

Bebauungsplan 1171 - Gesundheitstraße-

Begründung

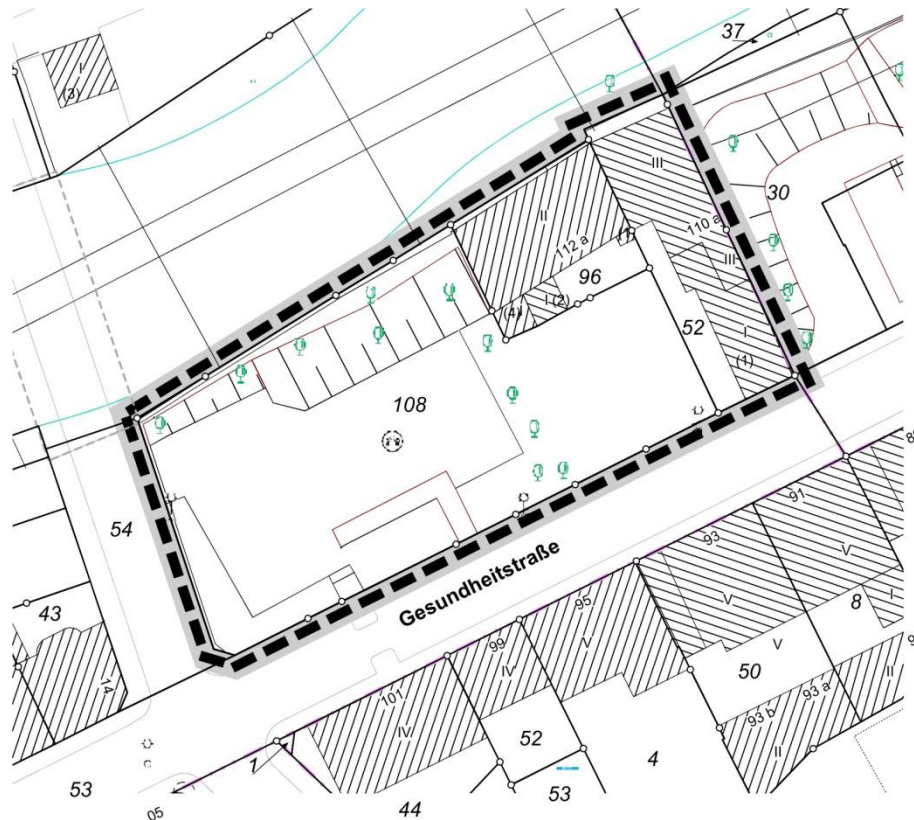
Satzungsbeschluss

Stand August 2014

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1. Anlass der Planung und Ziele	3
2.2. Verfahren	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsplan	5
3.4. Bebauungsplan	5
4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	6
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	6
4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze)	7
4.4. Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz	7
4.5. Immissionssituation	7
4.6. Altlasten	8
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	9
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2. Nachrichtliche Übernahmen	11
5.3. Kennzeichnung	12
5.4. Hinweise	12
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	12
8. Gutachten	12
9. Städtebauliche Kenndaten	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1171 im Bezirk Elberfeld das Gebiet zwischen Wupper, Alsenstraße, Gesundheitsstraße und der östlichen Grenze des Grundstücks Gesundheitsstrasse 110a. Die Abgrenzung ist in der untenstehenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 qm.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung und Ziele

Für die aufstehenden Gebäude auf dem Grundstück Gesundheitsstrasse 110a und 112a ist vom derzeitigen Eigentümer eine Neu- bzw. Nachnutzung einschließlich einer umfangreichen Sanierung vorgesehen. Mit Schreiben vom 27.05.2011 beantragt er die Aufhebung des Durchführungsplans 48.

Der Durchführungsplan 48 sieht für das gesamte Areal zwischen Alsenstraße, Gesundheitsstraße, Wupper und Südstraße eine Grünfläche vor. Diese planerische Festsetzung des Plans aus dem Jahr 1953 ist – bis auf das oben angesprochene Grundstück – realisiert worden. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz, östlich wurde im Zuge der Regionale 2006 die bereits vorhandene Grünanlage aufgewertet und ansprechend gestaltet.

Von einer dicht bebauten Vorkriegsbebauung entlang der Wupper ist lediglich das ehemals als Färberei bzw. chemische Reinigung genutzte Gebäude übrig geblieben. Die Nutzung des Gebäudes stellt sich schwierig dar, da erforderliche Stellplätze aufgrund der

geringen Grundstücksgröße nicht auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden können. Ein Grundstück, welches vor der Hausnummer 112a liegt, befindet sich im städtischen Eigentum, ist verpachtet und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Ein Verkauf an den Eigentümer ist aufgrund der Ausweisungen des Plans nicht möglich, aber sinnvoll, um ausreichend Stellplätze für eine neue Nutzung zu schaffen.

Die Erhaltung und Sanierung des Gebäudekomplexes liegt im öffentlichen Interesse, da das Gebäude - unmittelbar an der Wupper und Schwebebahn gelegen - stadtbildprägend ist. Eine Bauvoranfrage für eine gastronomische Nutzung wurde vor einigen Jahren bereits positiv beschieden, ist aber mittlerweile ausgelaufen.

Neben der Aufhebung des Durchführungsplans 48 ist es aus Sicht der Stadt Wuppertal erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich sicherzustellen. Es ist daher vorgesehen, den westlich angrenzenden Spielplatz planungsrechtlich zu sichern und für den Gebäudekomplex eine Ausweisung festzusetzen, die mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig sollen städtebaulich an dieser Stelle ungeeignete Nutzungen wie AutomatenSpielhallen, Wettbüros, Tankstellen und Bordelle ausgeschlossen werden. Dies ist nur durch das Instrument des Bebauungsplans möglich. Aus diesem Grund soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans 1171 – Gesundheitsstraße – erfolgen.

Hinsichtlich des älteren Durchführungsplanes 48 ist festzustellen, dass dieser nur noch in Fragmenten besteht und bereits durch andere Planverfahren überlagert wird. Er ist kaum noch geeignet zur sinnvollen städtebaulichen Steuerung beizutragen. Nach der Aufhebung des Restplanes fallen die Bereiche in die Regelungen des § 34 BauGB. Sollte sich zukünftig die Erforderlichkeit ergeben, so kann die Stadt für diese Bereiche wieder einen Bebauungsplan zur Steuerung der bauplanungsrechtlichen zulässigen Nutzungen aufstellen.

2.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1171 - Gesundheitsstraße – und die Aufstellung zur Aufhebung des Durchführungsplanes 48 wurde am 28.09.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung vom 12.02.2014 den Beschluss über die Offenlegung des Bebauungsplans 1171 – Gesundheitsstraße – sowie die Aufhebung des Durchführungsplans 48 gefasst. Demnach wurde die Offenlegung des Bebauungsplanes 1171 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 einschließlich durchgeführt. Ebenfalls wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach Durchführung der Offenlegung wurden die textlichen Festsetzungen durch den Hinweis zum Thema Kampfmittel (s. Punkt 5.3) ergänzt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (Gebietsentwicklungsplan - GEP `99) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

In Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen im Rahmen der Bauleitplanung neben den Flächen für den Wohnungsbau u.a. auch Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen, nichtstörendes Gewerbe und wohnungsnaher Erholungsflächen gesichert und entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung ist dabei anzustreben.¹

3.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt. Des Weiteren ist im Westen des Plangebiets die Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Der Bebauungsplan 1171 baut nur teilweise auf den Darstellungen des FNP auf. Im Osten des Plangebiets wird entgegen der Darstellung des FNP ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden in den genannten Teilbereichen im Rahmen der Berichtigung (FNP-Berichtigung 70B) angepasst (s. Kap. 6).

3.3. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Wuppertal. Daher werden zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 1171 keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

3.4. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 1171 – Gesundheitstraße – überlagert Teile des Durchführungsplans 48. Der 1953 beschlossene Durchführungsplan 48 setzt für das Plangebiet Grünfläche fest. Lediglich vor der geplanten Fluchtlinie sah der Plan eine Verbreiterung der Verkehrsfläche der Gesundheitstraße vor.²

Ziel der Planung war die Umwandlung der ehemals vorhandenen dichten Vorkriegsbebauung im Bereich zwischen Wupper und Gesundheitstraße in eine Grünfläche. Dieses Planungsziel ist inzwischen mit Ausnahme der Gebäude Gesundheitstraße 110 a und

¹ vgl. Bezirksregierung Düsseldorf 2000: GEP `99 – Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Textliche Darstellung, S. 8

² vgl. Stadt Wuppertal 1953: Durchführungsplan Nr. 48 für das Gebiet zwischen Wupper und der Gesundheitstraße, von der Alsenstraße bis Auer Schulstraße

112 a erreicht worden. Im Zuge der Regionale 2006 wurde die östlich des Plangebiets vorhandene Grünfläche gestalterisch aufgewertet.

Die Festsetzungen des Durchführungsplans 48 erschweren erheblich die zuvor beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet: Ein zum Nachweis von Stellplätzen notwendiges städtisches Grundstück vor dem Gebäude kann aufgrund der Ausweisung als Grünfläche nicht an den Gebäudeeigentümer verkauft werden. Hierdurch würde die Erhaltung des stadtbildprägenden Gebäudes deutlich erschwert.

4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

4.1. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist zum Teil durch Kriegsschäden geprägt: Die Gesundheitsstraße war an Ihrer Nordseite ehemals durchgängig bebaut, in diesem Bereich ist heute kein größeres Gebäude mehr vorhanden, nur einige Nebengebäude (Garagen) liegen an der Straßengrenze. Lediglich im hinteren Teil der Grundstücke befinden sich noch zwei mehrgeschossige Gebäude. Die ursprüngliche Lage der Gebäude in der zweiten Reihe lässt sich noch heute an den Hausnummern 110 a und 112 a erkennen.

Der westliche Teil des Plangebiets (Gesundheitsstraße Ecke Alsenstraße) wird als Spielplatz genutzt und dient der Versorgung der im Süden angrenzenden dichten Wohngebiete. Die nördliche Begrenzung des Plangebiets wird geprägt durch eine mehrere Meter hohe Steilwand zur Wupper. Im Osten grenzt an das Gebiet ein schmaler Grünzug entlang der Wupper an, der im Rahmen der Regionale 2008 neu gestaltet wurde.

4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Gesundheitsstraße verkehrlich erschlossen. Auf der Alsenstraße sowie auf der Gesundheitsstraße selbst besteht nur eine moderate Verkehrsbelastung von ca. 5.000 Kfz pro Tag, da über die genannten Straßen kaum Durchgangsverkehr abgewickelt wird. An das örtliche und überörtliche Straßennetz ist das Gebiet durch die B7 nördlich der Wupper und die L427 wenige Meter westlich des Gebiets angeschlossen.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch die Schwebebahnhaltestelle „Robert-Daum-Platz“ gewährleistet. Die Fahrzeit zum Wuppertaler Hauptbahnhof mit Anschlussmöglichkeiten an den Regional- und Fernverkehr beträgt mit der Schwebebahn lediglich drei Minuten. Die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 1000 Meter.

Entwässerung

Das Plangebiet ist vollständig an das Kanalnetz angeschlossen. Im westlichen Planbereich, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, verläuft ein Regenwasserkanal, der nicht überbaut werden darf.

4.3. Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze)

In der Umgebung des Plangebiets gibt es verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Das Montessori Kinderhaus, eine integrative Kindertagesstätte, befindet sich ca. 250 Meter westlich des Gebiets in der Arrenberger Straße. Des Weiteren befindet sich ca. 100 Meter entfernt die katholische Hauptschule Sankt Laurentius (Bundesallee 30) sowie etwa 400 Meter östlich des Wilhelm-Dörpfeld-Gymnasium (Johannisberg 20).

Weitere prägende Infrastruktureinrichtung in der näheren Umgebung des Plangebiets sind die Schwimmpool sowie die historische Stadthalle.

Ein Kinderspielplatz befindet sich direkt im Plangebiet. Es ist ein Ziel des Bauleitplanverfahrens, diesen Spielplatz planungsrechtlich zu sichern.

4.4. Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz

Landschaftsschutz

Das Plangebiet verfügt über einige nennenswerte Grünstrukturen: Das Wupperufer auf der Höhe des Spielplatzes ist eine dicht bewachsene Böschung mit einigen größeren Bäumen. Des Weiteren stehen entlang der Grundstücksgrenze zwischen Spielplatz und dem Grundstück Nr. 112a ca. ein halbes Dutzend Bäume. Außerdem ist der gesamte Spielplatz durch eine Böschung nach außen begrenzt.

Östlich des Plangebiets beginnt entlang des Walter-Hammer-Ufers ein im Sinne des Konzepts „Lebensader Wupper“ durchgehender Grünzug. Dieser wurde im Rahmen der Regionale 2006 in dieser Form gestaltet.

Die Grundstücke Nr. 110 a und 112 a sind momentan nahezu vollständig versiegelt. Die Nachnutzung der Gebäude im Plangebiet steht der Konzeption von „Lebensader Wupper“ zunächst formal entgegen. Allerdings ist die konsequente Umsetzung des Konzepts – Entsiegelung der Grundstücke und Fortsetzung des durchgehenden Grünzugs – momentan nicht realistisch. Durch diese Maßnahmen soll das Konzept „Lebensader Wupper“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans soweit als möglich fortgeführt werden. Eine Verbesserung zum Status quo in Bezug auf den Grünzug ist zu erwarten.

Artenschutz:

Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Zum Schutz der planungsrelevanten Arten können im zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) das Vorhandensein erneut geprüft werden und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erforderlich werden. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

4.5. Immissionssituation

Lärm

Es besteht im Plangebiet eine Lärmbelastung durch die in der Umgebung liegende Verkehrsinfrastruktur: Zunächst verläuft unmittelbar nördlich des Gebiets die Schwebebahn. Des Weiteren bestehen erhebliche Verkehrslärmimmissionen von der nördlich der Wupper verlaufenden Bundesstraße 7 mit einer Verkehrsbelastung von ca. 50.000 Kfz pro Tag. Die anderen das Plangebiet umgebenden Straßen (Alsenstraße und Gesundheitstraße weisen mit jeweils ca. 5.000 Kfz pro Tag keine erhebliche Verkehrsbelastung auf. Die Lärmpegelberechnung zeigt, dass der Schwebebahnlärm aufgrund der Nähe zum bestehenden Gebäude von knapp 13 Metern die bestimmende Lärmemittente ist. Es ist mit einem Lärmpegel von 59 dB(A) tags und 48 dB(A) zu rechnen. Dieser Lärmpegel überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen offensichtlich nicht möglich sind, sind im Plan Regelungen zum passiven Immissionsschutz gemäß der DIN 4109 zu treffen. In Hinblick auf den Schwebebahnlärm ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb an Werktagen kurz vor 5.30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen kurz vor 7.00 Uhr beginnt. Abends endet der Betrieb an allen Wochentagen gegen 23.30 Uhr.

4.6. Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachdienststellen wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ausgeführt, dass aus verschiedenen Verfahren Berichte bzw. Gutachten zu Bodenuntersuchungen vorliegen (s. Kap. 8). Aus diesen geht hervor, dass im Plangebiet Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV) vorliegen. Besonders zu erwähnen ist der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung, deren Werbeschriftzug auch noch an der Ostseite des Gebäudes Nr. 110 a zu sehen ist.

Mit Blick auf die in der Folge erstellte Orientierende Gefährdungsabschätzung ist hierzu folgendes festzuhalten:

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich 10 Altstandorte/Betriebsstandorte mit zum Teil erheblichem Kontaminationspotential (Chemische Reinigung, Färberei, Hosen-trägerfabrik und andere). Desweiteren liegen Gutachten/Berichte (siehe Pkt 8) mit Bodenuntersuchungen vor, deren Auswertung für das Planverfahren verschiedene relevante Schadstoffbelastungen aufgezeigt haben (u.a. Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)). Akute Sanierungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da für die aktuellen Nutzungen keine Gefährdung abzuleiten ist. Die Maßnahmen (Bodenabdeckung /-austausch, Versiegelung, etc.) die notwendig sind, wenn die planungsrechtlich zulässigen sensibleren Nutzungen im Mischgebiet umgesetzt werden, sind mit einem geringen Umfang (technisch und wirtschaftlich) ausführbar, so dass die Durchführung gemäß dem Altlastenerlass³ dem zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) überlassen werden kann. Als Warnfunktion sollen daher die beiden Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden damit die rechtliche Umsetzung der notwendigen Maßnahmen in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden und somit die Nutzungsverträglichkeit auch weiterhin gewährleistet bleibt.

³ Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Gem. RdErl. d. MSWKS und MUNLV, 14.03.2005

Desweiteren wird für die Gesamtfläche ein Hinweis der Gestalt aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen in den nicht überbauten Bereichen belastete Bodenmaterialien angegriffen werden können. Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der Kennzeichnungen zu beachten sind, sind z.B. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mischgebiet

Für den größten Teil des Plangebiets wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Umgebung des Plangebiets, in der neben einem hohen Wohnanteil auch kleinteilige gewerbliche Strukturen vorzufinden sind. Diese funktionierenden Strukturen sollen durch die Festsetzung erhalten werden. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll eine Nachnutzung der aufstehenden stadtbildprägenden Gebäude gefördert werden.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Beim momentanen Zuschnitt der Grundstücke ist diese nur schwer einzuhalten. Im Zuge der Nachnutzung der Gebäude ist jedoch ein Verkauf des städtischen Grundstücks und eine Vereinigung mit den Grundstücken anzustreben. Durch die Zusammenlegung der Grundstücke kann die GRZ von 0,6 eingehalten werden.

Die im Plan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Gebäudebestand und soll gezielt auf den Erhalt, die Sanierung und die Nachnutzung der Gebäude hinwirken.

Für das Mischgebiet werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand zuzüglich einer geringen Erhöhung für ggf. erforderliche Dachsanierungen (z.B. Dämmung) und betragen für die Gebäude Nr. 110 a und Nr. 121 a 162,0 m NHN. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der GFZ wird zugunsten der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe verzichtet.

In dem Mischgebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Diese Einschränkungen werden im Folgenden beschrieben und begründet.

Unzulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten

Das städtebauliche Ziel des B-Plans 1171 ist der Aufbau einer funktionierenden Mischnutzungsstruktur im Plangebiet. Dieser wäre durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros stark gefährdet. Aus diesem Grund werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Auf die Festsetzung einer allgemeinen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird verzichtet, um die gewerbliche Entwicklung des Grundstückes nicht mehr als nötig einzuschränken. Bei-

spielsweise kann die Ansiedlung eines Billardcafés im Einzelfall durchaus zur Erreichung des städtebaulichen Ziels einer funktionierenden Nutzungsmischung dienen. Daher beschränkt sich die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne einer Feinsteuerung auf Wettbüros und Spielhallen.

Spielhallen und Wettbüros sind durch die mit ihnen zu erzielenden Mieteinnahmen in der Lage, andere Nutzungen zu verdrängen und sorgen so für einen erheblichen weiteren Ansiedlungsdruck. Stadtgestalterisch sind Spielhallen und Wettbüros durch verklebte Schaufenster und schlechte Einsehbarkeit problematisch. Durch eine mögliche Agglomeration kann es zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen. Zur Vermeidung dieser Trading-Down-Effekte ist der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen städtebaulich geboten.

Aus den oben beschriebenen Erwägungen werden im Mischgebiet des Bebauungsplans 1171 Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss stimmt inhaltlich überein mit den Aussagen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Wuppertal. Dieses verfolgt den Grundsatz, Vergnügungsstätten in die Kerngebiete zu steuern. Für wohnbaulich geprägte Mischgebiete sieht das Konzept grundsätzlich keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor.

Des Weiteren wird bestimmt, dass Bordell und Bordellartige Betriebe im Plangebiet nicht zulässig sind. Diesbezüglich steht das einzeln stehende Gebäude im unmittelbaren Bereich der Schwebebahn im Fokus der öffentlichen Wahrnehmung. Durch die hohe Zahl an Schwebebahnkunden darunter auch Familien und Kinder wäre eine Bordellartige Nutzung mit entsprechender Werbeanlage geeignet zu städtebaulichen Spannungen beizutragen und das Image der Stadt zu beschädigen. Es drohen der Niveauverlust und Trading-Down-Effekte.

Unzulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen durch ihre Lärmimmissionen eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet dar. Bei Tankstellen würden diese durch die langen Betriebszeiten sogar bis in die Nacht entstehen. Das durch die genannten Betriebsarten entstehende Aufkommen an Kraftfahrzeugen würde die vorhandene Verkehrsinfrastruktur überlasten. Des Weiteren erscheinen die Grundstücksstrukturen für die genannten Betriebe ungeeignet. Aus diesen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Schalluntersuchungen zum Verkehrslärm ist die Festsetzung von passivem Lärmschutz gemäß der DIN 4109 erforderlich. In dem Plan wird für das Mischgebiet der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Bei den Außenbauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind somit zum Schutz der Innenräume die aus der Lärmpegeleintragung resultierenden Schalldämmmaße gem. den Spalten 3 bis 5 (Raumarten) in Tabelle 8 zur DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, einzuhalten. Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaßen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der tatsächliche „maßgebliche Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109 ge-

ringer ist als der zugeordnete maßgebliche Außenlärmpegel. In den Räumen, die zum Schlafen dienen, sind Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in den Schlafräumen nachts 30dB (A) nicht überschreitet.

Tabelle 8 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
			erforderliches Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Öffentliche Grünfläche

Für den westlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kategorie B/C) festgesetzt. Durch diese bestandsorientierte Festsetzung wird die Fläche langfristig gesichert und eine Bebauung ausgeschlossen.

5.2. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1171 befinden sich keine nach Landesrecht geschützten Baudenkmäler.

5.3. Kennzeichnung

Altlasten

In dem Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung der belasteten Bereiche in einer Abgrenzung vorgenommen, wie diese sich aus den Gutachten ergeben.

5.3. Hinweise

Altlasten:

Eine Belastung des Bodens im gesamten Planbereich mit umweltgefährdenden Stoffen ist gegeben. Bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen werden schädliche Bodenveränderungen angetroffen. Zur Regelung der bodenschutzrechtlichen und -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung ist bei diesen Maßnahmen die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Kampfmittel

Für den Bereich des Plangebiets bestehen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) abzustimmen. Da die Kampfmittelfreiheit des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmittel bzw. Verdacht auf Kampfmittel auf. Der weitere Untersuchungsumfang wird im zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) geregelt.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplan 1171 – Gesundheitstraße – sind nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung des MI-Gebiets widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich Grünfläche vorsieht. In dem zuvor genannten Teilbereich des B-Plans wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung werden durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der B-Plan 1171 überlagert zum Teil den Durchführungsplan 48. Die Festsetzungen des Plans aus dem Februar 1957 sind größtenteils nicht mehr zeitgemäß und stellen nicht mehr den Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet dar (s. Kap. 3.4.).

Der Durchführungsplan 48 für das Gebiet zwischen der Wupper und der Gesundheitstraße, von der Alsenstraße bis Auer Schulstraße wird aufgehoben.

8. Gutachten

Bodenuntersuchung Kinderspielplatz Nr. 17.410 Alsenstraße / Gesundheitstraße, Fläche KSP-20000, Ing.büro de Vries + Mayat, 04.06.1993

Gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung des Grundstücks Gesundheitsstraße 112, 114 auf mögliche Altlasten, Fläche A-1648, Ing.büro IGW, 02.06.2000

Orientierende Gefährdungsabschätzung Gesundheitsstraße liOa, 112a, Sachverständigen- und Ing.büro Klipsch, 12.10.2013

Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (Schwebebahn), Stadt Wuppertal 08.01.2014

9. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	2.468	m ²
davon		
Mischgebiet	1.031	m ²
Öffentliche Grünfläche	1.437	m ²