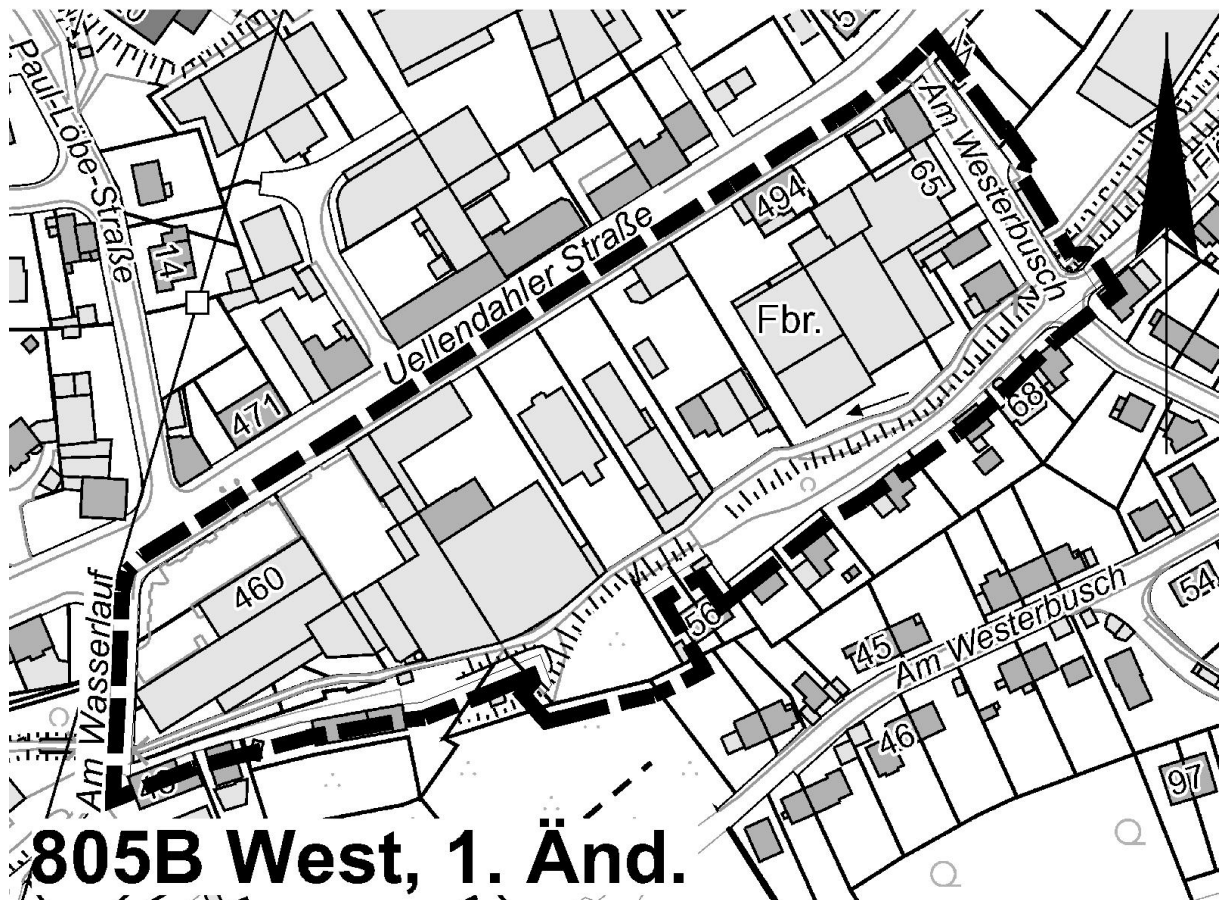


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 805 B West

– Uellendahler Straße / Am Flöthen – 1. Änderung



Stand März 2026

Veröffentlichungsbeschluss

IMPRESSUM

Bebauungsplan 805 B West - Uellendahler Straße / Am Flöthen – 1. Änderung
Stand: März 2026, Begründung zur Veröffentlichung
Anlage 02 zur VO/0337/26 (Veröffentlichungsbeschluss)

Sachbearbeitung:
Desiree Bandemer

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

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 6834

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	2
2.1	Anlass der Planung	2
2.2	Entwicklungsziele	2
2.3	Exkurs: Wasserpfeifen-Gaststätten	3
3	Formelles Planverfahren	4
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan	6
4.4	Bebauungspläne.....	6
4.5	Fachplanungen/ Informelle Konzepte	7
5	Bestandsbeschreibung.....	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Infrastruktur	8
5.2.1	Technische Infrastruktur	8
5.2.2	Soziale Infrastruktur	16
5.3	Geologie / Boden / Altlasten.....	16
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz.....	17
5.5	Klima und Klimaanpassung	18
5.6	Immissionsschutz	20
5.7	Störfallschutz.....	21
5.8	Radonbelastung	22
6	Planinhalte	23
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.1.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche	29
6.1.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	29
6.1.5	Natur und Landschaft.....	30
6.1.6	Immissionsschutz	31

6.2	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	32
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	33
6.4	Hinweise	33
7	Städtebauliche Kenndaten	34
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	34
9	Kosten und Finanzierung	34
10	Gutachten und Normen	34

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbe- reich

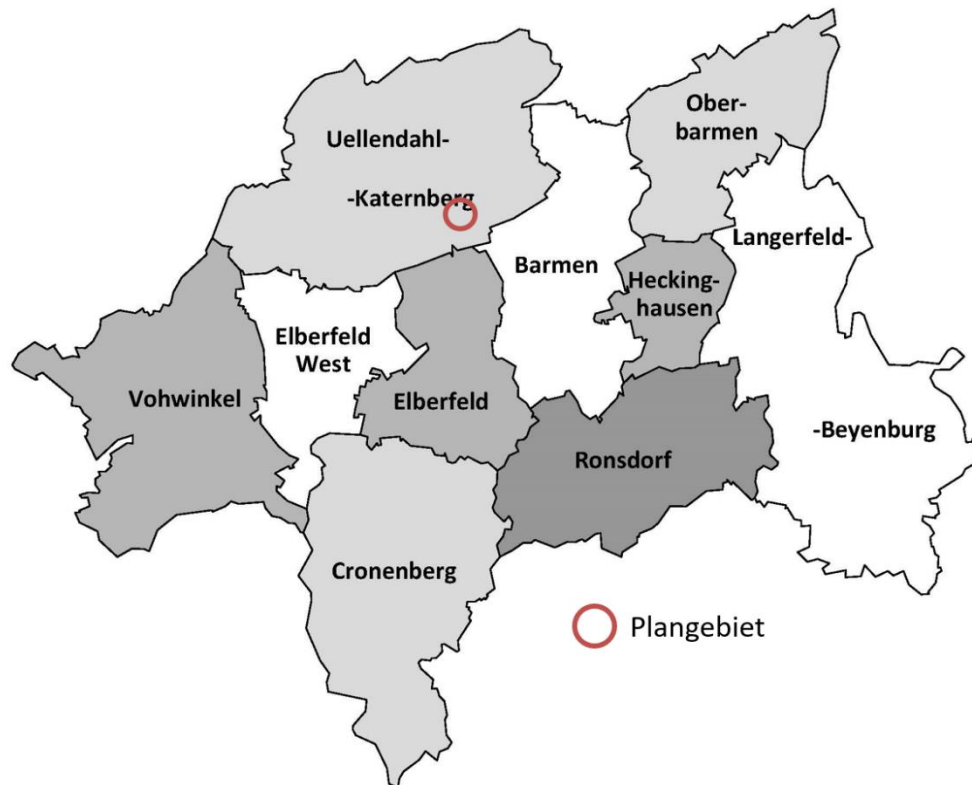


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, Darstellung der Stadt Wuppertal

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein Gebiet, das im Norden durch die Uellendahler Straße begrenzt wird. Im Nord- und Südosten bilden die festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Westerbusch und der Straße Am Flöthen die Grenze des Plangebietes, während im Südwesten die Straße Am Wasserlauf den Bereich abgrenzt.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 30.10.2024 (VO/1245/24) die 1. Änderung des des Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – beschlossen. Der Anlass, der die Planung erforderte, ist ein Antrag der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen mit der Zielsetzung, die Ansiedlung von bestimmten Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu steuern. Ausgangspunkt der Planung ist ein gewerblich geprägtes Bestandsgebiet mit räumlicher Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie einem zunehmenden Nutzungsdruck durch gewerbefremde bzw. gewerbeuntypische Nutzungen. Vor dem Hintergrund eines gesamtstädtisch begrenzten Angebotes an Gewerbeflächen besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, die vorhandenen Flächen für klassische gewerbliche Nutzungen zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Tanzschule Uellendahler Straße 480 in eine Shisha-Bar steht nach Auffassung der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg der bisherigen gewerblichen Nutzung des unmittelbaren Umfeldes entgegen. In direkter Nähe finden sich mehrere Kleingewerbe, Einzelhandel und Produktionsstätten.

