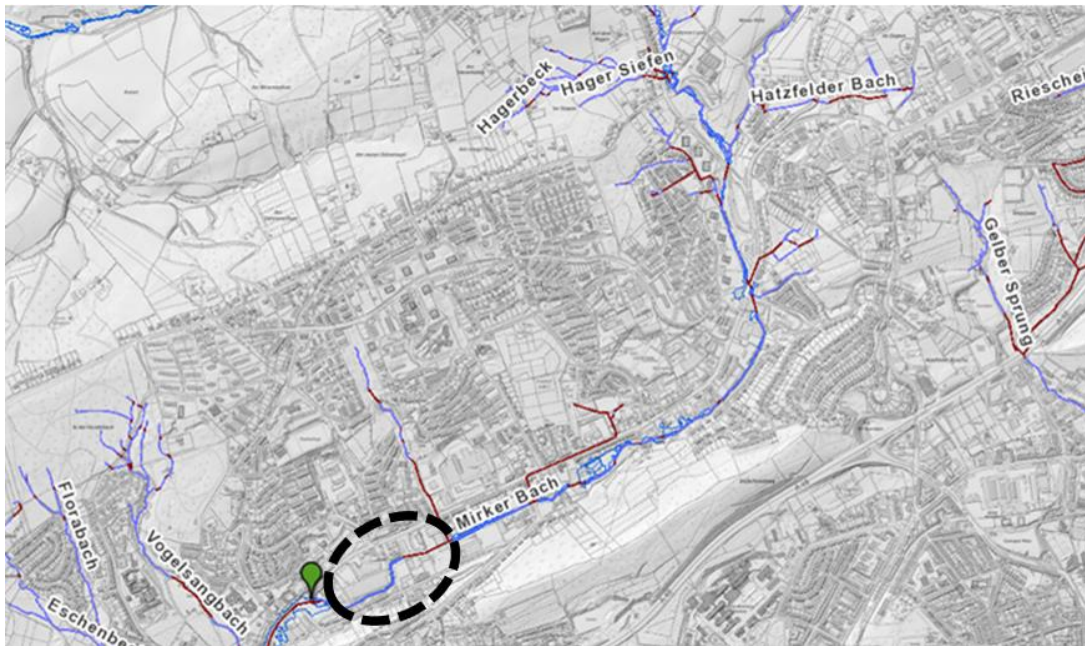


Abbildung 14: Oberlauf des Mirker Baches, offene (blau) und verrohrte (rot) Bereiche, Darstellung der Stadt Wuppertal

Gewässerrandstreifen dienen gemäß § 38 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Gewässerspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Sie stellen darüber hinaus ein Instrument zur Sicherung wertvoller Lebensräume vieler Tier- und Pflanzenarten dar. In einer freiwilligen Selbstverpflichtung, die am 08.11.2022 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen wurde (VO/0663/22-Neuf. vom 19.10.2022), heißt es unter Punkt 1: „Die Stadt Wuppertal setzt sich dafür ein, im Rahmen der Bauleitplanung auf Flächen an der Wupper und im Falle, dass es geboten erscheint an Nebengewässern, im Innenbereich und immer dann, wenn dies im Rahmen der Abwägung aller Belange möglich und sinnvoll ist, einen Schutzstreifen (Orientierungsbreite fünf Meter) beidseitig des Gewässers freizuhalten und entsprechend festzusetzen“.

Während ein Gewässerrandstreifen primär dem ökologischen Schutz des Gewässers dient, wird durch einen Gewässerunterhaltungstreifen auch die langfristige Unterhaltung und Bewirtschaftung sichergestellt. Die Breite des geforderten Gewässerunterhaltungstreifen bemisst sich gemäß § 97 Abs. 4 LWG NRW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen) auf 3 m von den Böschungsoberkanten des Gewässers bzw. der Außenwand einer Gewässerverrohrung.

Im verrohrten Bereich des Mirker Baches wird seitens der UWB ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen beidseitig der Außenwand der Gewässerverrohrung empfohlen, um einen zukünftigen Gewässerausbau technisch zu ermöglichen. Nur

so kann die Kommune in Vertretung des Wasserverbandes mittel- bis langfristig ihrer Aufgabe der Gewässerentwicklung nach EU-WRRL nachkommen. Die Ausweisung der Randstreifen stellt dafür eine aus Sicht der UWB zwingend notwendige Grundlage dar, ohne die eine Gewässerentwicklung über mehrere Grundstücke mit verschiedenen Grundstückseigentümer*innen zukünftig nahezu unmöglich wäre. Darüber hinaus wird durch eine Festsetzung von Randstreifen und die dadurch langfristig ermöglichte Offenlegung des Gewässers insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Starkregenproblematik auch zu einem schadlosen Hochwasserabfluss und hochwassersicheren Baugrundstücken beigetragen. Die Festsetzung hat dabei keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehenden bestandsgeschützten baulichen Anlagen im Randstreifen. Die Regelung wird erst dann relevant, wenn Gewerbebetriebe aufgegeben und abgerissen werden und eine neue Entwicklung des Plangebietes erfolgt oder durch Eigentümer*innen eine Offenlegung angestrebt wird. Eine Verrohrung stellt planungsrechtlich eine bauliche Anlage dar, die von den Eigentümer*innen unterhalten werden muss. Ein offenes System ist dabei in der Unterhaltung langfristig preiswerter als eine Verrohrung.

