

# Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1149V  
– Rheinische Str./ Linderhauser Str. –**

Begründung zur öffentlichen Auslegung  
Ressort 105 Bauen und Wohnen  
Mai 2012

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1. Landes- und Regionalplanung	3
2. Flächennutzungsplan	3
3. Landschaftsplan	3
4. Bebauungsplanung	3
5. Fachplanungen	4
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
1. Städtebauliche Situation	4
2. Verkehr	4
3. Infrastruktur	5
4. Entwässerung	5
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	5
6. Immissionsschutz	6
7. Altlasten	9
<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>10</b>
1. Anlass der Planung	10
2. Entwicklungsziele/ Beschreibung des Vorhabens	10
<b>V. Planinhalte</b>	<b>12</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13

<b>1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)</b>	<b>13</b>
<b>1.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</b>	<b>13</b>
<b>1.6 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b>	<b>13</b>
<b>1.7 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b>	<b>14</b>
<b>2. Kennzeichnungen</b>	<b>14</b>
<b>3. Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Bodenordnung</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Kampfmittel</b>	<b>15</b>
<b>3.3 Technischer Regelwerke</b>	<b>15</b>
<b>VI. Kosten und Finanzierung</b>	<b>15</b>

## **I . Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche in Wuppertal- Nächstebreck. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Straßengrenze der Linderhauser Straße (L891),
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Flurstückes 139,
- im Süden durch die nördliche bzw. südliche Straßengrenze der Rheinischen Straße und
- im Westen durch eine gedachte Linie zwischen der südlichen Straßengrenze der Rheinischen Straße und der nördlichen Straßengrenze der Linderhauser Straße.

Das Plangebiet ist eindeutig aus der Planzeichnung ersichtlich und besitzt eine Größe von ca. 0,8 ha.

## **II . Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung widerspricht damit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Die Linderhauser Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße vermerkt.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der FNP nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB als Wohnbaufläche angepasst.

### **3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes. Es ist dem Innenbereich zuzuordnen.

### **4. Bebauungsplanung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes existiert noch der Bebauungsplan Nr. 112/1. Er setzt für das Plangebiet Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören und

demnach auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Innerhalb einer abweichenden Bauweise (Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern zulässig) sind 3 Vollgeschosse in einem großen Baufeld möglich. Die umgebenden Straßen werden bestandsbezogen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## **5. Fachplanungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Wintershall Holding GmbH innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ruhr“. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Der o.g. Eigentümer des Erlaubnisfeldes teilt mit, dass bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant sind.

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen, die für eine Betroffenheit anderer Fachplanungen sprechen.

## **III. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Werkes 3 der von der Insolvenz betroffenen Firma H. Spelleken Nachf. Lufttechnik GmbH. Die innerhalb des Plangebietes ursprünglich vorhandenen oberirdischen Bauten und Nebenanlagen wurden in der Zwischenzeit vollständig beseitigt.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Bereich zwischen der Wittener Straße und der Linderhauser Straße geprägt von einer bis zum 8-geschossigen, im Erdgeschoss mischgenutzten Wohnbebauung.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet mit typischen Bürobauten und großen Hallenkomplexen an. Dort sind ein Karosserie- und Lackierungs- Fachbetrieb, ein KFZ- Reparaturbetrieb, Autoteilehandel und eine Autoverwertung ansässig.

Südlich schließt sich im Bereich der ehemaligen Werke 1 und 2 die bereits realisierte Bebauung des 1. Bauabschnittes der Spelleken Park GmbH an. Dort wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1075 überwiegend Wohngebäude in einer Bandbreite von 2 bis 4 Vollgeschossen realisiert.

### **2. Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Linderhauser Straße (L891) bestimmt, die auch die Haupteinfahrt darstellt. Die Rheinische Straße hat die Funktion einer Anliegerstraße.

Das Plangebiet ist über das Wuppertaler Busliniennetz mit dem ÖPNV erschlossen.

### **3. Infrastruktur**

Öffentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Das Baugrundstück ist frei von Leitungen der Wuppertaler Stadtwerke (WSW). Die überwiegend leistungsfähigen Medien der technischen Infrastruktur liegen in den Straßenräumen an.

Die Wuppertaler Stadtwerke weisen darauf hin, dass das Stromversorgungsnetz evtl. erweitert werden muss.

### **4. Entwässerung**

Der Planbereich wird im Trennsystem über die Straßenzüge Linderhauser Straße und Rheinische Straße entwässert. Eine Leitungsfähigkeit wurde von der WSW im Rahmen der Planungskonferenz am 23.02.2010 bereits bestätigt. Der § 51a LWG kommt aufgrund des vorhandenen Trennsystems nicht zur Anwendung, da dieses vorhandene System wirtschaftlich ausgelastet werden soll.

Die Leitungen der öffentlichen Kanalisation innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

### **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet war vor der Beräumung des Standortes bereits zum überwiegenden Teil versiegelt. Höherwertige Grünstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen wurden im Bereich des sogenannten Werkes 3, das dem Plangebiet zugrunde liegt, bis zu ca. 5 Meter mächtige Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen angetroffen. Darunter befindet sich das Festgestein in Form von Verwitterungslehmen.

Grundwasser wird laut den o.g. Untersuchungen erst in einer Tiefe von 10 bis 15 Metern unter Gelände erwartet. In einer Tiefe von 3 bis 4 Metern unter der Geländeoberkante wurde an einigen Stellen ein Vernässungshorizont festgestellt.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, keine Brunnen, keine Überschwemmungsgebiete und keine Wasserschutzzonen.

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch vorbelasteten Bereich. D.h. es liegt eine Schadstoffbelastung der Luft vor. Der Luftaustausch ist eingeschränkt und es besteht ein intensiver Wärmeinseleffekt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Das Vorhandensein von planungsrelevanten Arten ist aufgrund der Vornutzung und des Zustandes des Plangebietes, der vorhandenen Altlasten und der

Lärmbelastung, die von den angrenzenden Straßen und den Gewerbebetrieben ausgeht unwahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wurde von einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) abgesehen.

## **6. Immissionsschutz**

Bzgl. des Immissionsschutzes wurden eine Schallimmissionsprognose vom 11.05.2011 und eine Geruchsstoffimmissionsprognose vom 04.05.11 beide vom Büro Debakom erarbeitet.

### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt bzgl. des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Linderhauser Straße. Sie besitzt laut der vorliegenden Schallimmissionsprognose eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 7.750 Kfz/ 24 Stunden. Daraus ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 71 dB/A am Tag und 60 dB/A Nachts. Die Rheinische Straße hat demnach nur eine untergeordnete Funktion und kann laut der gutachterlichen Aussage vernachlässigt werden, da die Linderhauser Straße die bestimmende Lärmquelle darstellt.

Folgende Festsetzungen zum Verkehrslärm sind auf Grundlage des o.g. Gutachtens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden:

An den Fassadenabschnitten, die sich zur Linderhauser Straße orientieren, ist der Lärmpegelbereich V zum Schutz vor Verkehrslärm einzuhalten.

Zusätzlich sind Wohn- und Schlafräume entweder zur lärmabgewandten Seite anzuordnen oder durch fensterunabhängige Lüftungsanlagen zu schützen.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Linderhauser Str. und Rheinischen Str. ist der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehr vernachlässigbar.

### Gewerbliche Immissionen (Lärm und Gerüche)

Es ist auch von Gewerbelärm und von Gerüchen auszugehen, die von den bestehenden und bereits beschriebenen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet ausgehen. Die für das Plangebiet relevanten, gewerblichen Anlieger sind nach Erhebung des Immissionsschutzgutachters Kfz-Reparaturbetriebe, -Zubehörhandel und - Lackierereien.

Es wurde vom Gutachter bzgl. der gewerblichen Immissionen vorgeschlagen, das Plangebiet in einen Bereich mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einen Bereich mit der Festsetzung eines Mischgebietes zu gliedern. Diese Empfehlung des Gutachters wurde zurückgestellt, da dies zu einem planungsrechtlichen „Etikettenschwindel“ im Mischgebiet bzgl. der im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigten Wohnnutzung geführt hätte. Stattdessen wurde in einem Bereich von 25 Metern ab der Grundstücksgrenze eine Kennzeichnung im vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan bzgl. der bestehenden, immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung (Lärm und Gerüche) vorgenommen. So können sich die neu ansiedelnden Bewohner im allgemeinen Wohngebiet auf diese Situation einstellen. Diese Vorgehensweise deckt sich mit den Ausführungen im Kommentar der Baunutzungsverordnung (Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1, RN 48.3). Eine Festsetzung der Vorbelastung scheidet aus. Dies ist planungsrechtlich nicht möglich. Es gibt nach der Kommentierung der Baunutzungsverordnung (ebenda) nur die Möglichkeit der Kennzeichnung.

Die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes an dieser Stelle zur Neuansiedlung von zusätzlichen Einwohnern im vorbelasteten Bereich überwiegt im Rahmen der planerischen Abwägung, da die erfolgreiche Entwicklung und Konversion des ehemaligen Werksgeländes im Hinblick auf die Wohnnutzung fortgesetzt werden soll. Es sind darüber hinaus keine gewerblichen Nutzungen erkennbar, die eine Beibehaltung einer Ausweisung eines Gewerbegebietes, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112/1 vorsieht und wie sie in einem neu auszuweisenden Mischgebiet zulässig wären, rechtfertigen würde. Vielmehr ist aus der Vermarktung der gewerblichen Flächenanteile im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1075 (1. Bauabschnitt Spelleken Park GmbH) erkennbar, dass in diesem Segment kaum eine Nachfrage besteht. Vielmehr sind hier sogar Leerstände zu beklagen.

Zur Begründung der erläuterten Kennzeichnung ist folgendes zu sagen: Die an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe arbeiten nur am Tage. Nach Immissionsschutzrecht ist hierfür der Zeitraum von 6 bis 22 Uhr relevant. Der Gutachter hat die Vorbelastung am Tag für den Gewerbelärm nach TA Lärm ermittelt. Demnach wurde der derzeitige, betriebliche Mittelungspegel mit  $< 50 \text{ dB(A)}$  für den Gewerbelärm prognostiziert. Der zulässige Richtwert liegt bei  $55 \text{ dB(A)}$ . Der zulässige Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) wird eingehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 112/1, der am 19.05.1994 rechtskräftig wurde, setzt fest, dass innerhalb des Gewerbegebietes, in dem die betreffenden Betriebe liegen, nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören und demnach auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Außerdem sind in diesem Bebauungsplan Nr. 112/1 auch die umgebenden Wohngebäude an der Rheinischen Straße, der Lüneburger Straße und der Celler Straße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch der Bebauungsplan Nr. 1075 setzt südwestlich der Lüneburger Straße für die im Rahmen des 1. Bauabschnittes bereits realisierte Bebauung des Vorhabenträgers allgemeine Wohngebiete fest.

Vor diesem Hintergrund besteht bereits eine Vorprägung, da bereits heute Wohngebäude innerhalb von festgesetzten, allgemeinen Wohngebieten im Umfeld der Gewerbebetriebe realisiert wurden, auf die die bestehenden Gewerbebetriebe bereits Rücksicht nehmen müssen. Die Rechtsprechung hat in solchen planungsrechtlichen Situationen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geprägt (vgl. Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1, RN 48ff): „Dieses Gebot führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch -im Sinne



einer Art von Mittelwert- zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von -als solchen legalen- Belästigungsquellen ansiedeln.“

Wenngleich die bestehenden Gewerbebetriebe auch diesem o.g. Gebot unterliegen, besitzen sie jedoch auch noch Entwicklungsmöglichkeiten, da weder im Bezug auf den Gewerbelärm als auch im Bezug auf die Geruchssituation momentan die zulässigen Immissionswerte ausgeschöpft werden. Die Obergrenzen, welche Emissionen bzgl. Lärm und Geruch zulässig sind, regelt der Bebauungsplan Nr. 112/1. Demnach sind die Immissionswerte der TA Lärm und der GIRL für Mischgebiete einzuhalten.

Die Auswertung der Bauakten im Hinblick auf die vorliegenden Betriebsgenehmigungen hat keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen die o.g. Argumentation spricht.

Wie erläutert, muss die neue Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der Kennzeichnung in einem Streifen von 25 Metern ab Grundstücksgrenze die Immissionen bzgl. des Gewerbelärms und des Geruchs bis zur Schwelle dessen dulden, die der angrenzende Bebauungsplan Nr.112/1 den Gewerbebetrieben ermöglicht. Dies beinhaltet auch, dass innerhalb des vorbelasteten Bereiches der Ruhezeitenzuschlag für allgemeine Wohngebiete nicht gilt (6 dB/A). Im Rahmen der planerischen Abwägung ist diese Vorgehensweise vertretbar, da generell auch im Mischgebiet Wohnungen allgemein zulässig sind und die Zumutbarkeitsgrenze mit dem im WA geltenden Richtwert von 55dB/A tags bzw. 40 dB/A nachts auf das bestimmt wird, was auch in einem Mischgebiet geduldet werden müsste. Vor diesem Hintergrund sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Um spätere Beschwerden von neuen Anwohnern wegen der Geruchsbelastung durch die angrenzenden Lackierereien an der Rheinischen Straße vorzubeugen, empfiehlt der Gutachter die Ableitbedingungen durch Erhöhung der Austrittsquellen oder den Einsatz von Abgasbehandlung zu verbessern. Da die Immissionswerte der Geruchsimmissions- Richtlinie eingehalten werden, sieht die Immissionsschutzbehörde der Stadt Wuppertal nach Prüfung des Gutachtens keine Veranlassung, Maßnahmen zur Immissionsminderung im Vorfeld vorzusehen.

Der Vorhabenträger hat jedoch nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein Einverständnis erklärt, auf freiwilliger Basis eine vom Gutachter empfohlene Verbesserung der Ableitbedingungen vorzunehmen. Diese Zusage wurde rechtlich verbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.

Weitergehende Aussagen sind den o.g. Gutachten zu entnehmen.

Anlagen, die Sport- oder Freizeitlärm erzeugen, liegen im Bereich der Bezirkssportanlage Löhlerlen. Das schalltechnische Gutachten, das zum Bebauungsplan Nr. 1075 angefertigt wurde, hat bereits erbracht, dass an den Immissionspunkten des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 1075 die Orientierungswerte der DIN 18005 weit unterschritten werden. Da diese Immissionspunkte näher an der Bezirkssportanlage liegen als mögliche

Immissionspunkte im vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan, kann von einer entsprechenden Begutachtung bzgl. Sport- und Freizeitlärm abgesehen werden.

## **7. Altlasten**

Bereits nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurden im Jahre 2003 vom Büro Santec Fuchs Untersuchungen zu möglichen Altlasten für das gesamte ehemalige Werksgelände in Form einer Risikobewertung angestellt.

Das Santec Fuchs wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mit der Erstellung eines Sanierungs- und Bodenmanagementkonzeptes beauftragt. Das Gutachten stellt im wesentlichen die Ergebnisse der bisher insgesamt 7 Berichte zum ehemaligen Werk 3 zusammen und bewertet sie im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung.

Demnach wurden sowohl in bestimmten Hallenbetonböden als auch in den angetroffenen Auffüllungen, die sich aus Ziegel-, Beton- und Gesteinsbruch, Schlacke mit Sand und Schluff sowie untergeordnet aus Glas und Schwarzdeckenresten zusammensetzen und bis zu ca. 5 Metern unter Gelände reichen, Verunreinigungen verschiedener Intensität festgestellt.

Bei den Verunreinigungen handelt es sich im wesentlichen um Kohlenwasserstoffe (Mineralöle) mit geringen Beimengungen an PCB wie auch PAK. In den meisten Bereichen beschränkt sich die Belastung auf den Hallenbetonboden. Gutachterlich wurden jedoch auch 4 Bereiche mit Bodenbelastungen eingegrenzt. Dabei handelt es sich um zwei ehemalige Maschinenstandorte, einen ehemaligen Kompressorraum sowie einen ehemaligen Deponiebereich.

Das Büro Santec Fuchs sieht in seinem Gutachten vor, dass die belasteten Bodenbereiche durch Auskoffnung saniert werden. Dabei wird überschläglich von einem Volumen von ca. 140 cbm bzw. ca. 280 t belastetem Bodenaushub ausgegangen. Außerdem muss ein im Untergrund verbliebener Tank freigelegt und ausgebaut werden. Das belastete Material wird separiert und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Ressort Umweltschutz der Stadt Wuppertal einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt.

Neben den o.g. Maßnahmen sind nach Abschluss aller Erdarbeiten, die entstehenden Grünflächen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht abzuschließen. Deren Dicke richtet sich nach der zukünftigen Bepflanzung (z.B. Rasen, Sträucher, Bäume). Eine Vermischung mit den vor Ort vorkommenden Auffüllungen ist zu vermeiden .

Es wurden die Details des Sanierungs- und Bodenmanagementkonzeptes (8. Bericht) in einem gemeinsamen Termin zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Ressort Bauen und Wohnen und dem vom Vorhabenträger beauftragten Gutachtern abgestimmt und die ergänzenden Aussagen mit 9. Bericht (Ergänzung zum 8. Bericht) vorgelegt.

Das beschriebene Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept (8. und 9. Bericht), auf das bzgl. der Detailaussagen verwiesen wird, sowie der o.g. Abstimmungstermin bildet die Grundlage, für den zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

Auf Grundlage der beschriebenen Situation wird der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes analog zu der Vorgehensweise zum Bebauungsplan Nr. 1075 gemäß § 9 Abs. 5 Nummer 3 BauGB mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## **IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung auch in Bereich des Werkes 3 der ehemaligen Firma H. Spelleken Nachf. Lufttechnik GmbH hat sich ein Erfordernis zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung an der Nahtstelle zwischen bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten ergeben. Daher soll auf Grundlage des bereits vorliegenden Rahmenkonzeptes für den gesamten Bereich des ehemaligen Werksgeländes und den aktuellen Planungen der Spelleken Park GmbH als Vorhabenträger nach weitestgehender Realisierung der Vorhaben im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1075 auch für das vorliegende Gebiet Planungsrecht geschaffen werden.

Der vorliegende, vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da das Plangebiet lediglich ca. 0,8 ha groß ist, wird der zu beurteilende Grad der Versiegelungen keinesfalls eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 qm begründen. Vorhaben, die eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, sind nicht vorgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern in Form von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten liegen ebenfalls nicht vor. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt.

### **2. Entwicklungsziele/ Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes eine geschlossene Wohnbebauung entlang der Linderhauser Straße zu errichten. Der Kreuzungsbereich der Linderhauser Straße mit der Rheinischen Straße soll durch ein Kopfgebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss betont werden. Die weitere Abfolge des Gebäudes entlang der Linderhauser Straße soll mit 3 Vollgeschossen mit und ohne einem Staffelgeschoss gestaltet werden. Die Grenzbebauung zur bisherigen, gewerblichen Nutzung soll einen sinnvollen Gebäudeanschluss ermöglichen.

Das Kopfgebäude und der anschließende Gebäuderiegel entlang der Linderhauser Straße fügt sich in die Umgebung ein, da auf der gegenüberliegenden Seite der Straße eine Bebauung mit bis zu 8 Vollgeschossen rea-

lisiert wurde. Dabei soll das geplante Kopfgebäude zu einer städtebaulichen Torsituation beitragen, die diese wichtige Wuppertaler Radiale betont und so als Entree in die Stadt wirkt.

Das Gebäude entlang der Linderhauser Straße soll auch die dahinter liegende Bebauung und die neu zu gestaltenden Freianlagen vor dem Lärm der stark befahrenen Linderhauser Straße schützen und so ein hohes Maß an Wohnqualität im Bereich der nach Süden ausgerichteten Balkone und Terrassen und im Wohnhof selbst sichern.

Drei einzelne Baukörper in offener Bauweise mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen und zum Teil mit Staffelgeschossen entlang der Rheinischen Straße sollen den so entstehenden Wohnhof arrondieren. Es besteht in Richtung der bestehenden bzw. bereits realisierten Bebauung auf der südlichen Seite der Rheinischen Straße die Absicht, einen verträglichen Übergang vorzusehen.

Innerhalb dieses Carree's kann nach dem derzeitigem Planungsstand ein Bauvolumen von ca. 64 Wohneinheiten realisiert werden. Es sollen Angebote für eine breite Zielgruppe geschaffen werden, um weiten Teilen der Bevölkerung ein attraktives Wohnangebot zu unterbreiten. Dabei wird an eine Bandbreite von frei finanziertem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen gedacht.

In den Bereich des Innenhofes wird eine private Erschließung vorgesehen, die auch als Feuerwehrezufahrt dient.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten der Tiefgaragen erfolgen aus Richtung der Rheinischen Straße, um den übergeordneten Verkehr auf der Linderhauser Straße (L891) nicht zu stören.

Die Flächen oberhalb der Tiefgaragen sollen grünordnerisch gestaltet werden. Unmittelbar an die Erdgeschossbereiche der Wohnbebauung an der Linderhauser Straße sollen sich Terrassen anschließen. An die Terrassen können sich weitere Freibereiche für die Bewohner der Erdgeschosse anschließen.

In die gemeinschaftlich genutzten Freiräume sollen ansprechende Spielangebote integriert werden. Sie sichern auch die rechtlichen Vorgaben, die die Bauordnung an die Errichtung von Mehrfamilienhäusern stellt.

Entlang der Linderhauser Straße und der Rheinischen Straße werden in den Vorgartenbereichen der Gebäude neue Bäume gepflanzt, die das bisher ausgeräumte Straßenbild auflockern. Da dort keine Leitungsbestände vorhanden sind, ist dies ohne Probleme möglich.

Auch die oberirdischen Anlagen des ruhenden Verkehrs werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Es ist vorgesehen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen, sofern sich der Eigentümer der östlich an das Plangebiet anschließenden Brandwand damit einverstanden erklären sollte.

## **V. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht. Textlich wird geregelt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Dies sichert das Entwicklungsziel, am Standort vornehmlich Wohnungsbau zu entwickeln, lässt aber auch kleinteilige, ergänzende Nutzungen z.B. aus dem sozialen Bereich zu. Des Weiteren dient der Ausschluss insb. von verkehrsintensiven Nutzungen dem Ziel, durch das Vorhaben keinen unnötigen Verkehr auszulösen, der die ohnehin stark befahrenen Hauptstraßen unnötig belastet.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß gemäß dem im Kapitel Entwicklungsziele beschriebenen Vorhaben vorgegeben und ist dort auch bereits begründet worden.

Zur Regelung der Gebäudehöhen im Detail, sind maximal zulässige Gebäudehöhen je Gebäudeteil festgesetzt. Sie nehmen Bezug auf das bereits erläuterte städtebauliche Konzept und sind mit der Hochbauplanung abgestimmt. Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung für technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Kamine etc. zu erhöhen, werden diese Gebäudeteile, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, durch textliche Festsetzung bis zu einem Maß von 1,50 m zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 im allgemeinen Wohngebiet vorgegeben. Sie orientiert sich an der Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelt. Auf diese Weise wird die beabsichtigte, bauliche Dichte ermöglicht und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Textlich wird geregelt, dass die Gesamtversiegelung des Baugrundstückes den in § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Oberwert von 0,8 nicht überschreiten darf. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO vor allem aus der Anlage der Tiefgaragen ergibt. Die besonderen, städtebaulichen Gründe, die diese Festsetzung rechtfertigen, sind darin begründet, dass das Plangebiet durch die gewerbliche Vornutzung fast vollständig versiegelt und durch Altlasten belastet war. Die natürlichen Bodeneigenschaften im Plangebiet sind dadurch bereits vollständig verloren gegangen. Neue Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu befürchten. Andererseits wird aber durch die Realisierung

der Tiefgarage ein hohes Maß an Lebens- und Aufenthaltsqualität im innenliegenden Wohnhof gesichert. Lärm- und Schadstoffbelastungen werden dort minimiert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit einem Wert von 1,2 vorgegeben. Sie geht nicht über die Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO regelt, hinaus und sichert trotzdem eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstückes.

### **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Der städtebaulichen Zielsetzung im Kapitel Entwicklungsziele folgend, wird der auch lärmabschirmende Gebäuderiegel entlang der Linderhauser Straße in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit dieser Vorgabe sind auch Gebäude über 50 Meter Länge zulässig und es muss zwingend an den Gebäudebestand angebaut werden.

Die Baukörper, die von der Rheinischen Straße aus erschlossen werden, werden in offener Bauweise festgesetzt. Dort soll im südlichen Übergang zur bestehenden Bebauung auf der südlichen Seite der Rheinischen Straße eine aufgelockere Baustruktur gesichert werden.

Die vorgesehenen Gebäude werden durch Baugrenzen eingefasst, die sich eng an dem bereits begründeten, städtebaulichen Konzept orientieren. Die Gliederungselemente der Fassaden, die Balkone und die Terrassen werden mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, um eine eindeutige Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren zu schaffen.

### **1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

Vorhabenbezogen werden die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen im Bebauungsplan festgesetzt. Textlich werden weitere Regelungen zu Stellplätzen, Carports und oberirdischen Garagen getroffen, die die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Sinne einer kompakten Baustruktur sichern.

### **1.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

Im Bereich der Linderhauser Straße und der Rheinischen Straße werden die Straßenbegrenzungslinien und die öffentlichen Verkehrsflächen bestandsbezogen festgesetzt.

### **1.6 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Da die Gebäude maximal 5 Meter von den anliegenden Straßen versetzt angeordnet werden, scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wände oder Wälle aus. Sie wären auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht mit dem Planungskonzept vereinbar.

Aufgrund der Verkehrslärm- Situation auf der Linderhauser Straße wurde gutachterlich empfohlen, an den zur Straße hin orientierten Fassaden

passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Empfehlung bezieht sich auf die Ausrichtung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109 und dem Schutz der Schlaf- und Wohnräume durch fensterunabhängige Lüftungsanlagen, sofern die entsprechenden Räume nicht auf der lärmabgewandten Seite der Linderhauser Straße angeordnet werden können. Die Empfehlungen des Gutachters werden vollständig in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

An den übrigen Fassaden der Gebäude sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig, da sie auf der lärmabgewandten Seite der Linderhauser Straße liegen bzw. die Lärmbelastung bzgl. des Verkehrslärms auf der Rheinischen Seite nach gutachterlicher Aussage vernachlässigt werden kann. Bereits die Vorgaben der einschlägigen ENEV sichern hier eine zweckdienliche Lärmdämmung.

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

Zur angenehmen Gestaltung des Straßenbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas wird festgesetzt, dass entlang der anliegenden Straßen insgesamt 18 Laubbäume zu pflanzen sind.

Die Artenauswahl in der Pflanzliste wird aus regional heimischen und standortgerechten Arten vorgegeben, so dass dem Bauherren noch genügend Gestaltungsspielräume zur konkreten Auswahl verbleibt. Um den Erhalt der zu pflanzenden Bäume zu sichern, wird auch die fachgerechte Pflanzung und der Unterhalt der Bäume vorgegeben. Die Größe des Baumbettes wird festgesetzt, um günstige Wuchsbedingungen zu gewährleisten. In der Planzeichnung werden die Baumstandorte nur als Hinweis aufgenommen. So kann die Wahl der konkreten Baumstandorte noch auf die Zufahrten auf das Grundstück und die Lage der Hauszugänge bei der Bauausführung abgestimmt werden.

## **2. Kennzeichnungen**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird ein 25 Meter breiter Übergangsbereich zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet und dem neuen, allgemeinen Wohngebiet im Sinne des Immissionsschutzes als vorbelastet gekennzeichnet. Die Vorbelastung bezieht sich sowohl auf die Immissionen aus Gewerbelärm als auch von Gerüchen. Bzgl. der ausführlichen Begründung der Kennzeichnung wird auf das Kapitel III./ 6. verwiesen.

Auf Grundlage der Ausführungen in Kapitel III./ 7. wird der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nummer 3 BauGB mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45ff BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die wesentliche Voraussetzung dafür ist die Grundstücksverfügbarkeit. Diese hat der Vorhabenträger der Stadt Wuppertal nachgewiesen.

#### **3.2 Kampfmittel**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, wie zu verfahren ist, wenn unerwartet Kampfmittel gefunden werden sollten.

#### **3.3 Technischer Regelwerke**

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 – Bauen und Wohnen eingesehen werden können. Dies bezieht sich im vorliegenden Falle auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die TA Lärm und die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

## **VI . Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Kosten des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

Alle geplanten Anlagen tragen privaten Charakter. Daher entstehen der Stadt Wuppertal auch nach der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.