2.2 Entwicklungsziele

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 805 B West setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes und somit auch das Grundstück Uellendahler Str. 480 als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Entlang der Uellendahler Straße sind bestehende Wohnnutzungen durch die Festsetzung als Mischgebiet (MI) planungsrechtlich gesichert worden. Die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zentrales Ziel des Ursprungsbebauungsplanes ist die Sicherung des Standortes für produzierendes Gewerbe sowie für handwerkliche und dienstleistungsorientierte Betriebe. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden daher Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, die dieser Zielsetzung entgegenstehen könnten. Hierzu zählen insbesondere Vergnügungstätten, Anlagen für sportliche Zwecke sowie mit Ausnahmen Einzelhandelsnutzungen. Zudem wurde der Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt.

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Verknappung gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet, wie sie insbesondere im Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Fortschreibung 2024) dokumentiert ist, verfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, den innerstädtischen Gewerbebestand langfristig zu sichern und funktional zu stärken. Hierbei kommt der gezielten Steuerung der zulässigen Nutzungsarten eine besondere Bedeutung zu. Ziel der Planung ist es,

die vorhandenen Gewerbeflächen vorrangig für „klassische“ gewerbliche Nutzungen mit vergleichsweise hoher Arbeitsplatzdichte zu sichern. Gleichzeitig sollen Verdrängungseffekte durch gewerbeuntypische, flächenintensive oder publikumsorientierte Nutzungen vermieden werden. Hierzu erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Präzisierung der zulässigen Nutzungsarten auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Die Ansiedlung des beantragten Vorhabens innerhalb des Plangebietes würde dieser Zielsetzung entgegen stehen. Demnach sollen sowohl der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als auch von Shisha-Bars (Wasserpfeifengaststätten) 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. Für entsprechende Nutzungen stehen im Stadtgebiet, insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen, städtebaulich besser geeignete Standorte zur Verfügung. Auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen dort in der Regel vor.

Ergänzend wird im Rahmen der 1. Änderung die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern aufgenommen. Diese Maßnahme dient der Klimaanpassung, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser und entspricht dem Grundsatzbeschluss der Stadt zur Dachbegrünung (VO/0782/19).

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 (Shiäzo-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 Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – wurde am 31.10.2024 (VO/1245/24) vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst und am 13.11.2024 im Amtsblatt (Stadtbote Nr. 32/20024) bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Konkretisierung der Unzulässigkeit der verschiedenen Nutzungsarten zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung, stellt eine planerische Klarstellung dar. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente – Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 - 18 BauGB) – angewendet werden. Das bedeutet, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen 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 ist darüber hinaus im weiteren Verfahren über den Erlass einer Veränderungssperre möglich.

Eine Sicherung der Planung über eine Veränderungssperre wurde am 08.07.2025 durch den Rat der Stadt Wuppertal für das Grundstück „Uellendahler Straße 480“ angeordnet (VO/0452/25); öffentliche Bekanntmachung am 30.07.2025 (Nr. 25/2025).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 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

(RPD) im Gebiet der Stadt Wuppertal (Stand: 18.07.2025) weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

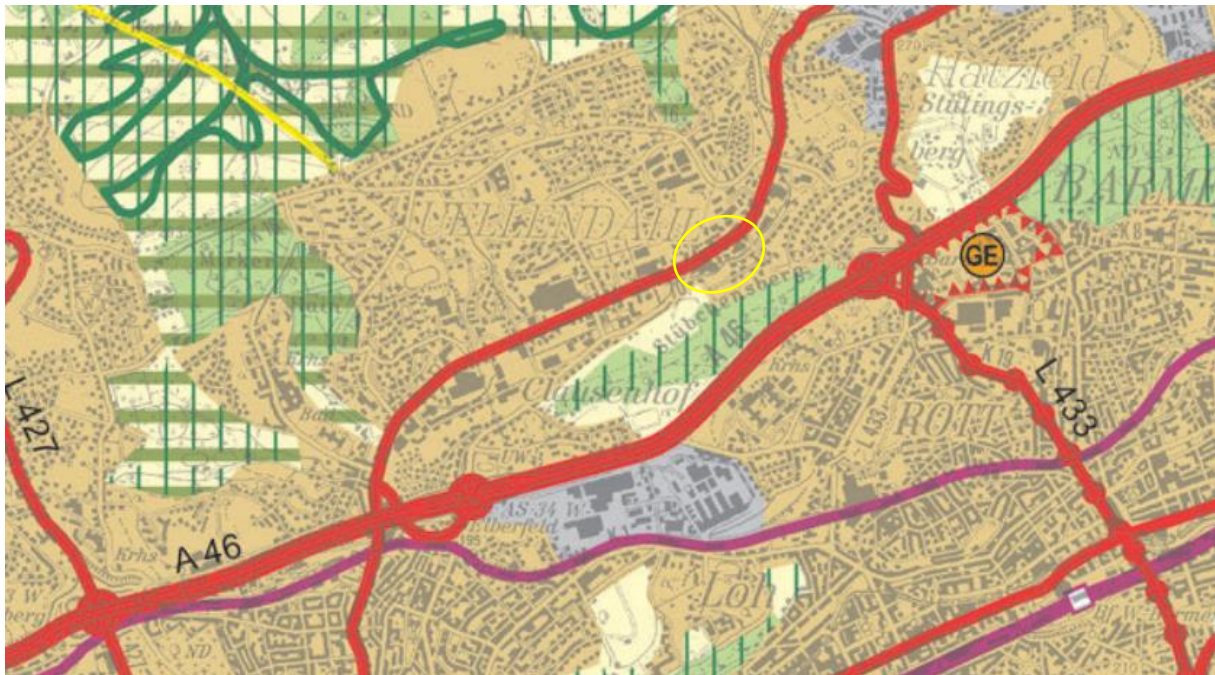


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf, Lage des Plangebietes markiert

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 nordwestlichen Bereich des Plangebietes stellt der FNP entlang der Uellendahler Straße ein Mischgebiet, für den mittleren Planbereich, der von der Uellendahler Straße aus erschlossen wird, gewerbliche Bauflächen dar. Im rückwärtigen Bereich ist der Randbereich als Wohnbaufläche festgelegt.

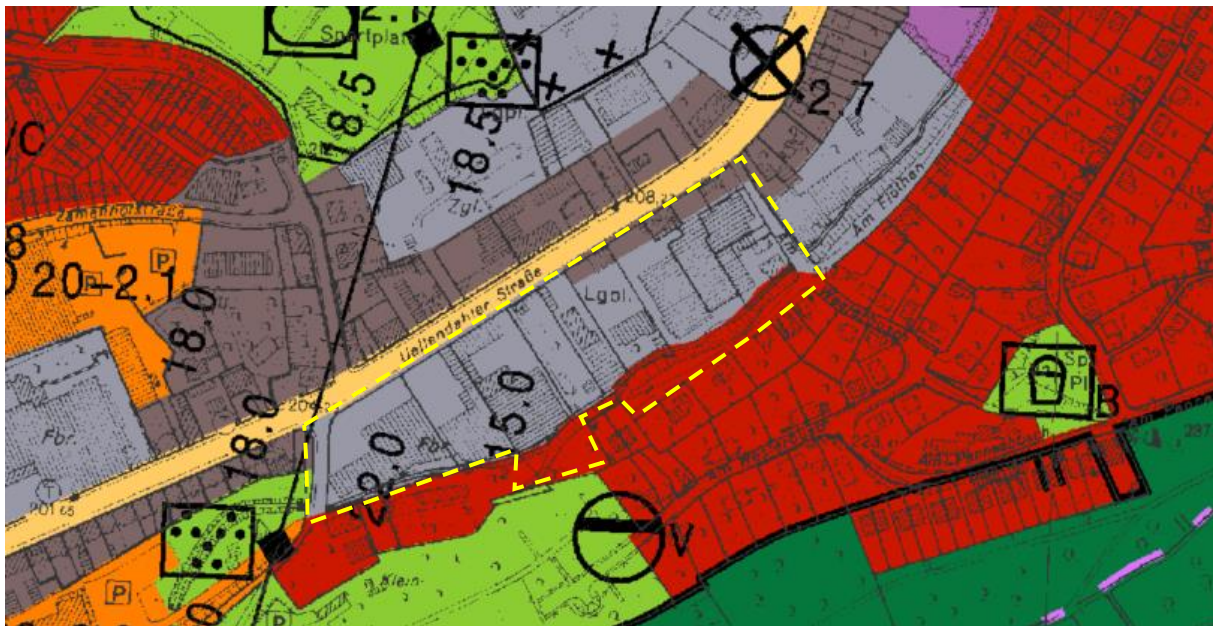


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Darstellung der Stadt Wuppertal, Lage des Plangebietes markiert

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Bebauungspläne

Für den Planbereich gilt der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen –. Ziel des Ursprungsplanes ist es, den überwiegenden Teil des Plangebietes für produzierende Gewerbebetriebe sowie für handwerkliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen zu sichern.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Entlang der Uellendahler Straße sind bestehende Wohnnutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiet (MI) planungsrechtlich gesichert. Diese Gliederung ermöglicht eine funktionale Trennung und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zur Sicherung des Gewerbebestandes wurden bereits im Ursprungsplan Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, die der angestrebten Entwicklung entgegenstehen könnten. So sind insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsnutzungen wurden, mit Ausnahme untergeordneter Nutzungsformen, begrenzt. Zudem sind gewerbliche Nutzungen nur insoweit zulässig, als sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung liegt in der Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen entlang des Mirker Baches.

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.

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.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg.

Es handelt sich um einen innerstädtischen Gewerbebereich, der überwiegend durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geprägt ist. Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Uellendahler Straße als wichtige Verkehrsachse zwischen dem Elberfelder Zentrum und den nördlichen gelegenen Nebenzentren. Das Plangebiet wird auf ganzer Länge von dem Bachlauf des Mirker Bach von Ost nach West durchquert. Abgesehen von den Bachrandzonen und einzelnen Hausgärten ist das Gebiet weitgehend versiegelt.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch die Uellendahler Straße (Landesstraße L 418) erschlossen, die eine direkte Verbindung in östliche und westliche Richtungen innerhalb des Stadtgebiets Wuppertal gewährleistet. Die südlichen Wohnbereiche werden über die Straßen Am Wasserlauf sowie Am Westerbusch erschlossen, die als Sammel- und Anliegerstraßen der inneren Erschließung dienen. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist durch die in jeweils rund 2 km Entfernung liegenden Anschlussstellen Wuppertal-Barmen und Wuppertal-Elberfeld an die Bundesautobahn A 46 sichergestellt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden. In fußläufiger Entfernung (ca. 200 – 400 m) befinden sich mehrere Bushaltestellen an der Uellendahler Straße (u. a. Linien 625, 635 und CE65), die eine regelmäßige Anbindung an die Stadtteile Barmen, Elberfeld sowie den Hauptbahnhof Wuppertal mit Anschluss an den Schienenfernverkehr gewährleisten.

5.2.1.2 Energie- / Wasserversorgung

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

5.2.1.3 Entwässerung / -entsorgung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und die Grundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen.

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

Das Plangebiet wird über seine gesamte Ost-West-Ausdehnung vom Mirker Bach durchflossen. Der Bach verläuft im gesamten Plangebiet als offenes Gewässer und ist nicht verrohrt. Südlich des Mirker Baches befindet sich zwischen der Straße „Am Flöthen“ und dem Gewässer ein mit Gehölzen bestandener Böschungsbereich, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die westlich anschließenden Flächen entlang des Gewässers sind ebenfalls als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen sind bereits im Ursprungsplan durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gesichert und bleiben im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Die nördlich an den Mirker Bach angrenzenden Flächen, die an gewerbliche Bauflächen anschließen, sind planungsrechtlich wie folgt gegliedert:

- Unmittelbar entlang des Gewässers ist ein 2 m breiter Streifen mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- Daran anschließend ist eine 4 m breite Fläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Für alle

dort bereits genehmigten baulichen Anlagen gilt der Bestandsschutz und die Festsetzung entfaltet ihre Wirkung erst bei einer Umstrukturierung oder zukünftigen baulichen Veränderungen.

Seitens der Unteren Wasserbehörde (UWB) wird beidseitig des Mirker Baches die Ausbildung eines 5 m breiten Gewässerunterhaltungs- und Gewässerrandstreifens gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 08.11.2022 (VO/0663/22-Neuf. vom 19.10.2022), gefordert.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern bereits beidseitig des Gewässers ausreichend breite „Freiräume“. Südlich des Mirker Baches sind großzügige, zusammenhängende öffentliche Grünflächen festgesetzt. Nördlich des Gewässers wird durch die Kombination eines 2 m breiten Pflanzgebotes sowie einer anschließenden 4 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenden Fläche ein insgesamt mindestens 6 m breiter Streifen gesichert.

Auch wenn dieser Bereich planungsrechtlich nicht als einheitlicher Gewässerrandstreifen festgesetzt ist, erfüllt er funktional die wesentlichen Anforderungen eines Gewässerrandstreifens. Insbesondere werden:

- ausreichende Flächen für die Gewässerunterhaltung vorgehalten,
- Einwirkungen aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen reduziert sowie
- ökologische Funktionen des Gewässers gesichert.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein langjährig entwickeltes und weitgehend bebautes Bestandsgebiet handelt. Eine weitergehende Vereinheitlichung oder Verbreiterung des Gewässerrandstreifens auf der Nordseite würde in bestehende Nutzungsstrukturen eingreifen und zu erheblichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten führen.

Im Rahmen der Abwägung wird dem öffentlichen Belang der Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes ein besonderes Gewicht beigemessen, da im Stadtgebiet ein erheblicher Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen besteht. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass die bestehenden Festsetzungen bereits eine funktional ausreichende Gewässerrandzone gewährleisten und somit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen in wesentlichen Teilen Rechnung tragen. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation tritt durch die Planung nicht ein. Der Zugang zum Gewässer für Unterhaltungsmaßnahmen bleibt weiterhin möglich. Die konkrete Ausgestaltung und Sicherstellung der Gewässerunterhaltung bleibt darüber hinaus den fachrechtlichen Regelungen des Wasserrechts vorbehalten und ist nicht ausschließlich Gegenstand der Bauleitplanung.

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 auftreten¹. 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 (Wasserhaushaltsgesetz) in Verbindung mit § 83 und § 112 LWG NRW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen) 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. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100) können Wassertiefen von bis zu 100 cm (vgl. Abb. 4) und im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) von mehr als 150 cm (vgl. Abb. 5) erreicht werden. HQextrem bezeichnet seltene bzw. extreme Hochwasser, die statistisch seltener als alle 200 Jahre auftreten.

¹ Weitere Informationen unter: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

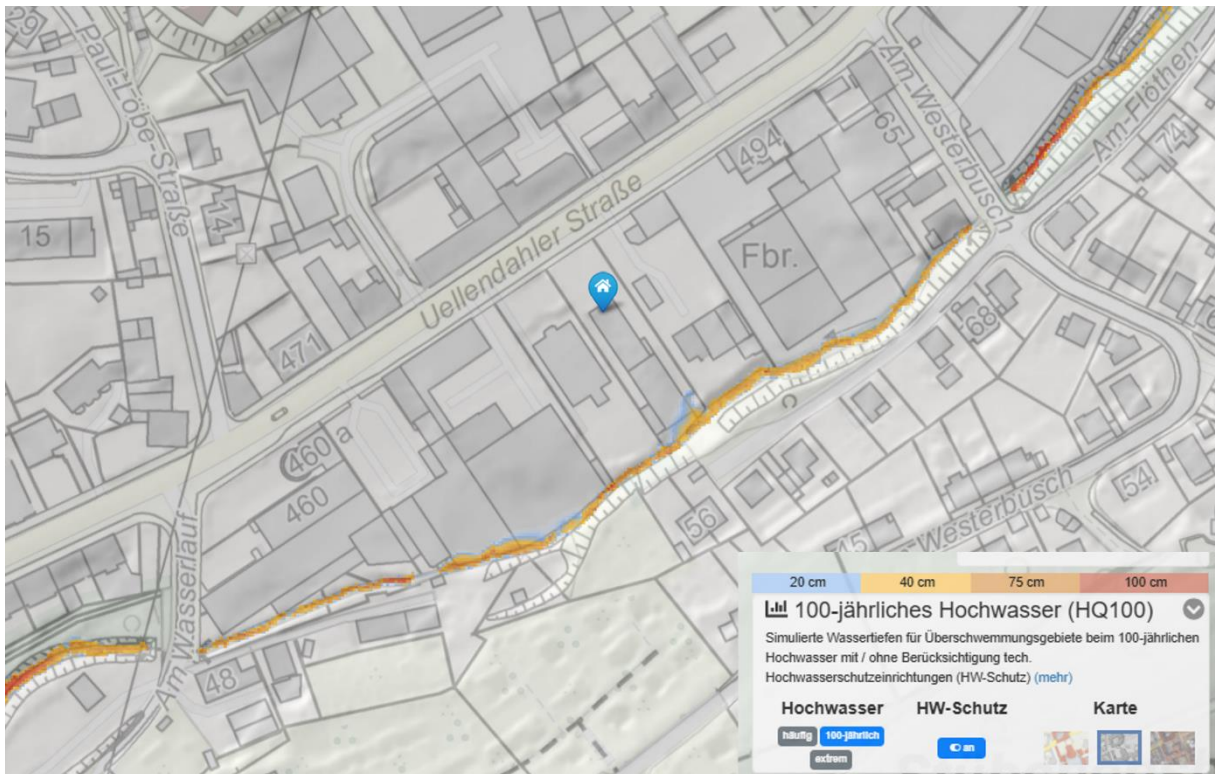


Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Wasserstände bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, Darstellung der Stadt Wuppertal



Abbildung 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Wasserstände bei einem extremen Hochwasserereignis, Darstellung der Stadt Wuppertal

Das im Plangebiet von der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG sowie das Risikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 WHG wird im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Für diese Gebiete sind darüber hinaus die §§ 78b und 78c WHG zu beachten.

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. Durch die Inbetriebnahme des kombinierten Hochwasser- und Regenrückhaltebeckens Bornberg im Oktober 2024 sowie der Erweiterung der Regenwasser-Kanalisation in der Uellendahler Straße sind bereits bauliche Maßnahmen zur Risikominimierung umgesetzt worden.

Hinweis: Die Überflutungsflächen am Mirker Bach werden derzeit durch die Bezirksregierung überarbeitet. Im Zuge des Planverfahrens erfolgte der letzte Zugriff auf das Datenmaterial am 20.03.2026.

Starkregen

Das Risiko von Überflutungen infolge von Starkregenereignissen gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass Intensität und Häufigkeit solcher Ereignisse künftig weiter zunehmen werden. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) benennt als eines der Ziele der Raumordnung (I.2.1), dass 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 sind. Daher sind nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu prüfen, sondern auch potenzielle Extremereignisse. Dem Prüfauftrag wird im vorliegenden Änderungsverfahren Rechnung getragen.

Die Auswertung der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal zeigt, dass im Plangebiet bei einem Starkregenereignis der Intensitätsstufe 10 (ca. 90 l/m² innerhalb einer Stunde; statistische Wiederkehrzeit > 100 Jahre) mit flächigen Überstauungen zu rechnen ist. Die modellierten Wassertiefen liegen dabei je nach Lage zwischen ca. 20 cm bis über 150 cm (vgl. Abb. 6 und 7). Darüber hinaus sind ausgeprägte Fließwege mit entsprechend erhöhten Fließgeschwindigkeiten zu erwarten. Die räumliche Verteilung der Überflutungsflächen sowie die Fließdynamik können der interaktiven Starkregengefahrenkarte der Stadt entnommen werden.

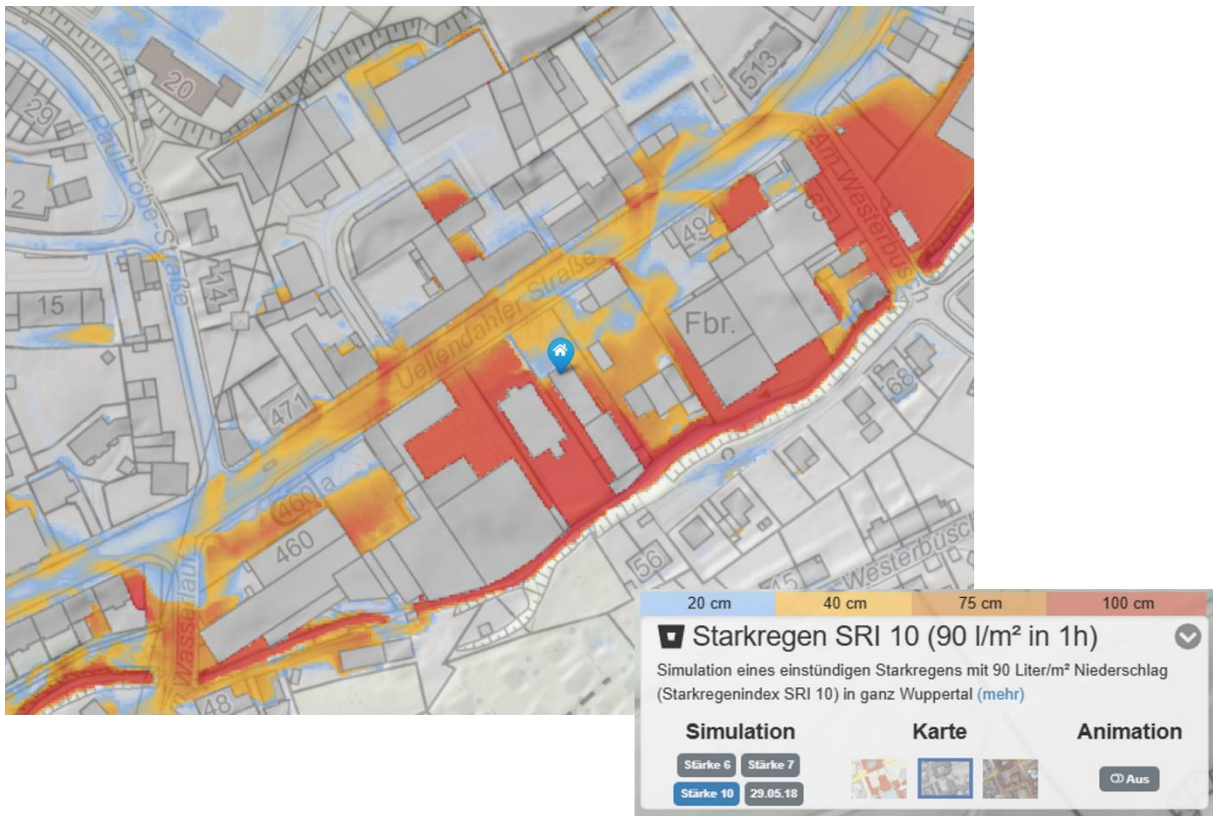


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Wasserstände bei einem Starkregenereignis der Stärke 10, Wassertiefen, Darstellung der Stadt Wuppertal

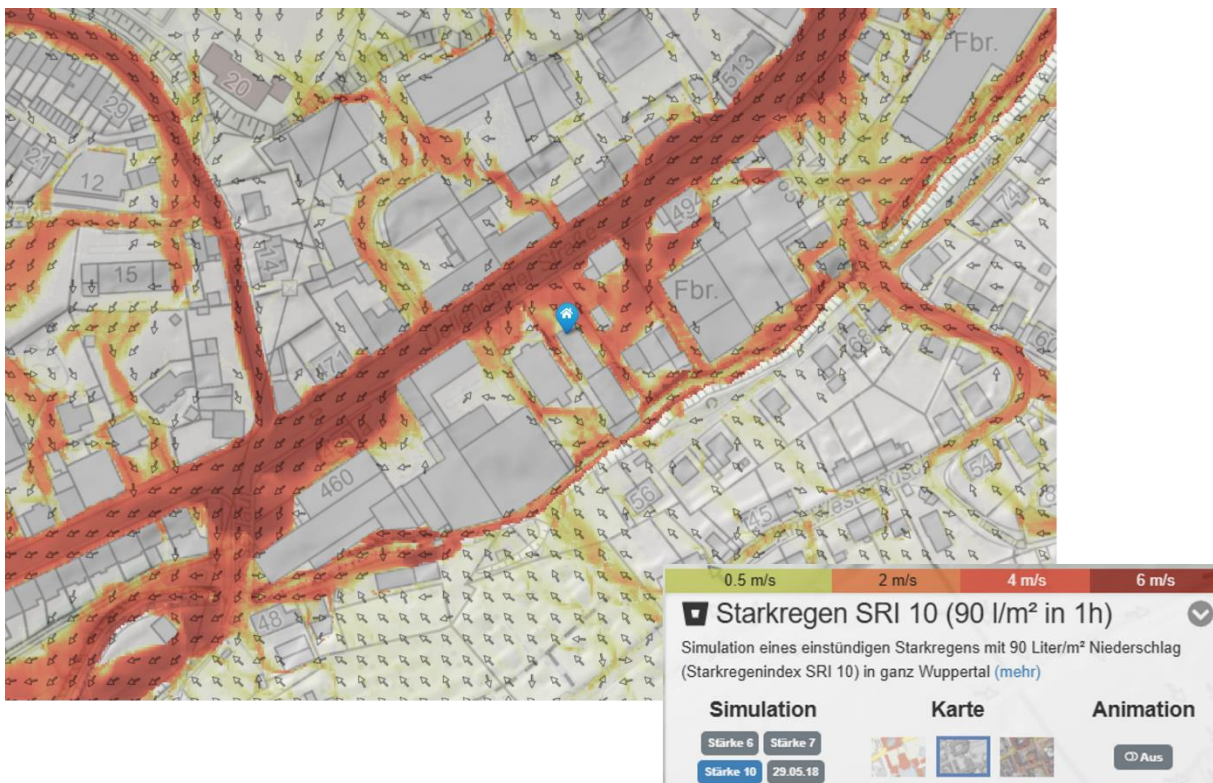


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Fließgeschwindigkeit, Darstellung der Stadt Wuppertal

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird im Bebauungsplan die Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Dachbegrünungen tragen zur Retention und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei und leisten damit einen Beitrag zur Reduzierung von Abflussspitzen. Darüber hinaus können durch objektbezogene bauliche und architektonische Maßnahmen (z. B. angepasste Geländemodellierungen, Ausbildung von Notwasserwegen, hochwassersichere Bauausführung) die Auswirkungen von Überstauungen und Fließgeschwindigkeiten reduziert werden. Die Verantwortung für den Schutz von Gebäuden und Nutzungen vor Überflutungsschäden (Objektschutz) liegt grundsätzlich bei den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie den Nutzenden. Im Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend vollständig bebautes und stark versiegeltes Bestandsgebiet. Schutzbedürftige Einrichtungen im Sinne besonders vulnerabler Nutzungen (z. B. Kindertagesstätten, Schulen, Pflegeeinrichtungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen bestehen Einschränkungen hinsichtlich einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Mulden- oder Rigolensysteme), sodass großflächige Entsiegelungsmaßnahmen oder Versickerungsanlagen im vorliegenden Fall nicht umgesetzt werden können. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planänderung nicht begründet. Eine Verschärfung der bestehenden Starkregengefährdung ist daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund besteht keine weitergehende Verpflichtung zur Konfliktbewältigung auf Ebene der Bauleitplanung. Gleichwohl wird der vorhandenen Gefährdungssituation Rechnung getragen, indem die von Überflutung betroffenen Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet werden, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Ergänzend wird auf der Plankarte darauf hingewiesen, dass im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis für das jeweilige Bauvorhaben empfohlen wird. Dieser sollte auf Grundlage der DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 erfolgen, auch wenn die abflusswirksamen Flächen eines Grundstücks unter 800 qm liegen. Die Einhaltung dieser allgemein anerkannten Regeln der Technik dient der Vermeidung von Schäden durch Überstau und der Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf unterliegende Grundstücke.

Da es sich um ein über Jahrzehnte gewachsenes Bestandsgebiet handelt, kann eine vollständige Konfliktbewältigung hinsichtlich der Starkregengefahren nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Durch die vorliegende Planänderung wird jedoch keine Verschlechterung der bestehenden Situation begründet. Vielmehr erfolgt eine transparente Kennzeichnung der Gefährdung sowie ein Hinweis auf erforderliche Vorsorgemaßnahmen, sodass die Belange des Starkregenschutzes angemessen in die planerische Abwägung eingestellt werden.

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.

5.3 Geologie / Boden / Altlasten

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans 805 B West umfasst eine Teilfläche des verfüllten Mirker Bachtals. Die räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der Uellendahler Straße 152 bis an die Straße Am Raukamp.

Künstliche Anschüttungen befinden sich im Wesentlichen im Bereich nördlich des Mirker Baches. Bereits im Rahmen der Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1993 wurde festgestellt, dass diese Auffüllungen überwiegend aus bindigen Aushubböden, Bauschutt, Aschen sowie Schlacken bestehen. Die dabei festgestellten Schadstoffbelastungen sind nach den vorliegenden Erkenntnissen insgesamt als vergleichsweise gering einzustufen.

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden gewerblichen Nutzung sowie des hohen Versiegelungsgrades besteht derzeit kein unmittelbarer Kontakt zwischen Nutzern und den angeschütteten Materialien, sodass eine unmittelbare Gefährdung über den Wirkungspfad Boden–Mensch derzeit nicht anzunehmen ist. Unabhängig davon ist bei Bodeneingriffen grundsätzlich mit belasteten Verfüllungsmassen zu rechnen. Im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Boden- und Auffüllungsmaterialien sind entsprechend den geltenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu behandeln bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Anforderungen werden im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren berücksichtigt. Die Beteiligung und fachliche Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) erfolgt dabei im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Behördenbeteiligung.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und durch eine Präzisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungsarten zu steuern. Die Festsetzungen als Gewerbegebiete (GE) sowie Mischgebiete (MI) bleiben daher auch im Rahmen der Planänderung grundsätzlich bestehen.

Vor diesem Hintergrund kommt bei einer möglichen Bodenbelastung im Plangebiet im Wesentlichen lediglich der Wirkungspfad Boden–Grundwasser in Betracht. Die Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich dieses Wirkungspfades erfolgt nutzungsunabhängig (vgl. Altlastenerlass Nordrhein-Westfalen, Ziffer 2.1.3). Zugleich ist sicherzustellen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine Maßnahmen erschwert oder verhindert werden, die gegebenenfalls aufgrund anderer Rechtsvorschriften erforderlich werden könnten, beispielsweise Maßnahmen zum Schutz oder zur Sanierung des Grundwassers (vgl. Altlastenerlass Nordrhein-Westfalen, Ziffer 2.3.1).

Die belasteten Bereiche innerhalb des Plangebietes sind bereits weitgehend überbaut oder versiegelt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet begünstigt weiterhin eine Überdeckung der potenziell belasteten Flächen durch bauliche Anlagen sowie durch zugehörige Erschließungs- und Verkehrsflächen. Im Zuge des Änderungsverfahrens bleibt die bestehende Kennzeichnung der betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei der ein entsprechender Verdacht besteht (Altlast / Altlastverdachtsfläche), unverändert bestehen.

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse besteht derzeit kein unmittelbarer Anlass zur Durchführung einer weitergehenden Gefährdungsabschätzung. Im Rahmen der gesetzlichen Nachforschungspflicht ist vielmehr vorgesehen, die Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Gegebenenfalls notwendige Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen können in diesem Zusammenhang festgelegt werden.

Zusätzlich zur Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB wird in der Planzeichnung folgender Hinweis aufgenommen:

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.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und ist weitgehend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Flächen sind überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Unversiegelte Bereiche beschränken sich im Wesentlichen auf den mit Gehölzen bestandenen Uferrandstreifen entlang des Mirker Baches. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der gewerblichen Entwicklung des Gebietes insgesamt als hoch einzustufen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt keine grundlegende Neuordnung der baulichen Nutzung, sondern eine Präzisierung der zulässigen Nutzungsarten innerhalb eines bereits rechtskräftig überplanten und nahezu vollständig entwickelten Bestandsgebietes. Zusätzliche Baurechte im Sinne einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder einer Erweiterung überbaubarer Flächen werden nicht festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet oder ausgelöst wird, der über das bereits planungsrechtlich zulässige

Maß hinausgeht. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der intensiven gewerblichen Nutzung kommt dem Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Vegetationsstrukturen mit ökologischer Funktion sind im Plangebiet im Wesentlichen auf den Gewässerrandbereich des Mirker Baches beschränkt. Diese Bereiche sind bereits im Ursprungsbebauungsplan durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote) gesichert und bleiben im Rahmen der Planänderung bestehen. Durch die zwischenzeitlich eingetretene eigendynamische Entwicklung des Gewässerungsverlaufs hat sich der Umfang der Erhaltflächen geringfügig erweitert. Die Habitatfunktion für Tiere konzentriert sich auf die Gewässerrandstrukturen. Da diese durch die Planung weder reduziert noch beeinträchtigt werden, sind negative Auswirkungen auf die bestehende Lebensraumsituation nicht zu erwarten. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor und sind aufgrund der starken anthropogenen Überprägung auch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild zu prognostizieren.

5.5 Klima und Klimaanpassung

Gegenwärtige klimatische Verhältnisse

Die Planfläche ist als Gewerbe-Klimatop charakterisiert: Aufgrund des hohen Flächenversiegelungsgrades (hohe Absorption der solaren Strahlung) sowie des nahezu vollständigen Fehlens von Vegetationsflächen (geringe Verdunstung) ist bereits gegenwärtig eine ausgeprägte thermische Überwärmung nachweisbar. Zukünftig wird sich die bereits vorliegende Überwärmung weiter verschärfen. Dies hat negative Auswirkungen sowohl auf die Planfläche selbst wie auch auf die im Süden angrenzende Wohnbebauung (zunehmende Hitzebelastung). Die Planfläche wird in sehr geringem Maße von Kaltluft, die aus den höher gelegenen südlichen Bereichen außerhalb der Planfläche gebildet wird, beeinflusst.

Klimaanpassung

Mit dem Ratsbeschluss vom 23.09.2019 (VO/0782/19) verpflichtet sich die Stadt Wuppertal, bei neuen Bauvorhaben mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern 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. Zudem wird der Erhalt und die Begrünung der bestehenden Gewässerrandstreifen sowie die Anpflanzung von Stellplitzbäumen im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

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 Planes ist es allerdings nicht möglich, zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation beizutragen. Regelungen zu staubmindernden Maßnahmen für den Baustellenbetrieb sollen zur Minimierung der Belastungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren als Auflage erteilt werden. Weitere klimaverbessernde Maßnahmen und Regelungen sind mit Blick auf die genehmigte bauliche Bestandssituation nicht angezeigt. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 805 B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt. Da im Rahmen des Planverfahrens lediglich die zugelassenen Nutzungsarten konkretisiert 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 2026 liegen die Belastungswerte an den der Uellendahler Straße zugewandten Grundstücke und Gebäudefassaden am Tag bei über 70 dB (A) \leq 75 dB (A). Der Unterschied zu den Nachtwerten beträgt weniger als 10 dB (A).

Die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Gewerbegebieten (GE) nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts sowie die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 45 dB (a) nachts werden somit überschritten. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung Am Wasserlauf und Am Flöthen liegt die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Uellendahler Straße geringfügig über den zulässigen dB (A)-Werten für Allgemeine Wohngebiete. 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 Bauteilen 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.

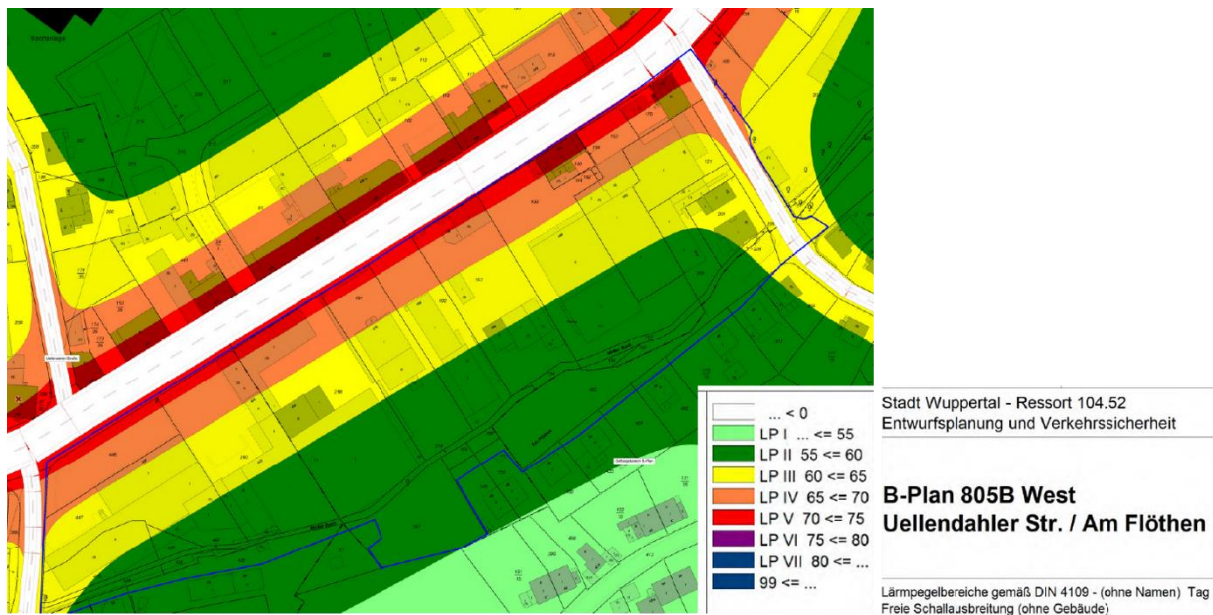


Abbildung 8: Auszug aus der Lärmkartierung (tags). Darstellung der Stadt Wuppertal

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 Neuansiedlungen 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.

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

Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Radongefährdungskarte der Stadt Wuppertal hauptsächlich im Bereich des Radon-Vorsorgegebietes I.

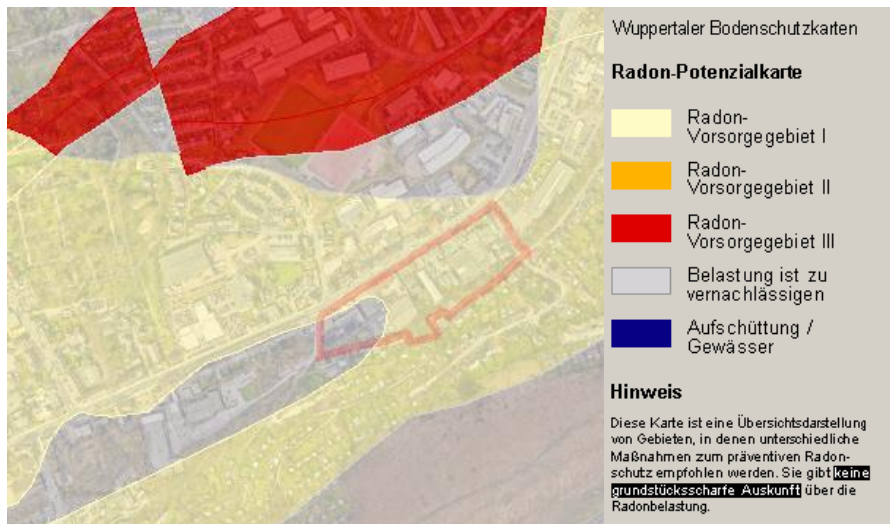


Abbildung 9: Radon-Potenzialkarte, Darstellung der Stadt Wuppertal

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird durch das Vorliegen einer Radonbelastung kein direktes planungsrechtliches Erfordernis ausgelöst. Eine Kennzeichnung oder ein Hinweis in der Plankarte ist somit nicht erforderlich. Die Zentrale Radonstelle NRW am Landesinstitut für Arbeitsschutz und Arbeitsgestaltung (LIA) bietet zudem Informationen und Beratung rund um das Thema Radon auf der Webseite www.radon.nrw.de an.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Westlich der vorhandenen Bebauung Am Flöthen 56 / 58 setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Festsetzungen zum WA bleiben im Änderungsverfahren unberührt.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die vorhandene Wohnnutzung an der Uellendahler Straße im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist über die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO gesichert. Die Ausweisung eines Mischgebietes soll neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten zu verhindern und den vorherrschenden Charakter der Umgebung zu erhalten.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Der Bebauungsplan 805 B West setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Die bestehende Differenzierung in die Teilgebiete GE1 und GE2 wird im Rahmen der 1. Änderung beibehalten.

Ziel der Planänderung ist vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Wuppertal die langfristige Sicherung und Stärkung des Standortes für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe mit vergleichsweise hoher Arbeitsplatzdichte. Nutzungen, die diesem Ziel nicht entsprechen oder zu einer Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe führen können, werden daher planungsrechtlich eingeschränkt.

Einschränkung des Störgrades

Aufgrund der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes wird die allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eingeschränkt. Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, die über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen

zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten.

Steuerung nicht gewerbetypischer Nutzungen

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten werden bestimmte, grundsätzlich zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- **Schank- und Speisewirtschaften sowie Shisha Bar (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
Mit Blick auf das Planungsziel soll im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Shisha-Bars erfolgen. Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sind planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO einzuordnen und damit grundsätzlich zulässig. Shisha-Bars haben sich in den letzten Jahren als neue Form der Gastronomie etabliert und sind seither zunehmend im Stadtbild vertreten. Im vorliegenden Plangebiet werden solche Nutzungen jedoch ausgeschlossen, da sie typischerweise eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen und zur Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe beitragen können. Zudem entsprechen sie nicht der angestrebten funktionalen Ausrichtung des Gebietes. Für derartige Nutzungen bestehen im Stadtgebiet, insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen, besser geeignete Standorte.
- **Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
Bordelle und bordellartige Nutzungen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter eines produktions- und dienstleistungsorientierten Gewerbegebietes nicht vereinbar. Darüber hinaus können sie städtebauliche Spannungen, Nutzungskonflikte sowie negative Auswirkungen auf das Image und die Entwicklungsfähigkeit des Standortes (Trading-Down-Effekt) hervorrufen.
- **Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind regelmäßig flächenintensiv und weisen eine vergleichsweise geringe Arbeitsplatzdichte auf. Ihre Ansiedlung würde die Verfügbarkeit dringend benötigter Gewerbeflächen weiter einschränken.
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
Diese Nutzungen werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Sie sind im Hinblick auf die Flächensicherung für gewerbliche Nutzungen sowie zur Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte mit gewerblichen Immissionen im Plangebiet nicht vorgesehen.

- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Sie stehen dem Ziel einer hochwertigen gewerblichen Nutzung entgegen und bergen die Gefahr von Nutzungskonflikten sowie eines Trading-Down-Effektes.

Störfallbetriebe (Seveso-III-Richtlinie)

Vor dem Hintergrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit wird den Anforderungen der sogenannten Seveso-III-Richtlinie Rechnung getragen, wonach angemessene Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen sind, um die Auswirkungen schwerer Unfälle zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Einzelhandelsnutzungen / Annexhandel

Das durch den Rat der Stadt Wuppertal am 24.06.2020 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (1. Fortschreibung) hat den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Plangebiet besitzt lagebedingt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Westlich des Plangebietes sind aktuell die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, ein Nahversorgungszentrum als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadtteil Uellendahl zu realisieren. Gemäß Planvorhaben sollen dort großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, kleinflächige Betriebe wie eine Apotheke und eine Bäckerei sowie ergänzender Dienstleistungen angesiedelt werden. Im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung sind zum Schutz des geplanten ZVB daher Entwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten einzuschränken.

Das Einzelhandelskonzept berücksichtigt zudem, aufgrund des Mangels solcher Flächen, den Schutz von Gewerbeflächenpotentialen im Stadtgebiet. Sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete sollten nach dem Konzept nach ihrer primären Funktion entsprechend, als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Demzufolge wird in Ableitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel vorgenommen und lediglich einzelne Unterarten des Einzelhandels ausnahmsweise zulässig bleiben.

Das Gewerbegebiet wird differenziert gesteuert: In beiden Teilgebieten sind Betriebe des Einzelhandels, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, nur in bestimmten Unterarten und nur ausnahmsweise zulässig. Hierdurch soll insbesondere verhindert werden, dass sich das Gebiet funktional in Richtung eines Einzelhandelsstandortes entwickelt.

In beiden Gewerbegebieten ist solcher Einzelhandel zulässig, der als sogenannter Annexhandel gilt. Darunter versteht man den Verkauf von Waren, der in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb steht. Der Annexhandel ist dem Hauptbetrieb untergeordnet und stellt lediglich eine ergänzende Nutzung dar.

Ein solcher untergeordneter Verkauf ist zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es besteht ein unmittelbarer baulicher und betrieblicher Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb,
- die Verkaufsfläche ist gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnet,
- der Verkauf richtet sich im Wesentlichen auf selbst hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte bzw. auf betriebstypische Sortimente,
- eine eigenständige städtebauliche Prägung durch den Einzelhandel tritt nicht ein.

Im Teilgebiet GE 1 wird die Beschränkung auf den Annexhandel nur für solche Betriebe vorgenommen, die ein zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment umfasst. Ausnahmsweise zulässig - über die Beschränkung auf Annexhandel hinaus - sind damit solche Betriebe, die ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment führen.

Dies ist städtebaulich dadurch begründet, dass im Bereich GE 1 bereits genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment vorhanden sind (insbesondere ein Küchenmöbelgeschäft / Küchenstudio). Diese Nutzungen weisen eine gewerbliche Prägung auf, sind in die vorhandene Gebietsstruktur integriert und haben sich am Standort etabliert. Die planungsrechtliche Sicherung dieser bestehenden Nutzungen dient der Wahrung gewachsener Strukturen sowie der Vermeidung unverhältnismäßiger Eingriffe in bestehende Nutzungsrechte. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des nahegelegenen Nahversorgungszentrums Uellendahl, ist aufgrund der begrenzten Sortimentsstruktur der zulässigen Einzelhandelsnutzungen nicht zu erwarten:

*„Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal 1. Fortschreibung 2020): S. 85.)*

Durch diese Differenzierung wird sichergestellt, dass einerseits die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes gewahrt bleibt und andererseits betriebsnotwendige Vertriebsformen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

Die getroffene Regelung stellt sich als verhältnismäßig dar, da weiterhin ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen zulässig bleibt und lediglich solche Einzelhandelsformen ausgeschlossen werden, die dem planerischen Ziel der Gewerbeflächensicherung entgegenstehen. Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit des Annexhandels den berechtigten betrieblichen Interessen Rechnung getragen. Die Ziele zum Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbe- reich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie Nr. 11 BauGB aufgestelltem Einzelhandelskonzept werden durch die Festsetzungen verfolgt.

Trotz der im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Einschränkungen bzw. Ausschluss einzelner Nutzungsarten entspricht das Plangebiet weiterhin dem Charakter eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, wonach bestimmte Nutzungsarten aus dem gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO grundsätzlichen Nutzungsspektrum ausgeschlossen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht infrage gestellt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da weiterhin ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen, insbesondere aus dem produzierenden, verarbeitenden sowie dienstleistungsorientierten Bereich, zulässig bleibt.

Darüber hinaus ist die vorliegende planerische Steuerung im Kontext einer gebietsübergreifenden Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet zu sehen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Innerhalb der Stadt Wuppertal bestehen mehrere Gewerbegebiete ohne vergleichbare Einschränkungen (z. B. in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 421, 479, 505), die insbesondere für solche Nutzungen geeignet sind, die im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Gebiete übernehmen im gesamtstädtischen Kontext gezielt die Funktion, auch stärker emittierende oder flächenintensive Betriebe aufzunehmen. Sie verfügen über geringere Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen und entsprechen damit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach unverträgliche Nutzungen räumlich zu trennen sind. Ziel der Planung ist die Sicherung des Gewerbegebietes für klassische gewerbliche Nutzungen vor dem Hintergrund eines hohen Gewerbeflächenbedarfs sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzender Wohnbebauung. Hierzu werden einzelne, nicht gewerbetypische Nutzungen eingeschränkt. Demgegenüber stehen die Eigentumsinteressen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer (Art. 14 GG). Die Einschränkungen sind jedoch verhältnismäßig, da weiterhin eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung als Gewerbegebiet möglich bleibt und alternative Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet vorhanden sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird nicht berührt. In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange an der Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes sowie an der Konfliktvermeidung.

Auch das Mischgebiet wird im Sinne der Zentrensteuerung des gemeindlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – hier speziell zum Schutz des Nahversorgungszentrums Uellendahl in unmittelbarer Nähe des Planstandortes feingesteuert. Dabei wird Einzelhandel auf Läden im Sinne des § 4 Abs. 2. Nr. 2 BauNVO begrenzt. Dabei handelt es sich um einen

baurechtlich bestimmten Betriebstyp, der eine begrenzte Versorgungsfunktion für das Gebiet aufweist und nachbarschaftsverträglich ist. Als Kriterien sind dabei neben der Verkaufsflächengröße, die sonstige Beschaffenheit der Anlage, die örtlichen Gegebenheiten und die typischen Verhaltensweisen der Bevölkerung zu berücksichtigen (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 19.08.2003 - / B 1040/03). Dementsprechend schließt die Festsetzung eines Ladens Einzelhandelsbetriebe aus, die einen Einzugsbereich mit vielen 1.000 Einwohnern verfolgen und auf zu großen Teilen auf Kfz-Kundenverkehr angewiesen sind. Die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit muss deutlich unterschritten und das Kernsortiment des Betriebes muss typischer Weise nahversorgungsrelevant sein. Damit sind auch Fachgeschäfte (mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) nicht unter dem Begriff des Ladens zu verstehen. Typischer Weise als Laden im Sinne des § 4 Abs. 2. Nr. 2 BauNVO zu verstehen, wären dagegen Betriebe im Übergang zum Handwerk mit einem nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt (Bäckerei, Metzgerei, Floristen) oder Kioske.

Das Nahversorgungszentrum Uellendahl nimmt eine Nahversorgungsfunktion auf Ebene des Stadtteils Uellendahl bzw. des Stadtbezirks Uellendahl-Katernberg ein. Ergänzende Einzelhandelnutzungen entlang der Uellendahler Straße, die vorrangig auf die umliegende Nachbarschaft abzielen, stehen somit im Einklang der Einzelhandels- und Zentrensteuerung. Zudem entspricht dies der städtebaulich gewachsenen Struktur der Uellendahler Straße.

Trotz der im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Einschränkungen bzw. Ausschluss einzelner Nutzungsarten entspricht das Plangebiet weiterhin dem Charakter eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, wonach bestimmte Nutzungsarten aus dem gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungsspektrum ausgeschlossen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht infrage gestellt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da weiterhin ein breites Spektrum an Nutzungen, zulässig bleibt.

6.1.1.2 Nähere Bestimmungen der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Die Wohnhäuser Am Westerbusch 61 und 63 sind dem angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnet, da sich dieses Grundstück im Eigentum des benachbarten Betriebes Am Westerbusch 63a bis 65 befindet und die vorhandenen Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet zulässig sind. Die Zuordnung zum Gewerbegebiet entspricht auch den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal.

Um allerdings die Interessen der Bewohner zu wahren und die seit Jahrzehnten bestehende wohnbauliche Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen, sollen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen der Wohngebäude zur Verbesserung des Lärmschutzes, der energetischen Sanierung sowie der Nutzung regenerativer Energien ausnahmsweise zulässig sein.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplanes bleiben unberührt.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise des Ursprungsplanes bleiben unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenze im Bereich „Am Westerbusch 63 / 65“ ist begradigt und somit geringfügig angepasst worden.

6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die für die öffentliche Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen und Wege sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Erschließungsflächen. Punktuell erfolgen gegenüber den bisher geltenden Regelungen des Ursprungsplanes Änderungen; dies betrifft u.a. Anpassungen an abweichend ausgebaute Verkehrsflächen, wie in der Straße Am Flöthen.

6.1.4.2 Rad- und Gehweg

Bereits im Ursprungsbebauungsplan 805 B West ist eine Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der Straßen „Am Wasserlauf“ und „Am Flöthen“ planungsrechtlich gesichert worden. Ziel dieser Festsetzung ist die Herstellung einer durchgängigen, vom motorisierten Verkehr unabhängigen Wegeverbindung. Das bislang nicht ausgebaute Teilstück zwischen dem Ausbauende der Straße „Am Flöthen“ und der Straße „Am Wasserlauf“ weist eine Länge von ca. 190 m auf. Hiervon entfallen etwa 100 m auf derzeit gärtnerisch genutzte Flächen. Mit der Festsetzung wird das noch fehlende Teilstück planungsrechtlich gesichert, um langfristig eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Uellendahler Straße zwischen den Straßen „Weinberg“ und „Am Raukamp“ zu ermöglichen.

Die Bedeutung dieser Wegeverbindung wird durch die angrenzende Bauleitplanung zusätzlich unterstrichen: Im kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplan 1270 ist ebenfalls eine entsprechende Fuß- und Radwegeverbindung planungsrechtlich gesichert worden. Damit wird eine übergeordnete, zusammenhängende Wegebeziehung im Quartier vorbereitet und gesichert.

6.1.5 Natur und Landschaft

6.1.5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Böschungsbereiche

Zwischen der Straße Am Flöthen und dem Mirker Bach sowie im Bereich Am Wasserlauf 48 bis 54 befinden sich ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschungsbereiche, die bereits im Ursprungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind und im Änderungsverfahren bestehen bleiben. Die vorhandenen Gehölze und Sträucher sollen erhalten bleiben und mit artgerechtem Bewuchs ergänzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

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

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Die Festsetzung wird vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwetterereignissen getroffen. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit bei. Bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung zusätzliches Speichervolumen geschaffen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

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

Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Stellplatzbäume

Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgelegt.

Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ erforderlich. Sofern möglich, sind unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² haben, sie sind zu begrünen. Niederschlagswasser von mindestens 10 m² ist jeder Baumscheibe zuzuführen. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgelegt.

6.1.6 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 berücksichtigen. 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:

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von $\text{erf. } R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ 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 eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1. An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-V festgesetzt ist, sind schallgedämmte 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

Die Fläche nördlich des Mirker Baches wird aufgrund der Verfüllung des Bachtals als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen ist mit weiteren Belastungen zu rechnen (§ 9

Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Da im Rahmen des Planverfahrens keine neuen Baufelder festgesetzt werden, kann die erforderliche Gefährdungsabschätzung trotz des bestehenden Bodenbelastungsverdachts in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Ggf. notwendige Maßnahmen werden im Einzelfall von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) festgelegt.

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 Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.

Überflutungsnachweis

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Es wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 i.V.m. DIN EN 752 auch für Grundstücke < 800 qm vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen.

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	28.103 qm
davon	
WA	892 qm
MI	1.778 qm
GE	19.973 qm
Grünflächen	2.946 qm
Verkehrsflächen	2.513 qm

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. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

10 Gutachten und Normen

DIN 1986-100	Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke
DIN EN 752	Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau
DIN 4109:2018-01	Schallschutz im Hochbau