Für den offenen Gewässerabschnitt wird seitens der UWB aufgrund der ausgeprägten Böschung ein 3 m breiter Gewässerunterhaltungs- und Gewässerrandstreifen für ausreichend empfunden. Im südlichen Bereich des Bachverlaufes wird dieser Empfehlung gefolgt und eine 3 m tiefe Fläche ab Böschungsoberkante gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, auf der aufstehende bauliche Anlagen zukünftig untersagt werden. Eine Nutzbarkeit z. B. durch Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen, Verkehrsflächen oder Rangierflächen soll weiterhin gegeben sein. Der Unterschied dieser Nutzungen gegenüber aufstehenden baulichen Anlagen ist, dass sie in der Regel reversibel sind und einen geringeren Einfluss auf den Wasserabfluss haben. Faktisch sind von der neuen Festsetzung im südlichen Bereich der Böschungsoberkante lediglich die Flurstücke 173 und 176 betroffen (Flur 24, Gemarkung Elberfeld). Für alle dort bereits genehmigten baulichen Anlagen gilt der Bestandsschutz und die Festsetzung entfaltet ihre Wirkung erst bei einer Umstrukturierung oder zukünftigen baulichen Veränderungen.

Im nördlichen Abschnitt folgt die Böschungsoberkante (anders als im Süden) nicht dem natürlichen Verlauf des Mirker Baches. Die Böschung ist hier mit einer Tiefe von rund 18 m ab dem Gewässer besonders ausgeprägt. Der gesamte Böschungsbereich ist bereits durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB vor baulichen Veränderungen geschützt. Eine zusätzliche Festsetzung der geforderten Schutzstreifen würde in diesem Bereich erhebliche Eingriffe in die dort bestehende Waschstraße nach sich ziehen, was aus planerischer Sicht nicht als abwägungsgerecht angesehen wird. Vor diesem Hintergrund wird der Schutz des Mirker Baches an dieser Stelle bereits heute als ausreichend bewertet und von einer Festsetzung abgesehen.

Insgesamt sind Eigentümer*innen und Nutzer*innen für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich. Da es sich im Plangebiet um zum Teil seit Jahrzehnten bestehende Bebauung handelt, ist eine abschließende Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Es ist nicht zu erwarten, dass der vorhandene Konflikt durch die Bebauungsplanänderung verschärft wird. Auf die potentielle Gefahr ist im Änderungsverfahren des Bebauungsplans 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.

Überschwemmungsgebiet Mirker Bach⁸

Der das Plangebiet durchquerende Mirker Bach zählt zu den hochwassergefährdeten Gewässern in Wuppertal. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Wirkung zum 25.09.2014 Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 83 und § 112 LWG NRW für den Mirker Bach festgesetzt. Die Überschwemmungsgebiete von km 1,3 bis km 5,0 betreffen die Flächen des Mirker Baches, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um eine Darstellung des natürlichen Überflutungszustandes. HQ100 ist ein statistisch ermittelter Wert, der aussagt, dass ein Hochwasserereignis dieser Größe einmal in 100 Jahren auftreten kann, aber nicht zwangsläufig auftreten muss. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch seltenere Hochwasser mit höheren Wasserständen auftreten können, die sich auch auf zusätzliche Flächen ausdehnen können.

Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ist eine wichtige Vorsorgemaßnahme für den Hochwasserschutz und hat unmittelbare Wirkung auf das Planen und Bauen in diesen Bereichen. Es dient zudem der Information der betroffenen Anlieger*innen. Mit ihr sind keinerlei bauliche Veränderungen an den Gewässern verbunden.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind unter anderem in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ausdrücklich als zu beachtende Planungsleitlinie in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zwingend zu berücksichtigen. Und zwar bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Bestehende, legal errichtete bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet genießen grundsätzlich Bestands-

⁸ Hinweis: Das Überschwemmungsgebiet Mirker Bach wird derzeit durch die Bezirksregierung überarbeitet. Im Zuge des Planverfahrens erfolgte der letzte Zugriff auf das Datenmaterial am 18.03.2026.

schutz. Vom Bestandsschutz sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gedeckt. Zu den Belangen des Hochwasserschutzes gehören in Anknüpfung an die §§ 72 bis 81 WHG insbesondere der Rückhalt von Hochwasser, die Gewährleistung eines schadlosen Wasserabflusses und die Vorbeugung von Hochwasserschäden. Bei allen zukünftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen müssen die Behörden dafür Sorge tragen, dass die errichteten Anlagen an die Hochwassersituation angepasst werden und dass für alle rechtlich verbindlichen Überschwemmungsgebiete die Anforderungen des § 76 WHG eingehalten werden. Darüber hinaus verpflichtet § 5 Abs. 2 WHG jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminimierung, insbesondere zur Nutzungsanpassung.

Zum Umgang mit Überschwemmungsgebieten sind insbesondere folgende Regelungen von Bedeutung:

- § 76 Abs. 1 - 3 WHG** zur Definition der Überschwemmungsgebiete
- § 77 WHG** zum Erhaltungsgebot für Rückhalteflächen
- § 78 WHG** zu den besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie für noch nicht festgesetzte, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bestimmt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt ist (Planungsverbot). Ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die Regelung bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Mit Urteil vom 03.06.2014 (Az. 4 CN 6.12) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die ‚Ausweisung von neuen Baugebieten‘ im Sinne der Vorschrift nur die erstmalige Ermöglichung einer Bebauung durch Bauleitplanung oder sonstige städtebauliche Satzungen meint, während die Änderung der Gebietsart eines bisher bereits ausgewiesenen oder faktischen Baugebietes dieses Tatbestandsmerkmal nicht erfüllt. Damit sind also Baugebiete auf bisher un bebauten Flächen gemeint. Die Überplanung bereits bebauter Siedlungsbereiche sowie die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nach dem BauGB werden von dieser Regelung nicht erfasst. Gleichwohl sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Vorsorgegedanke) und bei der späteren Erteilung der Baugenehmigung zu beachten.

Das im Plangebiet von der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Die prognostizierten Überschwemmungen im Hochwasserfall des Mirker Baches betreffen jedoch nicht nur die Grundstücke im Plangebiet, sondern – mit wesentlich höherem Schadenspotential – auch die dichte Bebauung im Bereich Gathe / Am Mirker

Bach. Hier ist insbesondere auch das Grundstück einer städtischen Grundschule betroffen. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements wurden unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde (UWB), der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) und des Wupperverbandes mit dem Zukunftsprogramm Hochwasserschutz Lösungsmöglichkeiten entwickelt, um die Gefährdungssituation in den gefährdeten Bereichen zu verringern.



Abbildung 15: Überschwemmungsgebiet Mirker Bach, Darstellung der Stadt Wuppertal

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 78b WHG sind neben Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht bereits nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Gefahrenkarten im Sinne des § 74 Abs. 2 WHG sind u. a. für Gebiete erforderlich, die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren) oder bei Extremereignissen überflutet werden. Auf den Seiten 18 und 19 dieser Begründung wurde bereits auf die Ausdehnung sowie die Betroffenheiten im Bereich des offenen Abschnitts des Mirker Baches hingewiesen. Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans lediglich eine Ergänzung und Aktualisierung des bereits

bestehenden Planungsrechts erfolgt. Von den Auswirkungen eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) sind ausschließlich Bereiche betroffen, in denen bauliche Veränderungen bereits planungsrechtlich ausgeschlossen sind. Es ist daher nicht mit einer zusätzlichen Gefährdung von Leben und Gesundheit oder einer Zunahme erheblicher Sachschäden zu rechnen, da keine neuen Bau- oder Nutzungsmöglichkeiten in den betroffenen Risikobereichen geschaffen werden und sich die bestehende Risikosituation nicht nachteilig verändert. Um das Risiko einer Gefährdung von Leben und Gesundheit weiter zu minimieren, wird HQextrem (bzw. das zur Verfügung stehende >HQ500) im Rahmen des Änderungsverfahrens nachrichtlich übernommen.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. Im Nahbereich sind Kindergärten, Schulen oder Spielplätze vorhanden. Einzelhandelseinrichtungen und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung bzw. in der Elberfelder Innenstadt vorzufinden.

Nachfolgend sind die kürzesten Entfernungen der jeweiligen nächstgelegenen sozialen Einrichtungen zum Plangebiet angegeben.

Kindertagesstätten (TfK)

Entfernung zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Kindertagesstätten:

	Entfernung Luftlinie	Fußweg
Muckelmäuse eV Wuppertal	ca. 350 m	ca. 800 m
Kindergarten AWO	ca. 450 m	ca. 800 m
Städtische Kindertagesstätte	ca. 570 m	ca. 1 km

Schulen

Entfernung zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Schulen:

	Schulart	Entfernung Luftlinie	Fußweg
Sankt-Michael-Schule	Grundschule	ca. 330 m	ca. 550 m
Bernhard-Letterhaus-Schule	Hauptschule	ca. 2,4 km	ca. 3,6 km

Hermann-von-Hermholtz-Real- schule	Realschule	ca. 1,4 km	ca. 1,7 km
Realschule Neue Friedrichsstraße	Realschule	ca. 1,4 km	ca. 1,7 km
Else-Lasker-Schüler	Gesamtschule	ca. 1,5 km	ca. 2,3 km
Gymnasium Bayreuther Straße	Gymnasium	ca. 2,4 km	ca. 3,0 km
Berufskolleg Kohlstraße	Berufskolleg	ca. 415 m	ca. 650 m

Spielplätze

Entfernung zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Spielplätzen:

	Entfernung Luftlinie	Fußweg
Spielplatz Uellendahler Straße	ca. 35 m	ca. 35 m
Spielplatz am Jahnplatz	ca. 250 m	ca. 450 m
Bolzplatz Norkshäuschen	ca. 380 m	ca. 750 m
Bolzplatz Clausenhof	ca. 550 m	ca. 1,5 km

Stand: August 2024

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA⁹) durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) ergab, dass im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 10 Abs. 1 BBodSchV¹⁰) bekannt sind.

Insgesamt handelt es sich um 18 Flächen. Dieses gliedern sich in 9 altlastverdächtige Flächen, eine nutzungsbezogen sanierte Fläche, eine Fläche mit keinem weiteren Handlungsbedarf und 3 Verzeichnisflächen¹¹ mit jeweils etlichen verschiedenen Branchen mit unterschiedlicher Altlastenrelevanz sowie 4 Recyclingmaterial-Aufbringflächen. Bei den altlastverdächtigen Flächen sind unter anderem verschiedene Tankstellen, ein Vulkanisierbetrieb, eine Färberei, ein verfüllte Ziegeleigrube und ein großflächig verfülltes Bachtal zu nennen. Die nutzungsbezogen sanierte Fläche, sowie diejenige mit keinem weiteren Handlungsbedarf, befindet sich an der

⁹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

¹⁰ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 01.08.2023

¹¹ Branchen, bei denen sich erst nach weiteren Erkenntnissen sowie auch Nutzungen ein Altlastenverdacht ergeben kann.

Uellendahler Straße 300 – 306 / Am Haken / Bornberg 95, 97 und war das Gelände der ehem. deutschen Bergbautechnik (DBT) und vorher die Maschinenfabrik Hemscheid.

Auf dem Sanierungsgelände sind ab 2002 verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt worden, die neben Schadstoffgehalten in der Auffüllung eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW) aufgezeigt haben. Als Ergebnis der Detailuntersuchung ergab sich im Bereich der ehem. Entfettung / Galvanik und der Lackiererei aufgrund der festgestellten Grundwasser- und Bodenluftkonzentration an LCKW ein Sanierungs- bzw. Überwachungsbedarf. Über diese Maßnahmen wurde zwischen der Stadt Wuppertal und der DBT GmbH ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Bis Ende 2006 wurde auf einer Teilfläche eine Bodenluftsanierung betrieben und bis 2011 auf der Gesamtfläche noch ein Grundwassermonitoring. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde das Gelände nach dem Abriss neu bebaut. Die jeweiligen Baumaßnahmen auf dem sanierten Grundstück wurden durch die UBB begleitet, so dass dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 stellt eine Teilfläche des verfüllten Mirker Bachtals dar, welches sich im Planbereich zwischen Uellendahler Straße und Bornberg erstreckt. Die Süd- / Nordausdehnung reicht von der Uellendahler Straße 152 bis an die Straße Am Raukamp. Somit muss bei Bodeneingriffen grundsätzlich mit belasteten Verfüllungsmassen gerechnet werden, die ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden müssen. Die Regelungen dazu werden im jeweiligen baurechtlichen Verfahren berücksichtigt und durch die UBB eingebracht.

Durch das Änderungsverfahren soll die Gewerbeausweisung geschützt werden und daher eine Präzisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungsarten erfolgen. Somit soll nach dem Änderungsverfahren auch weiterhin ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, so dass bei einer potentiellen Bodenbelastung allenfalls der Wirkungspfad Grundwasser eine Relevanz besitzt. Die Gefahrenbeurteilung beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgt nutzungsunabhängig (siehe Ausführungen des Altlastenerlasses Pkt. 2.1.3). Der Vollzug des Bebauungsplans darf allerdings keine später eventuell erforderlichen Maßnahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften (wie z. B. eine aus Gründen des Grundwasserschutzes notwendigen Grundwassersanierung) erschweren (ebenfalls Altlastenerlass Pkt. 2.3.1). Im Zuge des Änderungsverfahrens werden weiterhin keine Baufelder vorgesehen. Daraus folgt, dass als Teil der Nachforschungspflicht trotz vorliegendem Bodenbelastungsverdacht aktuell keine Gefährdungsabschätzung durchzuführen ist, sondern dies in den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann und die ggf. notwendigen Maßnahmen dann festgelegt werden können.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich und ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Unversiegelte Flächen beschränken sich auf den mit einem zum Teil dichten Baumbestand bewachsenen Uferstrandstreifen entlang des Mirker Baches, kleinere Böschungsbereiche sowie die Gärten der denkmalgeschützten Gebäude Uellendahler Straße 250 a und 252. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der historischen Entwicklung des Gebietes hoch.

Der vorliegende Bebauungsplan präzisiert lediglich die zulässigen Nutzungsarten. Es ist somit darauf hinzuweisen, dass es sich mit der vorliegenden Planung nicht um einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, da der zu überplanende Bereich bereits heute nahezu vollständig bebaut und flächendeckend mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist. Der bewachsene Uferstrandstreifen des Mirker Baches wird in seinem jetzigen Zustand größtenteils über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB gesichert. Als bebauter Innenbereich tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete.

Die Aspekte Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden zumeist den Kernpunkt der zu betrachtenden ökologischen Belange und unterliegen in der Regel den Vorschriften des § 1a BauGB. Die beabsichtigten Festsetzungen der 1. Änderung gehen jedoch nicht über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus. Folglich findet kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB statt. Die nachfolgenden Aussagen und Erkenntnisse basieren nicht auf detaillierten Bestandsaufnahmen, etwa durch floristische und faunistische Kartierungen, sondern auf Luftbilddauswertungen und Ortsbesichtigungen.

Pflanzen

Der Grünflächenanteil im Plangebiet beschränkt sich auf die Bachrandzonen des Mirker Baches, die Gärten der Häuser 250 a und 252 sowie eine sporadisch auftretende Ruderalvegetation, welche sich durch die Mindernutzung von Teilflächen entwickelt hat. Der Versiegelungsgrad liegt derzeit bei ca. 90 %. Entsprechend hat sich im Gebiet kein übermäßig prägender Vegetationsbestand ausgebildet. Dieser ist nur im Uferbereich des Mirker Baches und im südlichen Bereich der Hausgärten vorzufinden. Die Vegetationszone des Mirker Baches sind im Ursprungsplan über Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB gesichert, welche unverändert bleiben. Eine Festsetzung der Bäume der Hausgärten ist städtebaulich nicht erforderlich. Diese würde zudem die gewöhnliche Nutzung und bedarfsgerechte Ausgestaltung eines genutzten Hausgartens übermäßig einschränken. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal gelten für das gesamte Plangebiet.

Tiere

Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet beschränkt sich der Lebensraum für Tiere hauptsächlich auf die Randzonen des Mirker Baches und die Bereiche der Hausgärten. Da dieser Lebensraum durch das Planverfahren nicht eingeschränkt wird, sind keine negativen Veränderungen zu befürchten.

Landschaft

Aufgrund der Lage und urbanen Ausprägung des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereiches Uellendahl ist eine landschaftliche Bedeutung nicht gegeben. Ausgleichende ökologische Maßnahmen sind derzeit aufgrund des faktisch nicht eintretenden Funktionsverlustes nicht erforderlich.

5.5 Klima und Klimaanpassung

Gegenwärtige klimatische Verhältnisse

Das Plangebiet ist gemäß Klimafunktionskarte als Gewerbeklimatop definiert. Aufgrund der hohen Flächenversiegelung und des geringen Anteils an Vegetation im Planbereich wird eine starke Veränderung des Mikroklimas verursacht. Die bereits gegenwärtig vorliegende hohe thermische Belastung in diesem wie auch in den umliegenden Gebieten („Hitzeinsel“) wird sich unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung zukünftig weiter verschärfen. Die betrachtete Fläche wird weder von Kaltluft beeinflusst noch wird Kaltluft gebildet.

Klimaanpassung

Die Planfläche liegt am Rand einer Hitzeinsel, die sich durch die Bebauung der Fläche weiter ausbreiten kann. Aus Sicht der Klimaanpassung sollte bei zukünftigen Planungsabsichten die Flächenversiegelung durch Anlage von Vegetationsflächen (z. B. Baumgruppen, bodenbedeckende Vegetation) verringert werden, um (weitere) Aufheizungseffekte zu vermeiden und die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Mit dem Ratsbeschluss vom 23.09.2019 (VO/0782/19) verpflichtet sich die Stadt Wuppertal, bei neuen Bauvorhaben mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 15 Grad) auf eine zumindest extensive Dachbegrünung hinzuwirken und sie aus Gründen des Klimaschutzes, der reduzierten Einleitung von Regenwasser und zur Verbesserung des Stadtklimas und der Luftqualität in der Bauleitplanung festzusetzen. Bei der Überplanung von bestehenden Baugebieten mit Hitzeinseln sollen Bebauungspläne gemäß diesem Beschluss durch Gründachfestsetzungen ergänzt werden. Im Plangebiet wird daher eine Dachbegrünung für Neubauten

festgesetzt. Weitere Maßnahmen wie etwa eine Fassadenbegrünung oder eine Gestaltung der Fassaden in hellen Farben zur Nutzung des Albedo-Effekts werden grundsätzlich begrüßt, sollen im Rahmen des Verfahrens jedoch nicht festgesetzt werden.

Umweltzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 1 West der Stadt Wuppertal. Die Umweltzonen entsprechen dem Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastungsgebiet der Stadt Wuppertal. In diesem Bereich gilt ein Verkehrsverbot für stark schadstoffemittierende Fahrzeuge. Die Festlegung von Umweltzonen dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten durch Verkehrsverbote und durch die hieraus resultierende Beschleunigung des Modernisierungszyklus der Fahrzeugflotte zu senken. In den Umweltzonen der Stadt Wuppertal dürfen ab den 01.07.2014 nur noch Fahrzeuge mit der grünen Plakette bzw. mit einer Ausnahmegenehmigung einfahren. Im Rahmen der lokalen Handlungsmöglichkeit dieses Plans ist es allerdings nicht möglich, zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation beizutragen.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt. Da im Rahmen des Planverfahrens lediglich die zugelassenen Nutzungsarten präzisiert werden, sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Stadtklima zu erwarten, sodass die Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub nicht beeinträchtigt wird.

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 hauptsächlich durch den Verkehrslärm der Uellendahler Straße sowie durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet und im näheren Umfeld sowie deren Quell- und Zielverkehr beeinflusst.

Verkehrslärm

Nach Berechnungen der Stadt Wuppertal (Ressort 104.5) aus dem Jahr 2025 liegen die Belastungswerte für Verkehrslärm an den der Uellendahler Straße zugewandten Grundstücke und Gebäudefassaden am Tag bei über 65 dB (A) und bei Nacht bei

über 60 dB (A). Entlang der Straße Bornberg werden Werte von über 65 dB (A) tags und über 55 dB (A) nachts erreicht. Die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Gewerbegebieten nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts werden somit überschritten. Das Plangebiet ist im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Wuppertal nicht als Lärmbrennpunkt im städtischen Straßennetz klassifiziert.

Aktive straßenbegleitende Schallschutzmaßnahmen (z. B. in Form einer Lärmschutzwand oder einem Lärmschutzwall) sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Gebäude in einer gewachsenen Siedlungsstruktur nicht realisierbar. Daher sind an den betroffenen Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. in Form von Schallschutzfenstern) durchzuführen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Besonders bei Planungen im Bestand sind Abweichungen von Orientierungswerten der DIN 18005 häufig unvermeidbar. Gemäß dieser Norm können im Rahmen einer Abwägung die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

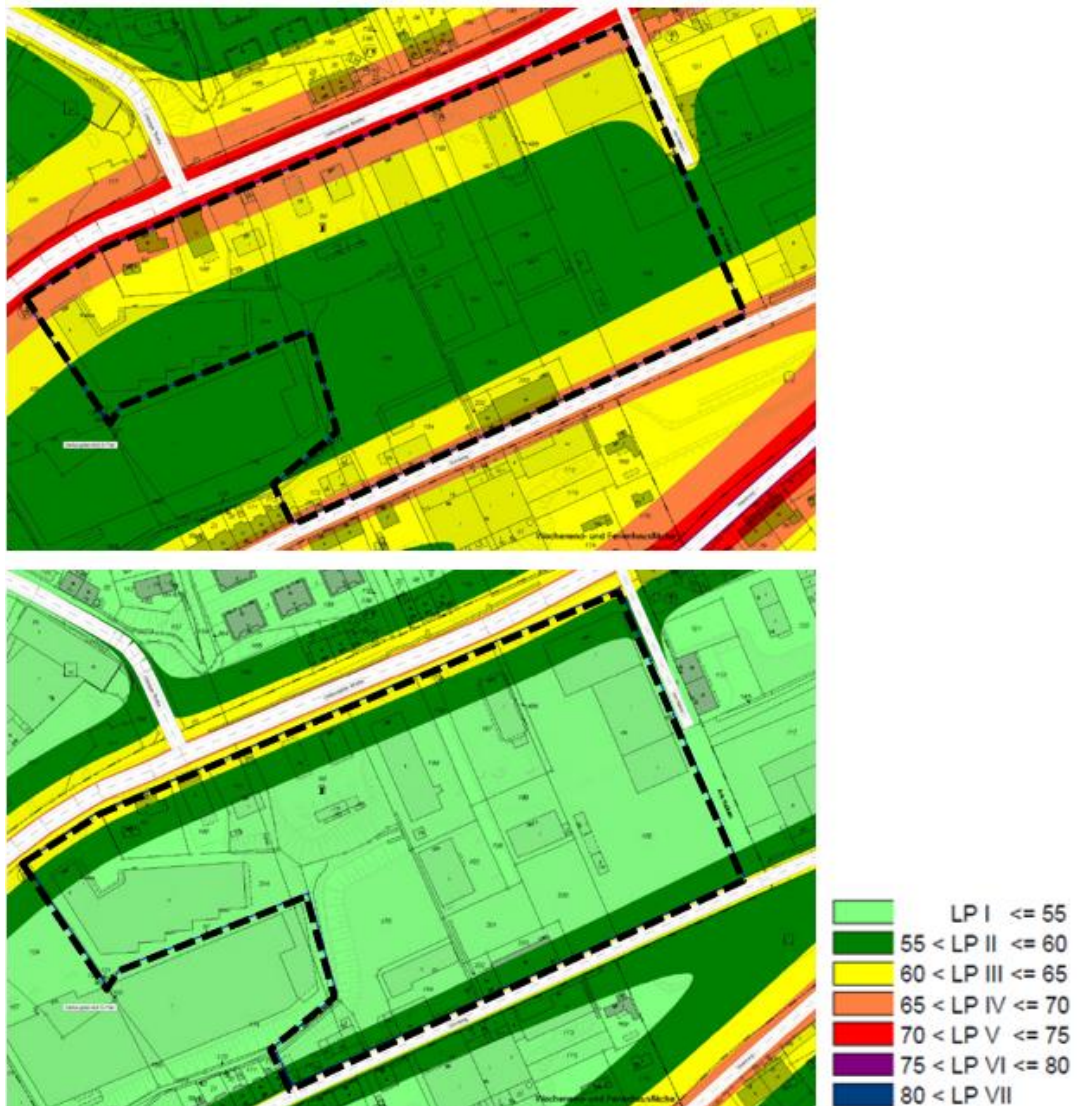


Abbildung 16: Auszug aus der Lärmkartierung tags (oben) und nachts (unten), Darstellung der Stadt Wuppertal

Gewerbelärm

Das Plangebiet zeigt bezüglich des Gewerbelärms keine besonderen Auffälligkeiten. Gemäß Ziffer 2.2.3 des Abstandserlasses NRW ist dieser nicht auf bestehende Immissionssituationen anzuwenden, vielmehr sind im Einzelfall die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z. B. das Bundesimmissionsschutzgesetz und die TA Lärm) zu berücksichtigen. Zulässig sind ausschließlich Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich müssen potentielle Verkehrsbelastungen, die durch Neuan siedlungen entstehen, im Einzelfall geprüft werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist außerdem sicherzustellen, dass die Regelungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass

sowohl bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe als auch bei baulichen Veränderungen oder Erneuerungen bestehender Wohngebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten bleiben.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet ist eine 110 kV Freileitung der Wuppertaler Stadtwerke AG vorhanden. Die Hochspannungsfreileitung sowie die gemäß der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) gesetzlich einzuhaltenden Schutzabstände sind im Plan vermerkt. Die vorhandenen Wohngebäude liegen außerhalb dieser Schutzzone. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten.

5.7 Störfallschutz

Der Plangereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Nahbereich des Plangebietes werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG im Rahmen des Änderungsverfahrens ausgeschlossen. Damit sollen entsprechend der sogenannten Seveso-III-Richtlinie die Auswirkungen von schweren Unfällen auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

5.8 Radonbelastung

Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Radon-Vorsorgegebiet I, in welchem mit einer Strahlenbelastung von 20 bis 40 Kilobecquerel (kBq) pro Kubikmeter zu

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

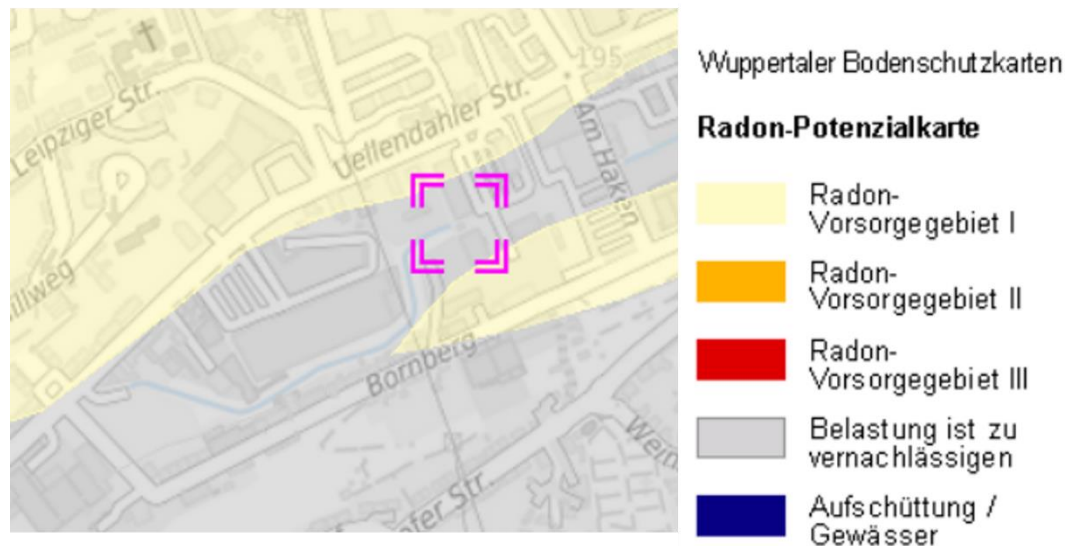


Abbildung 17: Radon-Potenzialkarte, Darstellung der Stadt Wuppertal

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung allerdings kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst. Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet auf ihrer Website Informationen und Beratung rund um das Thema Radon (unter www.radon.nrw.de).

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 1021/1 setzt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird im Änderungsverfahren beibehalten. Die bisherige Gliederung der zulässigen Nutzungsarten in die Baugebiete GE1 und GE2 wird um das Baugebiet GE3 erweitert.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben vollständig erhalten. Mit Blick auf das Planungsziel soll im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Shisha-Bars erfolgen. Bei einer Shisha-Bar handelt es sich nach aktueller Rechtsauffassung um eine besondere Gaststättenart (Wasserpfeifengaststätte), die als Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Shisha-Bars haben sich in den letzten Jahren als neue Form der Gastronomie etabliert und sind seither zunehmend im Stadtbild vertreten.

Städtebauliches Ziel ist es, insbesondere Verdrängungseffekte zu vermeiden und die zur Verfügung stehenden wertvollen und knappen Gewerbeflächen vorrangig für das „klassische“ Gewerbe zu sichern. Die Ansiedlung des beantragten Vorhabens innerhalb des Plangebietes würde dieser Zielsetzung entgegenstehen. An anderen Standorten im Stadtgebiet, insbesondere in den zentralen innerstädtischen Bereichen, um hier eine funktionale Ergänzung zu den vorhandenen zentralen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Betrieben zu bilden, wäre der Betrieb eines Restaurants mit einer Shisha-Bar grundsätzlich städtebaulich vertretbar.

Im Plangebiet befindet sich an der Uellendahler Str. 304 ein Betrieb der Systemgastronomie, der mit einem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften überplant und damit auf den Bestandsschutz reduziert würde. Um die Funktionsfähigkeit des bestehenden Betriebes zu sichern und eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden Nutzung zu gewährleisten, sollen Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an diesem Gebäude gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin ermöglicht werden. Eine Erweiterung ist allerdings nicht möglich.

Darüber hinaus werden Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Solche Betriebe lassen sich nicht mit dem prägenden Charakter eines produktions- und dienstleistungsorientierten Gewerbegebiets vereinbaren. Zudem können sie Nutzungskonflikte mit benachbarten Betrieben hervorrufen und das Sicherheits- sowie Ordnungsempfinden im Gebiet beeinträchtigen. Es besteht die Gefahr negativer Begleiterscheinungen wie erhöhtem nächtlichen Ver-

kehr oder sozial unerwünschtem Verhalten. Der Ausschluss dient somit der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung einer positiven Gebietsentwicklung, sodass ein Trading-Down-Effekt und die damit verbundene Abwertung des Gebiets vermieden werden.

Gleichzeitig soll mit der 1. Änderung für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 der Ausschluss der nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke erfolgen. Eine Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Flächen für sportliche Zwecke würde die Verfügbarkeit von dringend benötigten Gewerbeflächen weiter reduzieren. Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Fitnessstudios) stellen eine sehr flächenintensive Nutzung mit einer geringen Arbeitsplatzdichte dar. Vor dem Hintergrund des bestehenden Engpasses an Gewerbeflächen würde daher auch die Ansiedlung eines solchen Betriebes dem oben formulierten Planungsziel entgegenstehen.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straße Bornberg (95 und 97) zwei Gebäude, die als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen sind. Die bisherige Gliederung der zulässigen Nutzungsarten in die Bereiche GE1 und GE2 wird im Rahmen des Änderungsverfahrens um das Baugebiet GE3 erweitert. Die oben beschriebenen Bestimmungen im Sinne des § 8 BauNVO sind mit Ausnahme der Festsetzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auch auf diesen Bereich anzuwenden. Somit sollen die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke als auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in GE3 zulässig sein. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung erfolgt lediglich der Ausschluss von Kindertagesstätten. Um die denkmalgeschützten Gebäude langfristig zu erhalten, ist es sinnvoll, mehr Flexibilität bei der Nutzung zu ermöglichen, da bauliche Veränderungen oft nur eingeschränkt umsetzbar sind. Diese Festsetzungen soll somit dazu beitragen, die historische Gebäudesubstanz nachhaltig zu erhalten und die Zuführung zu einer denkmalgerechten Nutzung zu erleichtern.

Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Nahbereich des Plangebietes werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG im Rahmen des Änderungsverfahrens ausgeschlossen. Damit sollen entsprechend der sogenannten Seveso-III-Richtlinie die Auswirkungen von schweren Unfällen auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

Trotz der geplanten Einschränkungen entspricht das Plangebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt, auch wenn auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungsarten aus dem grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Spektrum gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen werden. In-

nerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wuppertal sind räumlich verteilt zudem uneingeschränkte Gewerbegebiete (z. B. innerhalb der Bebauungspläne 421, 479 und 505) vorhanden, so dass eine gebietsübergreifende Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe, Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegeben ist (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Diese vorhandenen Baugebiete sind geeignet, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zu verwirklichen, welche durch die Gliederung in diesem Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 BauNVO hier wirksam ausgeschlossen sind. Die Gewerbegebiete sind innerhalb des städtischen Gewerbeflächenkonzeptes erfasst und sind danach vor hereindringenden Fremdnutzungen zur Wahrung des Gebietscharakters bzw. vor herantretenden empfindlichen Nutzungen im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG zu schützen. In diese Gebiete ohne Einschränkung durch schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sollen vor allem Betriebe und Anlagen mit höherem Störpotential gelenkt werden. Lärmkonflikte sind hier nicht zu erwarten. Ein städtebauliches Erfordernis, diese Gebiete nachträglich mit Emissionskontingenten o. ä. zu belegen, ist nicht erkennbar, so dass auch von einem langfristigen Fortbestand dieser Gebiete auszugehen ist.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um im Plangebiet für Gewerbetreibende eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, wird im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung auf spezifische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Es werden demnach keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ), Anzahl der Vollgeschossen oder zu der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Die Bestimmungen des Ursprungsplans bleiben demnach unberührt.

Jegliche Aspekte, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, lassen sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren regeln. Hierzu sind insbesondere die §§ 34 BauGB und 15 BauNVO sowie die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

6.1.3 Natur und Landschaft

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind darüber hinaus 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 Sprossmischungen zu verwenden. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestab-

stand 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. Auch diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit einhergehenden und häufiger auftretenden Extremwetterereignissen getroffen. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit zur Verbesserung des Mikroklimas. Bei Starkregenereignissen wird zudem zusätzliches Speichervolumen geschaffen.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten (Dachein- und -aufbauten, die zwingend für Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten), nicht brennbare Abstandstreifen und die Attika zulässig.

Um einen zukünftigen Gewässerausbau technisch zu ermöglichen, wird im verrohrten Bereich des Mirker Baches (gemäß dem Ratsbeschluss VO/0663/22-Neuf.) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen beidseitig der Außenwand der Verrohrung als Fläche festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten bzw. nur nach Zustimmung der UWB bebaut werden darf. Eine Bebauung kann hier ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn wasserrechtliche Bewirtschaftungsziele (§ 27 – 31 WHG) im Kontext einer jeweiligen Baumaßnahme langfristig nicht erreichbar sind. Die Festsetzung hat dabei keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestandsgeschützten baulichen Anlagen, sondern wird erst dann wirksam, wenn Gewerbebetriebe aufgegeben werden und eine neue Entwicklung des Plangebietes erfolgt oder durch Eigentümer*innen eine Offenlegung angestrebt wird.

Im offenen Bachlauf wird südlich an die Böschungsoberkante angrenzend ein 3 m breiter Gewässerunterhaltungs- und Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, auf dem aufstehende bauliche Anlagen zukünftig untersagt werden. Eine Nutzbarkeit z. B. durch Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen, Verkehrsflächen oder Rangierflächen ist weiterhin möglich. Für alle baulichen Anlagen, die dort vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans genehmigt wurden, gilt der Bestandsschutz. Die Festsetzung entfaltet ihre Wirkung erst bei einer Umstrukturierung oder zukünftigen baulichen Veränderungen.

6.1.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage entlang der Uellendahler Straße kommt es im Plangebiet zu erheblichen Lärmemissionen. Hierbei werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet an einer wichtigen Verkehrsader handelt, können die Orientierungswerte im Rahmen der Planung nicht eingehalten werden. Dennoch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichti-

gen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Bestandssituation nicht umsetzbar sind, wird dem Belang des Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Diese werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wie folgt gesichert:

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III – V gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

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:

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche ei-

nes 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 schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

6.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Starkregen

Bereiche, in denen aufgrund von Starkregen mit Überflutungen zu rechnen ist und dadurch eine erhöhte Gefahr für Menschenleben, Sachgüter oder die Umwelt besteht, werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bodenbelastungen

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da im Rahmen des Planverfahrens keine Baufelder festgesetzt werden, kann die erforderliche Gefährdungsabschätzung trotz des bestehenden Bodenbelastungsverdachts in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Ggf. notwendige Maßnahmen werden im Einzelfall von der UBB festgelegt.

Im Ursprungsplan erfolgte die Kennzeichnung zusätzlich mit einer Unterteilung der Gefährdungspotentiale in die Stufen K0 (kein Gefährdungspotential) bis K3 (hohes Gefährdungspotential). Diese Differenzierung wird heute jedoch weder als sachgerecht noch als eindeutig angesehen. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird die Gliederung im Rahmen des Änderungsverfahrens daher gestrichen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das im Plangebiet von der Bezirksregierung *im Sinne des § 76 WHG* festgesetzte Überschwemmungsgebiet *sowie das Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG* werden im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

6.4 Hinweise

Bodeneingriffe

Im gesamten Plangebiet muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, welche teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz-gesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

Überflutungsnachweis

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Zum Bauantrag sind ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN-1986-100 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 zusätzlichem Starkregenfluss zu schützen.

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.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	52.034 m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	52.034 m ²

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Geltungsbereich des Plangebietes zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem kleinen Randbereich entlang der Uellendahler Straße ist die Darstellung als gemischte Baufläche getroffen worden. Um das Plangebiet weiterhin in Gänze als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauGB ausweisen können und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB berichtigt (172B).

9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine über die Planungskosten hinausgehenden Kosten.

10 Gutachten und Normen

DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau –

DIN 4109-01:2018-01 – Schallschutz im Hochbau –

DIN 1986-100 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke –