

VBP Nr. 1116 V „Eich“ Begründung
„Seniorenwohnanlage Cronenberg“

Stadt Wuppertal

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Anlass der Planung	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1	Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit	6	
2.2.2	Überbaubare Flächen	6	
2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	6	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
3	Erschließung	7	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	7	
3.2	Ruhender Verkehr	8	
3.3	Fuß- und Radwegenetz	8	
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
4	Belange des Freiraumes	8	
4.1	Grün- und Freiraumgestaltung	8	
4.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9	
4.2.1	Flächen für Wald	9	
4.2.2	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9	
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	9	
5	Ver- und Entsorgung	10	
5.1	Strom, Gas, Wasser	10	
5.2	Abwasserbeseitigung	10	
6	Altlasten	10	
7	Immissionsschutz	10	
8	Denkmalschutz	11	
9	Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag	12	
10	Flächenbilanz	13	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, auf dem Gelände einer ehemaligen Tiefbaufirma im südlich der Lindenallee und östlich der Berghauser Straße in Wuppertal Cronenberg eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Geplant ist ein Altenzentrum mit Kurz- und Langzeitpflegeplätzen sowie seniorenge-rechte Wohnungen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre.

Der Ausschuss Bauplanung der Stadt Wuppertal hat am 03.06.2008 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1116 V „Eich“ gefasst.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Wuppertal – Ortsteil Cronenberg – befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 1,61 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Wuppertal daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne

des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen der Straße „Eich“, die nicht Teil des Vorhabens sind, gem. § 12 (4) BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,61 ha große Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ca. 300 m südlich des Stadtzentrums Cronenberg. Es wird begrenzt:

- von der rückwärtigen Bebauung entlang der Lindenallee im Norden
- und der Straße Eich im Westen.

Im Osten und Süden beginnt steil abfallend der landschaftliche Freiraum des Rheinbach-Tales.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3906, 3907, 3910 (teilw.), 3911 und das Flurstücke 1544/120 in der Gemarkung Cronenberg, Flur 12.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Betriebsflächen einer Tiefbaufirma. Aufgrund der früheren Nutzung ist das Plangebiet mit Ausnahme des östlichen und südlichen Randbereichs heute bereits weitestgehend versiegelt. Die Betriebsgebäude wurden mit Ausnahme des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes vollständig abgebrochen.

Das Plangebiet ist ausgehend von der Lindenallee über die Stichstraße Eich erschlossen. Das Plangebiet besitzt ein Gefälle von ca. 3,0 m von Nordwesten nach Südosten, ist aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung jedoch bereits terrassiert. Das umgebende Gelände weist ein starkes Gefälle in südöstlicher Richtung auf. Östlich schließen sich die Waldflächen des Tales des Rheinbachs an.

Das Umfeld des Plangebietes ist entlang der Berghäuser Straße und Lindenallee überwiegend durch Wohnnutzung sowie vereinzelt auch gewerblichen Nutzungen geprägt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Kirchgrundstück.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ dar. Die angrenzenden Bauflächen zur Lindenallee und Berghäuser Straße sind als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Der östlich angrenzende Freiraum ist als Waldfläche mit einer Kennzeich-

nung als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Grenze gemäß Verordnung von 1975 verläuft durch das Plangebiet.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Daher erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem im folgenden erläuterten konkreten Vorhaben eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes i.S.d. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB mit einer Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“. Ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist entbehrlich. Die zwischenzeitlich funktionslose Landschaftsschutzgrenze entfällt.

1.5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung nunmehr ungenutzten ehemaligen Betriebsflächen zu reaktivieren.

Vor dem Hintergrund des weiter steigenden Bedarfs an Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen in Cronenberg soll im Plangebiet ein Altenzentrum mit 20 Kurzzeitpflegeplätzen sowie 80 stationären Pflegeplätzen errichtet werden. In dem denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude werden zudem 12 Tagespflegeplätze untergebracht. Darüber hinaus sind 25 Seniorenwohnungen als Neubau im südlichen Teil des Plangebietes mit Ausblick in den Landschaftsraum des Rheinbachs geplant.

