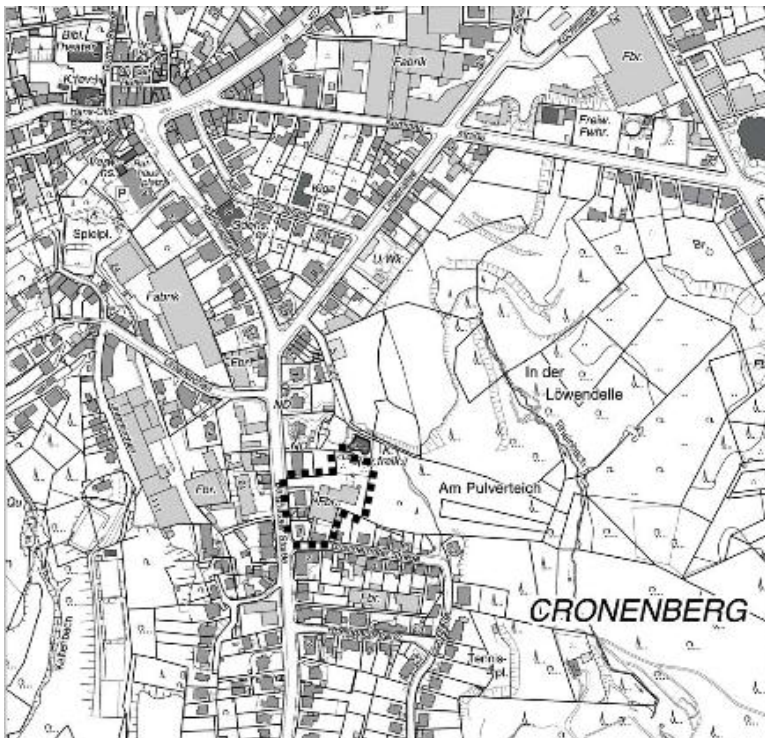


# Bebauungsplan Nr. 1145 „Nördlich Buscherhofer Straße“

Begründung zum  
Satzungsbeschluss  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	Inhaltsverzeichnis
1.1	Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.5	Planungsziel – Städtebauliches Konzept	5	
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	6	
2.1.1	Ausschluss sonstiger Nutzungen	6	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
2.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
2.2.2	Grundflächenzahl	8	
2.2.3	Anzahl der Wohnungen	9	
2.3	Überbaubare Flächen	9	
2.4	Bauweise / Bauformen	9	
2.5	Bauliche Gestaltung	9	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
3.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	10	
3.2	Internes Erschließungsnetz	10	
3.3	Ruhender Verkehr	11	
3.4	Fuß- und Radwegenetz	11	
3.5	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
<b>4</b>	<b>Natur- und Landschaft / Freiraum</b>	<b>11</b>	
4.1	Forstliche Belange	12	
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>	
5.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	12	
5.2	Abwasserentsorgung	12	
<b>6</b>	<b>Altlasten</b>	<b>12</b>	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>	
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>16</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>17</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Anlass der Planung und Aufstellungsbeschluss**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht, das Gelände einer ehemaligen Schraubenfabrik nördlich der Buscherhofer Straße und östlich der Berghauser Straße einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 05. Mai 2010 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1145 „Nördlich Buscherhofer Straße“ gefasst. Mit dem Beschluss zur Offenlegung wurde der Geltungsbereich um die an der Berghauser Straße gelegenen Grundstücke (Berghauser Straße 11 und 13 sowie Buscherhofer Straße 1) erweitert.

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. 0,46 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 Innenent-

wicklung“ 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.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,46 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich ca. 500 m südlich des Stadtzentrums Cronenberg. Es wird begrenzt:

- Durch das Grundstück der freien evangelischen Kirche und die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Berghauser Str. 7 im Norden
- Im Westen durch die Berghauser Straße
- Im Süden durch die Buscherhofer Straße
- Im Osten durch das Grundstück Buscherhofer Straße 5 sowie von einer Linie von dessen nördlicher Grundstücksgrenze bis an das Grundstück der freien evangelischen Kirche. Östlich davon beginnt steil abfallend der landschaftliche Freiraum des Rheinbach-Tales.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4405,4469, 4946 und 4947 sowie die Flurstücke 132/1, 135/3 und 3232/135 der Flur 12 in der Gemarkung Cronenberg.

## **1.3 Derzeitige Situation**

Der östliche Teil des Plangebietes besteht aus den Betriebsflächen der ehemaligen Schraubenfabrik Gustav Kipper sen., die Ende der 1990er Jahre die Produktion eingestellt hat. In der Folgezeit wurden die Gebäude teilweise temporär als Lager für Güter einer Spedition bzw. als Stellfläche für Caravans und Oldtimer genutzt, in einem anderen Gebäudeteil hatte sich ein Tierfutterhandel niedergelassen.

Die Gebäudestruktur auf dem Gelände ist hinsichtlich ihres Entstehungszeitraumes heterogen, es finden sich Gebäude und Anbauten aus verschiedenen Jahrzehnten im Kern des Geländes, am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein ehemali-

ges Verwaltungsgebäude.

Die Erschließung dieser Flächen erfolgt sowohl über eine Zufahrt in einen Hinterhof von der Buscherhofer Straße als auch über eine Zufahrt zum eigentlichen Fabrikgebäude von der Berghauser Straße zwischen den Grundstücken Nr. 7 und 11.

Die zwischen dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück und der Berghauser Straße gelegenen Grundstücke werden durch Wohngebäude genutzt.

Das Plangebiet besitzt ein von Norden nach Süden abfallendes Gefälle von ca. 3,0 m, ist aber durch die vorhandene Bebauung in zwei Bereiche terrassiert, zum einen den tiefer liegenden Bereich um den Hinterhof an der Buscherhofer Straße und zum anderen den von der Berghauser Straße zugänglichen oberen Niveaubereich im Erdgeschossbereich der Fabrikhallen.

Östlich des Plangebietes weist das anschließende Gelände ein starkes Gefälle nach Südosten auf, hierbei handelt es sich um bewaldete Flächen des Tales des Rheinbaches. Das sonstige bebaute Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen sowie vereinzelte gewerbliche Nutzungen geprägt, nördlich schließt sich ein Kirchengrundstück an.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet „gemischte Bauflächen“ dar. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist nicht erforderlich, weil davon ausgegangen wird, dass der Bebauungsplan aus dieser Darstellung entwickelt ist.

Nördlich 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 Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet dargestellt.

#### **1.5 Planungsziel – Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, die ehemals gewerbliche Fläche einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Dadurch kann die bestehende Gemengelage entschärft und im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem Boden eine Maßnahme der Innen-

entwicklung realisiert werden. Durch die Randlage zum Landschaftsschutzgebiet und die geringe Entfernung zum Zentrum Cronenbergs bietet die Fläche ideale Voraussetzungen als attraktiver Wohnstandort.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehende Zweiteilung der Fläche durch die verschiedenen Höhengniveaus beizubehalten. Somit erfolgt die Erschließung des südlichen Plangebietes von der Buscherhofer Straße aus. Auf dem oberen, nördlichen Plangebietsteil erfolgt die Erschließung durch eine neu anzulegende Stichstraße von der Berghäuser Straße aus. An dieser Straße können mehrere Wohnbaugrundstücke entstehen, die durch freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bebaut werden können. Diese halten nach Osten einen Abstand von mindestens 12,50 m zum Wald ein. Die bestehende Bebauung entlang der Berghäuser Straße wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht eine dem Standort entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber gleichzeitig im Rahmen der Bestimmungen des § 4 BauNVO die Möglichkeit, das Wohnen nicht störende weitere Nutzungen im Plangebiet zu etablieren.

Dazu wird das Plangebiet in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert (WA 1 und WA 2), die sich hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterscheiden:

#### **2.1.1 Ausschluss sonstiger Nutzungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO wird für das Gebiet WA 1 festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit im Plangebiet nicht zulässig sind.

Beide ausgeschlossenen Nutzungen würden nicht dem Ziel entsprechen die vorhandene Gemengelagenproblematik zu entschärfen, sondern würden eher das Gegenteil bewirken.

Darüber hinaus sind die Nutzungen aufgrund ihres Raumbedarfes, der durch sie induzierten Verkehrsaufkommens und auch wegen der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge nicht wünschenswert. Das Gebiet WA 1 bietet aufgrund seiner Lage und der umgebenden Nutzungen damit die Möglichkeit, neben der überwiegenden Wohnnutzung auch weitere Nutzungen wie z. B. nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Diese Möglichkeiten soll das Gebiet WA 2 nur eingeschränkt bieten. Hier werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. In diesem Wohngebietsteil soll das Wohnen eindeutig dominieren, höchstens untergeordnet könnten einige weitere im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen untergebracht werden. Damit soll dem Planungsziel eines ruhigen und attraktiven Wohngebietes Rechnung getragen werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Um bei der stark bewegten Topographie das Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Bebauungsstruktur, die ebenfalls überwiegend aus einer zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dach besteht, zu gewährleisten, wird die Festsetzung zur Geschossigkeit um Festsetzungen zur Höhenlage ergänzt. Die Festsetzung der First- und Traufhöhe erfolgt bezogen auf NHN (Normal Höhe Null) und wird je nach Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks bzw. der angrenzenden Erschließungsstraße gestaffelt festgesetzt. Entsprechend der Topographie steigen die festgesetzten Baukörperhöhen daher von Süd nach Nord an. Demnach wird für den südöstlichen Teil des WA 1 eine Traufhöhe von max. 278,50 m ü. NHN und eine Firsthöhe von maximal 283,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen (Berghauser Straße und Buscherhofer Straße) von ca. 273,60 - 273,80 m ü. NHN ist somit von einer Traufhöhe von ca. 4,75 m und einer Firsthöhe von ca. 9,50 m auszugehen.

Für die zur Berghauser Straße orientierten Bauflächen wird

eine zulässige Traufhöhe von max. 281,00 m ü. NHN und eine Firsthöhe von maximal 284,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe von max. ca. 7 m und einer Firsthöhe von max. ca. 12,50 m an der Stelle der größten Höhendifferenz zur sich südwärts neigenden Berghauser Straße. In dem nördlichen Teilbereich des Gebietes WA 1 wird aufgrund der bestehenden Bebauung eine erhöhte Geschossigkeit und dementsprechend eine entsprechend höhere Baukörperhöhe zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt, die maximale Traufhöhe beträgt hier 284,0 m ü. NHN die zulässige Firsthöhe 288,50 m ü. NHN. Bezogen auf das Niveau der Berghauser Straße ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 9,00 m und einer Firsthöhe von 14,50 m auszugehen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine Traufhöhe von max. 280,50 m ü. NHN und eine Firsthöhe von maximal 285,00 m ü. NHN festgesetzt, wodurch bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße ebenfalls Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 4,75 m und einer Firsthöhe von ca. 9,50 m zugelassen werden. Damit wird im Übergang zum bewaldeten Rheinbachtal eine der Lage angemessene Ausnutzung der Brachfläche zu Wohnzwecken in Form von Einfamilienhäusern ermöglicht.

### **2.2.2 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen für die Grundfläche, die überbaut werden darf. Somit sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die den Obergrenzen der BauNVO zur baulichen Dichte zu Grunde liegen, eingehalten.

Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Aussagen zu Überschreitungsmöglichkeiten für diese GRZ, so dass sich diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO richten. Dadurch ist eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben und gleichzeitig auch ein entsprechender Freiflächenanteil im Baugebiet sichergestellt. Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit der festgelegten Geschossigkeit begrenzt ist.



### **2.2.3 Anzahl der Wohnungen**

Für das Gebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 Wohnungen begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass das Ziel eines aufgelockerten Wohngebietes am Waldrand eingehalten werden kann. Darüber hinaus wären bei einer zu starken Verdichtung des nördlichen Plangebietsteiles evtl. Probleme im Hinblick auf die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und die Erschließung über die Stichstraße von der Berghäuser Straße zu befürchten.

### **2.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen – insbesondere im nördlichen Plangebiet – einen Spielraum zur endgültigen Anordnung der Gebäude. In diesem, von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksteil ist keine zwingende, enge Umgrenzung der einzelnen Gebäude und somit eine konkrete Steuerung der städtebaulichen Konfiguration erforderlich, so dass den zukünftigen Bauherren ein gewisser Spielraum eingeräumt werden kann.

### **2.4 Bauweise / Bauformen**

Für das Gebiet WA 1 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel und trägt zum gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild der Wohnbebauung im Plangebiet bei.

Im Gebiet WA 2 wird festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung trägt der geplanten städtebaulichen Struktur Rechnung, nach der im oberen Grundstücksteil freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken entstehen sollen.

### **2.5 Bauliche Gestaltung**

Im Bebauungsplan werden zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an einheitlicher Gestaltung der neu entstehenden Wohnbebauung verschiedene Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW getroffen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur zulässigen Dachform, die im Hinblick auf das prägende Umfeld als Satteldach mit 28-45° Dachneigung auszubilden ist. Glänzende oder re-

flektierende Baustoffe sind hierbei nicht zulässig. Von der Satteldachfestsetzung ausgenommen sind Carports und Garagen, die üblicherweise als Flachdach ausgebildet werden. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Neigung, Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach) sowie Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Somit soll ein einheitliches Bild der Bebauung sichergestellt werden, ohne dadurch Maßnahmen des ökologischen Bauens zu verhindern.

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Erschließung des südlichen Plangebietsteiles erfolgt direkt von der Buscherhofer Straße aus.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird über eine an die Berghauser Straße angebundene Stichstraße erschlossen.

#### **3.2 Internes Erschließungsnetz**

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch die Berghauser Straße und die Buscherhofer Straße erschlossen. Die Festsetzung weiterer plangebietsinterner Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird eine neu anzulegende (private) Verkehrsfläche als Stichstraße vorgesehen. Diese kann mit einer Breite von 5,50 m den durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehr abwickeln, der Begegnungsfall PKW / LKW ist hier möglich. Im Bereich der Zufahrt in das Plangebiet wird eine straßenbegleitende Parkierung vorgeschlagen, die im Rahmen der endgültigen Ausbauplanung festgelegt werden kann. Diese Längsparkstände werden im Entwurf regelmäßig durch Grünflächen unterbrochen, um so eine attraktive begrünte Zufahrt zum Plangebiet sicherzustellen. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden für PKW ermöglicht. Das Einfahren von Müllfahrzeugen in die Stichstraße ist nicht vorgesehen. Die Müllbehältnisse sind somit zur Entleerung an der Berghauser Straße abzustellen.

### **3.3 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze der Wohngebäude müssen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Im Straßenraum der geplanten Stichstraße ist die Einrichtung von öffentlichen Stellplätzen in der für Besucher erforderlichen Menge möglich. Die genaue Planung hierzu ist im Rahmen der detaillierten Ausbauplanung für die Stichstraße zu entwickeln.

### **3.4 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.

### **3.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die an den ca. 200 m entfernten Haltestellen Unterkirchen bzw. Lenzhaus verkehrenden Buslinien Nr. 625, 633, CE 64, CE 64 und NE 7 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

## **4 Natur- und Landschaft / Freiraum**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsverfahren, 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 Bebauungsverfahren nicht erforderlich.

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

Freiflächen finden sich lediglich im nordöstlichen Randbereich. In diesem Bereich ist lediglich ein Baufeld vorgesehen, dass die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht. Somit werden große Teile der vorhandenen nicht versiegelten Flächen erhalten und in Form von Hausgärten bzw. Freiflächen weiter bestehen.

Im restlichen Teil des Plangebietes wird im Zuge der Realisie-

zung des Bebauungsplanes eine Entsiegelung von Flächen stattfinden. Nach dem Rückbau der Fabrikgebäude wird lediglich ein kleiner Teil der ehemals versiegelten Flächen wieder mit Gebäuden belegt, der überwiegende Teil der Flächen wird zu Hausgärten umgestaltet und einer natürlichen Bodenfunktion wieder zugeführt.

#### **4.1 Forstliche Belange**

Östlich des Plangebietes hat sich auf ehemaligem Grünland im Laufe der Zeit eine Vegetation entwickelt, die aus heutiger Sicht forstrechtlich als Wald zu betrachten ist.

Im Rahmen einer Ortsbegehung mit der Unteren Forstbehörde wurde festgelegt, dass zu diesem Wald ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten ist. Dies ist durch die festgesetzten Abgrenzungen der überbaubaren Flächen sichergestellt.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Berghauser bzw. Buscherhofer Straße sichergestellt.

#### **5.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an die bestehenden Netzsysteme ist in der Berghauser Straße und der Buscherhofer Straße möglich.

### **6 Altlasten**

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks (ehem. Schraubenfabrik) wurde das Plangebiet sowohl auf mögliche Bodenbelastungen als auch die Bausubstanz auf mögliche Belastungen untersucht\*.

Die im Jahre 2008 durchgeführten Untersuchungen zeigten zunächst, dass im Bereich der ehemaligen Produktionsflächen punktuell deutliche Schadstoffbeaufschlagungen vorliegen. Insbesondere die Mineralölkohlenwasserstoffkonzentration und die Konzentration an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) überschreiten im oberflächennahen Bereich die Zuordnungswerte Boden des LAGA-Merkblatts (Länderarbeits-

\* GEOMAX, Zusammenfassende Bewertung der durchgeführten Boden- und Bausubstanzuntersuchungen im Bereich der Liegenschaft „Ehemalige Schraubenfabrik“ Buscherhofer Straße in 42349 Wuppertal (Projekt-Nr. 208016), Dormagen, 06.05.2008; DiBaUCo Regionen GmbH, Ergebnisbericht – Ergänzende Bodenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Schraubenfabrik Buscherhofer Str. 3 in 42349 Wuppertal, Projektnummer BO/11/1204-1, Bochum, 13.09.2011

gemeinschaft Abfall).

Im Zuge der ergänzenden Untersuchungen (2011) wurden diese Bereiche zur lateralen und vertikalen Abgrenzung der Schadstoffbelastung mittels Rammkernsondierung näher untersucht. Darüber hinaus wurde für die Grünflächen eine systematische Oberbodenbeprobung durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden einer bodenschutzrechtlichen Bewertung unterzogen. Da durch den B-Plan aus der bisherigen gewerblichen Nutzung Wohnbauflächen entstehen sollen, sind insbesondere der Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze - Mensch zu prüfen. Die Untersuchungen beider Wirkungspfade haben für den Bereich der bestehenden Grünflächen eine Überschreitung des Benzo(a)pyren-Prüfwertes für Kinderspielplätze bzw. Nutzgärten ergeben. Eine Nutzung des Oberbodens als zukünftige durchwurzelbare Bodenschicht ist nicht möglich. Daher ist er entweder im Zuge der Rückbauarbeiten der alten Bausubstanz oder spätestens vor der Neubaumaßnahme abzuschleiben und fachgerecht zu entsorgen.

Die im Bereich der Gebäudesubstanz der ehemaligen Fabrik festgestellten MKW-, PAK- und Benzo(a)pyren- Konzentrationen sind bereichsweise als stark erhöht zu bezeichnen und überschreiten punktuell den Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser. Die Belastungen konnten durch die ergänzenden Untersuchungen auf zwei Bereiche innerhalb der „alten Fabrik“ eingegrenzt werden (s. Kennzeichnungen im Plan). Aufgrund der vorhandenen Versiegelung besteht kein akuter Handlungsbedarf. Da die Schadstoffe gemäß den Untersuchungen ein höheres Mobilitätsverhalten aufweisen, sind diese Bereiche im Zuge der Rückbauarbeiten der alten Bausubstanz von den unbelasteten Bodenmaterialien zu separieren und ebenfalls fachgerecht zu entsorgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belastungen kleinräumig und mit einfachen Mitteln vor der wohnbaulichen Nutzung saniert werden können, so dass die Regelungen im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren erfolgen können.

## **7 Immissionsschutz**

### **• Straßenverkehrslärm**

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind

durch Verkehrslärm vorbelastet. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt nach den Unterlagen der Stadt Wuppertal im entsprechenden Abschnitt der Berghauser Straße am 04.02.2011 10276 Kraftfahrzeuge (KFZ/24h) und im entsprechenden Abschnitt der Buscherhofer Straße am 04.02.2011 400 Kraftfahrzeuge (KFZ/24h geschätzt). Eine wesentliche Änderung dieser Belastungszahlen ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da im Umfeld des Plangebietes keine größeren Baumaßnahmen durchgeführt werden und auch keine neuen Siedlungsgebiete geplant sind. Das Straßensystem der Stadt Wuppertal bleibt in dieser Ortslage ebenfalls unverändert. Aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke ergeben sich nach Berechnung mit dem System CADNA/A Lärmbelastungen je nach räumlichem Abstand zur Berghauser Straße. Die Beurteilungspegel für den Belastungszeitraum tagsüber sind in Lärmkarten als Nebenzeichnungen zum Bebauungsplan dargestellt. Der Vergleich dieser Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 - Teil 1 - Beiblatt 1 – für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) ergibt insbesondere an den zur Berghauser Straße orientierten Fassaden Überschreitungen, welche Schalldämmmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen (Aufenthaltsräume) erforderlich machen.

Allerdings wären aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Mauern, in dieser historisch gewachsenen Situation städtebaulich unangemessen und nicht in effizienter Form realisierbar, so dass sogenannte passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von ausreichend schallgedämmten Außenbauteilen bei Gebäuden ergriffen werden müssen. Die Anforderungen an die Schalldämmung (Schalldämmmaß in dB) für die einzelnen Raumarten ergeben sich aus der Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -, Spalten 3 bis 5. Die dementsprechenden Lärmpegelbereiche gem. Spalte 1, die sich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel beziehen (Beurteilungspegel + 3 dB Korrektur), sind in die Nebenzeichnungen (s. o.) zum Bebauungsplan eingetragen.

- **Schutz vor schweren Unfällen im Sinne der Richtlinie 96/82/EG**

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m

Luftlinie zu den Firmen LB-Oberflächentechnik GmbH, Herichhauser Straße 57g, und Baaske Oberflächenveredlung, Herichhauser Straße 57d. Es handelt sich bei diesen Betrieben um Störfallbetriebe im Sinne der „Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“ (sog. Seveso -II- Richtlinie) und der 12. BImSchV (Störfallverordnung). Sie liegen unmittelbar nebeneinander und lösen einen sogenannten Achtungsabstand der Klasse IV gemäß Anhang 1 des KAS- Leitfadens (KAS=Kommission für Anlagensicherheit) von 1500 m aus. Aufgrund der generalisierten Betrachtungsweise ohne Detailkenntnisse ist der Abstand als worst-case-Abstand anzusehen. Dieser Achtungsabstand, als Kreisradius in die Örtlichkeit übertragen, erfasst vollständig das Cronenberger Ortszentrum und weite Teile der darumliegenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete. Der zentrale Cronenberger Siedlungsbereich und insofern auch das Gebiet des Bauleitplanverfahrens Nr. 1145 - nördlich Buscherhofer Straße - sind von dem 1500 m Radius erfasst.

Bei den vorgenannten Firmen werden metallische Oberflächen unter Verwendung der in Anhang I der Störfallverordnung erfassten Stoffe Chrom(VI)-oxid und Chromsäure veredelt. Die Betriebsanlagen werden laufend von den zuständigen Behörden bei der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Wuppertal entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen überwacht. Die technischen und organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung von Störfällen im Sinne der Störfallverordnung sind von daher auch getroffen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1145 - nördlich Buscherhofer Straße - wirkt sich hinsichtlich der Störfallproblematik nicht konfliktverschärfend oder risikoe erhöhend aus. Der beplante Bereich ist faktisch als Mischgebiet einzustufen und ist zum größten Teil hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Wohnbebauung ist in den Randbereichen der Berghauser Straße und der Buscherhofer Straße bereits vorhanden. Es ist nach Realisierung des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass sich die Zahl der Bewohner im

Plangebiet erhöhen wird, da eine ehemals gewerblich genutzte Immobilie abgetragen werden soll und die entsprechenden Flächen dann vollständig wohnbaulich genutzt werden können. Gleichwohl tritt der Fall einer heranrückenden Wohnbebauung an die oben genannten Betriebe, die eine Neubewertung des Risikos im Sinne der 12. BImSchV erforderlich machen würde, nicht ein. Insofern tritt auch eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Seveso-II-Richtlinie nicht ein und es werden keine erhöhten Betreiberpflichten durch die Planung ausgelöst.

Mit Blick hierauf ist auch festzuhalten, dass der pauschalisierte Abstand gem. KAS-18 Leitfaden nicht dazu führt, dass innerhalb dieses Abstandes keine städtebaulichen Projekte mehr zulässig wären. Es ist im Einzelfall eine Betrachtung vorzunehmen, ob die geplante Nutzung im Sinne des Vorsorgedankens und unter sozio-ökonomischen Gesichtspunkten gegenüber dem latent vorhandenen Risiko des Dennoch-Störfalls vertretbar ist. Dieses ist hier mit Blick auf den Umfang des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation gegeben.

## **8 Artenschutz**

Das Plangebiet steht wegen der großen Entfernung nicht in räumlicher Wechselbeziehung zu dem FFH (Flora- Fauna- Habitat - Richtlinie 92/43/EWG) - Gebiet Gelpetal, insofern findet auch keine Beeinträchtigung desselben statt.

Gefährdete Arten selber sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Nach der Änderung der baulichen Nutzung dieses Bereiches von gewerblicher in wohnbaulicher Nutzung ist wegen des geringeren Versiegelungsgrades und der entsprechenden Durchgrünung kein negativer Effekt auf siedlungstypische floristische und faunistische Begleiter zu erwarten.

Gleichwohl wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten eingeht.

## **9 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet erkennbar nicht betroffen. Die vorhandenen, zum Rückbau bestimmten Gewerbebauten stehen nicht unter Denkmalschutz. Eine Beeinträchtigung des eingetragenen Baudenkmals „Verwaltungs-



gebäude im Eich“ (Seniorenwohnheim) steht nicht zu befürchten.

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt durch privatrechtliche Grundstücksverträge.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,46 ha	–	100 %
davon:			
– Verkehrsfläche	471 qm	–	10 %
– Allgemeines Wohngebiet	4157 qm	–	90 %

Bearbeitet für die Stadt Wuppertal  
Coesfeld, im November 2011

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