Aufgrund der Nähe zum Zentrum Cronenbergs, das eine intakte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafes etc. bietet, und der ruhigen, zum Freiraum orientierten Lage besitzt der Standort gute Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

Der Anschluss an das denkmalgeschützte ehem. Verwaltungsgebäude erfolgt durch einen in Bauflucht und Höhe angepassten Baukörper. Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt durch zwei Anbindungen an die Straße Eich. Die im Süden des Plangebietes gelegenen Seniorenwohnungen werden durch eine interne Erschließungsstraße, über die auch die Anlieferungsverkehre zum Altenzentrum geführt werden erschlossen.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend des konkreten Vorhabens als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Altenzentrum mit Tages-, Kurz- und Vollzeitpflegeplätzen
- Seniorenwohnungen

- Die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen sowie ein Café

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die maximale Baukörperhöhe mit max. 289,50 m ü.NHN für das Altenzentrum und max. 287,50 m ü. NHN für die Seniorenwohnungen in max. 3-geschossiger Bauweise festgesetzt. Dies entspricht je nach Standort aufgrund der bewegten Topographie einer Baukörperhöhe von max. ca. 9 – 11 m . Während sich die Bebauung zur Straße „Eich“ als zweigeschossiger Baukörper darstellt, ist sie nach Osten und Süden aufgrund des abfallenden Geländes dreigeschossig.

Entsprechend dem baulichen Bestand wird für das denkmalgeschützten ehem. Verwaltungsgebäude eine Baukörperhöhe von 294,0 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten und technische Aufbauten für Aufzüge oder Klimatechnik) ist bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig.

Für die Bebauung wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt, da für die konkreten Vorhaben größere Baukörperlängen (über 50 m) erforderlich sind, als in der offenen Bauweise zulässig wären.

2.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche - durch Baugrenzen festgesetzt - umfasst mit geringem Spielraum das konkrete Vorhaben. Im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien festgesetzt, um so eine entsprechende Bebauung auch planungsrechtlich zu sichern.

2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit den baulichen Anlagen verbundenen Versiegelungsgrad mit max. 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht erforderlich und wird daher ausgeschlossen.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit der festgelegten Geschossigkeit und der zulässigen Baukörperhöhe begrenzt ist.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Das Vorhaben wurde bereits frühzeitig im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal vorgestellt und diskutiert. Entsprechend der dort formulierten Empfehlungen ist im Hinblick auf das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude eine Gestaltung der Fassaden zur Straße Eich mit Klinker vorgesehen, die durch Lisenen (schmale Pfeiler, der Wand vorgelagert) und Rücksprünge gegliedert wird. Die übrigen Fassaden werden als Lochfassaden mit weißem Putz gestaltet. Einzelne Bauteile werden dabei farblich hervorgehoben. Die Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird ausgehend von der Lindenallee über zwei Anbindungen an die Straße „Eich“ erschlossen. Die Anlieferungsverkehre erreichen das Altenzentrum über die südliche Zufahrt. Das Wenden der Fahrzeuge wird über eine Wendeanlage im Plangebiet sichergestellt.

Der Vorhabenträger übernimmt die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Herstellung eines Gehweges entlang des Plangebietes bis zur Lindenallee in einer Breite von 2,00 m sowie die Ausbesserung von Schäden an der Fahrbahn der Straße Eich, die durch Baufahrzeuge entstanden sind). Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten* erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umgebende Straßennetz und insbesondere die Kreuzungspunkte Lindenallee / Eich sowie Lindenallee / Rathausstraße / Berghäuser Straße untersucht wurden. Die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Standort Unterkirchen und die dadurch erzeugten Verkehre wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich in der Überlagerung der verschiedenen Nutzergruppen für die Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnungen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 123 Kfz/Tag mit einer Differenzierung in Besucherverkehr (46 Pkw/Tag), Beschäftigtenverkehr (50 Pkw/Tag), Lieferverkehr (13 Pkw-E/Tag) und Bewohnerverkehr (14 Pkw/Tag) jeweils im Zielverkehr (Zufluss) und Quellverkehr (Abfluss).

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergeben sich für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

- **Lindenallee / Eich**

In der Gesamtbewertung kann für den Knotenpunkt Lindenallee / Eich

* Evangelischen Altenhilfe Wichlinghausen GmbH, Verkehrsgutachten: Seniorenwohnanlage im Bereich des B-Planes Nr. 1116 V „Eich“ in Wuppertal –Cronenberg, Projekt-Nr. 0858, ambrosius blanke verkehr. infrastruktur, Bochum, Oktober 2008

mit dem bestehenden Knotenausbau (d.h. jeweils kombinierte Fahrspuren in allen Zufahrten) eine deutlich ausreichende Leistungsfähigkeit mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität für die einzelnen Verkehrsströme sichergestellt werden.

- **Rathausstraße / Berghauser Straße / Lindenallee**

Signifikante Auswirkungen der geplanten Seniorenwohnanlage auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des vorfahrtgeregelten Knotenpunktes sind nicht zu erwarten. Die Verkehrsqualität der verschiedenen Verkehrsströme in dem Knotenpunkt ist mit Ausnahme des Linkseinbiegestromes aus der Lindenallee in die Berghauser Straße als sehr gut zu bezeichnen. Lediglich für diesen Verkehrsstrom entstehen in der Spitzenstunde längere Wartezeiten (bis zu 35 sec/Fz), die jedoch immer noch als akzeptabel zu bezeichnen sind.

- **Berghauser Straße / Unterkirchen**

Unter der Voraussetzung, dass der Knotenpunkt im Zuge der Errichtung des Nahversorgungszentrums mit einer Signalanlage ausgestattet wird, ergibt sich eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität. Auswirkungen der geplanten Seniorenwohnanlage auf diesen Knotenpunkt sind nicht signifikant. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das umgebende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die durch das Vorhaben erzeugten Zusatzverkehre aufzunehmen.

3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes kann auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen ein Angebot von insgesamt ca. 50 Stellplätzen für Angestellte und Besucher geschaffen werden. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze wird damit überschritten.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Stadtbezirks Cronenberg. Dies kann über straßenbegleitende Gehwege erreicht werden.

Ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz ist nicht gegeben.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Rathausstraße verkehrenden Buslinie Nr. 625, 633, CE 65 und NE 7 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

4 Belange des Freiraumes

4.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Mit Umsetzung des Vorhabens wird, wie oben beschrieben, ein Versiege-

lungsgrad von 80 % erreicht. Die am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes im Böschungsbereich vorhandenen Gehölzflächen werden erhalten. Darüber hinaus sollen die Freiflächen im Plangebiet durch die Anpflanzung von bodenständigen Bäumen einen parkartigen Charakter erhalten.

4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

4.2.1 Flächen für Wald

Die am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes im Böschungsbereich vorhandenen Waldflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrem Bestand weitestgehend planungsrechtlich gesichert und entsprechend festgesetzt. Lediglich im Süden des Plangebietes ist die Umwandlung von ca. 250 qm Wald erforderlich, um das geplante Wohngebäude zu errichten.

Als Ausgleich werden entlang der Oberkante der Böschung bisher nicht mit Gehölzen bestandene Flächen in einer Größenordnung von ca. 300 qm aufgeforstet und als Waldrand mit Sträuchern und Laubgehölzen 2. Ordnung gestaltet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Flächen entsprechend als Waldflächen festgesetzt. In den Durchführungsvertrag werden verbindliche Regelungen zur Durchführung der o.g. Pflanzmaßnahmen aufgenommen.

4.2.2 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Begrünung der sonstigen Freiflächen im Plangebiet sind insgesamt 15 bodenständige Laubbäume als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 2xv, StU 12 - 14 zu pflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Detailplanungen festzulegen.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Unabhängig von diesen rechtlichen Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, da das Plangebiet heute aufgrund der gewerblichen Vornutzung mit Ausnahme der Randbereiche weitestgehend versiegelt ist und mit der künftigen Nutzung eine Aufwertung erfährt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Straße „Eich“ sichergestellt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine zentrale Hebeanlage der öffentlichen Kanalisation in der Straße „Eich“ zugeführt. Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes – jedoch außerhalb der im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen – zur Versickerung gebracht werden. Alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser bestehen durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

6 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks wurde das Plangebiet sowohl auf mögliche Bodenbelastungen als auch auf belastete Bausubstanz untersucht*.

In den bis zu 25 m hoch angeschütteten Freiflächen östlich und südlich der Bestandsgebäude wurden bei verschiedenen Sondierungen erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gefunden, die jedoch unterhalb der Richtwerte lagen. In drei Proben wurden erhöhte Werte (oberhalb der Maßnahmenschwellenwerte der LAWA zum Schutz des Grundwassers) für polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK) gefunden. Die PAK-Gehalte sind vermutlich auf Asphaltpartikel zurückzuführen, die mit dem Bauschutt dort abgelagert wurden, stellen jedoch keine Gefahr für das Grundwasser dar. Im geotechnischen Bericht wird empfohlen, den Bodenaushub gutachterlich überwachen zu lassen, um eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des Bodenaushubs sicherzustellen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen.

* bds, Boden- und Deponie-Sanierungs GmbH, Bericht zu Boden-, Bodenluft- und Bauwerksuntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Böckmann GmbH & Co KG in 42349 Wuppertal Cronenberg, Eich 3 – 9, Wuppertal, November 2006 sowie IGW-Geotechnischer Bericht zur Baumaßnahme Senioren-Wohnanlage, Wuppertal, 26.06.08

7 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten* erarbeitet, in dem die Auswirkungen des mit dieser Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht wurden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen auf der westlichen Seite der Straße Eich. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Für die dort vorhandenen Nutzungen ist aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur die Schutzbedürftigkeit eines

Mischgebietes (MI) zu Grunde zu legen.

Für das Vorhaben ist von einem Verkehrsaufkommen durch Bewohner, Mitarbeiter und Besucher sowie Lieferanten von 240 Kfz-Fahrten im Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr mit einem LKW Anteil von 4% auszugehen. In der Nachtzeit finden keine Verkehre statt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass der höchste Beurteilungspegel der Geräusche, die durch den der Seniorenwohnanlage zuzurechnenden Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum verursacht werden, an einem Wohngebäude an der Straße Eich mit einem Wert von 56 dB(A) vorliegt. Damit werden sowohl die Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 64 dB(A) für Mischgebiete (MI) als auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) sicher unterschritten. An allen weiteren Gebäuden im Umfeld der Straße Eich liegen durch den der Seniorenwohnanlage zuzurechnenden Verkehr niedrigere Geräuschbelastungen vor.

Im Nachtzeitraum liegen aufgrund der vernachlässigbar gering abzuschätzenden Verkehre keine relevanten Geräuschbelastungen vor.

Bei Betrachtung des Zusatzverkehrs auf der Lindenallee ist eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem sonstigen Verkehr gegeben. Eine relevante Erhöhung der bestehenden Geräuschbelastung wird durch den Zusatzverkehr nicht verursacht. Nach TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs somit nicht erforderlich.

Im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme** wurden die Auswirkungen des nördlich des Plangebietes an der Lindenallee gelegenen Handwerksbetriebes auf das Plangebiet betrachtet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die durch den Handwerksbetrieb erzeugten Emissionen, die maßgeblich durch die auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Parkvorgänge sowie den An- und Abfahrtsverkehr von Mitarbeitern und Kundendienst verursacht werden, die für das geplanten Sondergebiet geltenden Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten deutlich unterschreiten und somit ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet ist.

8 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans direkt betroffen. Bei dem im Plangebiet gelegenen ehemaligen Verwaltungsgebäude handelt es sich um ein Baudenkmal. Entsprechend der ursprünglichen Situation wird auch das geplante Altenzentrum baulich direkt an das Baudenkmal anschließen, sich diesem jedoch in der Höhe unterordnen. In Abstimmung

* Evangelischen Altenhilfe Wichlinghausen GmbH, Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen einer Seniorenwohnanlage der Evangelischen Altenhilfe Wichlinghausen an der Straße Eich in Wuppertal Schallgutachten Nr. 562908, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Oktober 2008

** Uppenkamp und Partner, Ahaus, Schreiben vom 08.01.2009

mung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal wurde legt, die Fassaden zur Straße Eich in Klinker auszuführen und durch Lisenen zu gliedern. Denkmalpflegerische Bedenken bestehen gegen die beabsichtigte Bebauung nicht. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege war in die Abstimmungen eingebunden.

9 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabensträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens trifft. Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Seniorenwohnanlage. Es handelt sich im Einzelnen um den Neubau eines Altenzentrums mit 80 stationären Pflegeplätzen und 20 Kurzzeitpflegeplätzen, einen Neubau mit 25 Seniorenwohnungen und den Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes für 12 Tagespflegeplätze. Auf dem Gelände werden 50 Stellplätze entstehen und es ist eine Begrünung vorgesehen. Der Vertrag soll auch davor schützen, dass nachträglich die errichteten Seniorenwohnungen zu Pflegeplätzen umgenutzt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig zu stellen. Weiterhin verpflichtet er sich, das Altenpflegeheim und die Seniorenwohnungen zeitgleich umzusetzen und den Betrieb der beiden Einrichtungen gleichzeitig aufzunehmen. Die Stellplätze sowie die Grünanlage sind bis zur Inbetriebnahme der Einrichtungen fertig zustellen. **Der Vorhabenträger übernimmt die Durchführung der erforderliche Erschließungsmaßnahmen (Straße Eich: Herstellung eines Gehweges entlang des Baugrundstücks bis zur Lindenallee; Beseitigung von Schäden der Fahrbahn, die durch Baufahrzeuge verursacht werden).**

Für den Fall der nicht fristgerechten Erstellung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag Vertragsstrafen enthalten.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung einer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt außer

im Falle groben Verschuldens oder Vorsatzes nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den VBP im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,61 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	1,28 ha	–	79,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha	–	6,2 %
– Waldflächen	0,23 ha	–	14,3 %

Erarbeitet für die Stadt Wuppertal
im Auftrag des Vorhabensträgers
Coesfeld, im Februar 2009

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld