

## **Bebauungsplan 1218**

### **Bromberger Straße/ Schützenstraße**

#### **Begründung**

Satzungsbeschluss

Dezember 2016

**INHALT**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1. Landes- und Regionalplanung	3
2. Flächennutzungsplan	4
3. Landschaftsplan	4
4. Bebauungspläne	4
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
1. Städtebauliche Situation	4
2. Infrastruktur	4
3. Soziale Infrastruktur	5
4. Entwässerung	7
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
6. Altlasten	8
7. Immissionsschutz	9
<b>V. Planinhalte</b>	<b>10</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	13
3. Hinweise	13
<b>VI. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>13</b>
<b>VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
<b>VIII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>14</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1218 – Bromberger Straße/ Schützenstraße – erfasst den Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche Bromberger Straße und der angrenzenden Turnhalle, gelegen zwischen Bromberger Straße und Schützenstraße, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Mit Ratsbeschluss vom 30.09.13 wurde die Nutzung des Sportplatzes Bromberger Straße aufgegeben (VO/0686/13). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 – Bromberger Straße/ Schützenstr. - soll für die ehemalige Sportplatzfläche (ca. 10.000 qm groß) eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung vorbereitet werden.

Nach dem Kinderförderungsgesetz besteht ab dem 01.08.2013 Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege für Kinder ab der Vollendung des ersten Lebensjahres. Aufgrund der vom Jugendhilfeausschuss verabschiedeten Bedarfsplanung stehen derzeit in Wuppertal nicht ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Der Jugendhilfeausschuss hat daher die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung des Rechtsanspruchs für die Betreuung der unter Dreijährigen in Kindertageseinrichtungen vorzulegen.

Zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen soll nördlich der bestehenden Turnhalle Bromberger Straße auf einer ca. 3.500 qm großen Fläche eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder entstehen.

Der restliche nördliche Bereich, südlich der Grundstücke Schützenstr. 74-80, soll verkauft werden. Hier soll Planungsrecht für ein Pflegeheim geschaffen werden.

Die Turnhalle wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine bauliche Veränderung hinsichtlich der Turnhalle ist nicht vorgesehen. Die Turnhalle bleibt so wie sie ist bestehen, so dass im Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung festgesetzt werden soll, von weiteren Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird abgesehen.

Die geplanten Nutzungen werden über die Bromberger Straße erschlossen. Fußläufig ist auch eine Erschließung über die Schützenstraße geplant.

## III. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** aus.

## **2. Flächennutzungsplan**

Die Fläche der zukünftigen Tageseinrichtung für Kinder sowie des künftigen Pflegeheimes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Mit der 99. Flächennutzungsplanberichtigung wird der künftige Kindergartenbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie der nördliche Bereich des Pflegeheimes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

## **3. Landschaftsplan**

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

## **4. Bebauungspläne**

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan, jedoch teilweise der Fluchtlinienplan 173, der 1904 förmlich festgestellt wurde. Dieser setzt im Planbereich Straßenfluchtlinien fest, die nie umgesetzt wurden. Der gesamte Fluchtlinienplan wurde in einem separaten Verfahren aufgehoben (VO/0962/16).

# **IV. Bestandsbeschreibung**

## **1. Städtebauliche Situation**

Der Sportplatz Schützenstraße ist vor 1928 errichtet worden. In den 1930er/ 40er Jahren entstand der einheitliche drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbau entlang der Hans-Sachs- Straße, wo es sich um reine Wohnbebauung handelt. Entlang der Schützenstraße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung aus den 1960er Jahren bzw. älterer Hausbestand vor 1918. Die Fläche östlich des Sportplatzes liegt ca. 4 m tiefer als der eigentliche Sportplatz. Hier liegt das Gebäude eines ehemaligen Autohauses schon seit längerem brach. Südlich davon hat sich ein Lebensmittelladen auf dem ehemaligen Kaufparkgelände angesiedelt. Südlich des Sportplatzes befindet sich eine städtische Turnhalle, die in der 1960er Jahren errichtet und erst kürzlich saniert wurde. D.h. der Sportplatz ist von einer Blockbebauung umschlossen.

## **2. Infrastruktur**

### Verkehrliche Infrastruktur

Die Sportplatzfläche liegt aufgrund der Blockrandbebauung nicht unmittelbar an einer Straße. Die geplanten Nutzungen werden über eine Zufahrt von der Bromberger Straße westlich der Turnhalle auf das Sportplatzgelände erschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch eine Erschließung über die Schützenstraße geprüft. Die Schützenstraße ist in diesem Bereich nicht gut einsehbar,

zudem besteht die Gefahr, dass aufgrund der Nähe zur Einmündung Hans-Sachs-Straße / Winchenbachstraße und der Nähe zur Lichtsignalanlage eine Gefahrenstelle entstehen könnte. Eine Erschließung über die Schützenstraße wurde daher ausgeschlossen. Lediglich als Feuerwehrezufahrt für das Pflegeheim und die Tageseinrichtung für Kinder darf die Schützenstraße genutzt werden.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Schützenstraße und Bromberger Straße wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit aber gesichert.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den Kindergarten sowie für das Pflegeheim werden auf den eigenen Grundstücken untergebracht. Zusätzlich können Eltern und Erzieher des künftigen Kindergartens den Turnhallenparkplatz östlich der Turnhalle nutzen. Die unterschiedlichen Betriebszeiten der Turnhalle und des Kindergartens werden es größtenteils zu lassen, dass die Parkplatzfläche von beiden Nutzungen genutzt werden kann

Das Plangebiet ist zudem sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Haltestelle am Carnaper Platz wird von 9 Buslinien und dem Nachtexpress frequentiert. In der Schützenstraße ist die Haltestelle Leimbach die nächstgelegene zum Plangebiet. Dort fahren regelmäßig die Buslinien 612, 622, 628 und 644. Dazu ist in der Leimbacher Straße noch die Haltestelle Schlangenweg, welche von den Buslinien 628 und 644 frequentiert wird.

### **3. Soziale Infrastruktur**

#### Tageseinrichtung für Kinder

Nach § 80 SGB VIII ist der örtliche Jugendhilfeträger zur kontinuierlichen Durchführung einer Jugendhilfeplanung verpflichtet. Hierzu ist der Bestand an Einrichtungen und Diensten festzustellen und die zur Befriedigung des Bedarfes notwendigen Vorhaben rechtzeitig und ausreichend zu planen. Bezogen auf das Betreuungsangebot für Kinder bis zum Beginn der Schulpflicht hat der Jugendhilfeausschuss mit der Drucksache Nr. 6504/99 und 3387/04 beschlossen, dass die Bedarfsplanung auf sozialräumlicher Ebene und Berücksichtigung der demografischen Daten vorgenommen wird. Gleichzeitig wurden als Eckpunkte Bedarfsquoten festgelegt, bei deren Erreichung der gesetzliche Anspruch auf einen Betreuungsplatz als erfüllt gilt.

Mit der Einführung des Rechtsanspruches einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr wurden die Bedarfsquoten mit der Drucksache VO/0715/08 neu festgelegt und zuletzt mit der Drucksache VO/0683/10 bezogen auf die Versorgung behinderter Kinder angepasst. Danach gilt der Bedarf an Betreuungsplätzen in einem Tagesstätteneinzugsbereich als erfüllt, wenn für 99 % aller Kinder von 3 – 6 Jahren und für 40 % aller Kinder unter 3 Jahren unter Einbeziehung der behinderten Kinder ein Betreuungsplatz bereitgestellt werden kann.

In dem Tagesstätteneinzugsbereich 70 – Barmen - Nord, zu dem das betroffene Teilgrundstück des Sportplatzgeländes Schützenstraße zählt, sind die Bedarfsquoten unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen, der Prognose für 2025 und der bereits geplanten Neubauten nicht erfüllt. Die zu dem Tagesstätteneinzugsbereich zählenden Tageseinrichtungen (siehe Auflistung unten) können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze auch zukünftig nicht anbieten. Der Neubau einer Tageseinrichtung (verkehrsmäßiger Zugang über die Bromberger Str.) ist daher geboten.

### Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 70 – Barmen - Nord

Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Annabergstr. 15
Elterninitiative Anton und Pünktchen	Anton SchwethWeg 18
Elterninitiative Pumuckel e.V	Gronaustr. 88
Troxler Haus Wuppertal ev.	Hatzfelder Str. 191 a
Katholische Tageseinrichtung für Kinder St. Konrad	Hatzfelder Str. 261
Katholische Tageseinrichtung für Kinder St. Marien /Familienzentrum am Sedansberg	Hühner Str. 11
Kindergarten Klingelholl	Klingelholl 101
Städtische Tageseinrichtung für Kinder “	Märkische Str. 41
LiV – Leben in Vielfalt	Melanchtonstr. 29
Ev. Elterninitiative Paracelsustr.	Paracelsustr. 38
Elterninitiative Gänseblümchen	Riescheider Str. 22
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Rödiger Str
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Sander Str. 180
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Schönebecker Platz 9
Elterninitiative Hokus Pokus e.V.	Schützenstr. 87 - 91
Elterninitiative Seifenblase e.V.	Teja Str. 17
Kiga Verein Barmen e.V. .	Ulmenstr. 81
Kita Zaubergarten am Helios Krankenhaus	Virchowstr. 45
Ev. Elterninitiative Willkhausstr. Ev.	Willkhausstr. 45

### Pflegeheim

Im Mai 2016 hat der Rat der Stadt die verbindliche Bedarfsplanung gem. § 7 Abs. 6 Alten- und Pflegegesetz NRW (APG) für die Stadt Wuppertal beschlossen. Ergebnis dieser Bedarfsplanung ist, dass der voraussichtliche Bestand an stationären Dauerpflegeplätzen 2019 die Prognosen des zukünftigen Bedarfs übersteigt (der Bedarf beinhaltet auch die Kurzzeitpflegeplätze)

Trotz Mitversorgung Auswärtiger (10%), standen 2015 täglich 102 Plätze leer, d.h. das derzeit vorhandene Platzvolumen übersteigt bereits die tatsächliche Nachfrageseite.

Das voraussichtliche Platzvolumen in den Bestandseinrichtungen kann 2019 in der maximalen Variante den prognostizierten Bedarf allein abdecken – hinzu kommen die alternative Versorgung in den Wohngemeinschaften. Die bereits im Abstimmungsverfahren gem. APG NRW befindlichen Planungen, zu denen auch das Pflegeheim an der Schützenstraße zählt, erhöhen den stationären Platzbestand weiter. Die Planungen werden daher von der Stadt positiv begleitet.

Der Bedarf ist 2019 gedeckt, Auswahlmöglichkeiten stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es besteht danach kein Bedarf an weiteren neuen stationären Dauerpflegeplätzen.

#### **4. Entwässerung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Gebietes wird über noch zu erstellende private Kanäle innerhalb des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgen. Durch die schwierige hydraulische Situation des Leimbachs wurde von den Wuppertaler Stadtwerken die Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal in der Bromberger Straße geprüft. Zur Reduzierung der Regenwassereinleitung in den Kanal und zur Verbesserung des Stadtklimas werden die Stellplätze mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt und die Dachflächen des Pflegeheimes und des Kindergartens begrünt. Zusätzlich ist die Grundflächenzahl im Planbereich auf 0,3 begrenzt.

Das Grundstück besteht aus einer Aufschüttung, die sehr inhomogen und zum Teil PAK belastet ist. Eine zentrale Versickerung des Regenwassers führt zu einem nicht einschätzbaren Risiko der Ausspülung und Setzung des Bodens sowie zur Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers. Die flächenhafte Versickerung von Niederschlägen stellt im Gegensatz zu der zentralen Versickerung keine Gefährdung des Grundwassers dar (s. Kapitel 6 Altlasten), da sich hierdurch die jetzt vorhandene Entwässerungssituation nicht wesentlich ändert. Durch die Festsetzung von begrünten Dächern und versickerungsfähigen Stellplatzbelag im Bereich der neu zu erstellenden Stellplätze sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 ist keine weitere Regenrückhaltung notwendig.

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

Das von der Planung betroffene, nicht mehr in Nutzung befindliche, Sportplatzgelände ist von Baum- und Strauchbeständen mittleren Alters umgeben. Sie bestehen vorrangig aus Ahorn, Birke, Weide, Esche und Eberesche, aber auch aus Koniferen wie Eiben und Fichten.

Die Gehölzbestände können im Rahmen der aktuellen Planung im Wesentlichen erhalten werden, wenn dies von den Investoren gewünscht ist. Sie sind planungsrechtlich aber nicht gesichert, da sie insbesondere am westlichen Planungsrand unmittelbar an der Nachbarschaftsgrenze stehen.

Lediglich im geplanten Zufahrtsbereich sind Rodungsmaßnahmen unvermeidbar. Diese sind von Anfang Oktober bis Ende Februar - außerhalb der Vogelschutzzeit - durchzuführen.

Baumhöhlen, -spalten und Vogelhorste wurden im Rahmen einer Überprüfung im gesamten Gehölzbestand nicht festgestellt. Die Betroffenheit planungsrelevanter baumwohnender Fledermäuse und planungsrelevanter Vögel konnte daher ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der auf dem Messtischblatt 4709 verzeichneten planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gewässer bzw. trockenwarme besonnte Habitatstrukturen im betroffenen Planbereich vorhanden sind.

Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) BNatSchG von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten ist unter Beachtung der o.g. Gehölzschnittzeit bei Umsetzung des Planvorhabens zurzeit nicht zu erwarten.

## 6. Altlasten

Die Überprüfung des ISBA<sup>1</sup> ergab im Gesamtbauleitplan zwei Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV<sup>2</sup>:

Die vorhandene wie planungsrechtlich vorgesehen sensible Nutzungsausweisung, lässt im Wesentlichen im Untersuchungsgebiet eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Wirkungspfad Boden-Grundwasser vermuten. Die vorgesehenen Untersuchungen wurden nach den Anforderungen der BBodSchV<sup>3</sup> in einem Altlastengutachten durchgeführt.

Da bei einigen Proben neben den Schwermetallen und PAK auch ein erhöhter TOC-Gehalt analysiert worden ist, müssen im Baugenehmigungsverfahren die Entsorgungswege des Bodenaushubs genauer geklärt werden, dazu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Bodenschutzgesetzliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse**

#### Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad)

Eine Bewertung des Direktpfades ist vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der Fläche und der damit einhergehenden Bebauung nur bedingt möglich und sinnvoll. Die chemischen Untersuchungsergebnisse des Tennenbelages zeigen keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für das sensibelste Nutzungsszenario (Kinderspielflächen) auf. Somit kann eine derzeitige Gefährdung über den Direktkontakt ausgeschlossen werden.

Bei der zukünftigen Nutzung ist sowohl eine Kinderspielflächen- und Wohnflächennutzung anzunehmen. Aktuell ist das Höhenniveau auf dem die Bebauung erfolgen soll nicht bekannt, gleichwohl ist anzunehmen, dass sie unterhalb des Tennenbelages liegen wird. Der Abgleich der maßgeblichen Prüfwerte mit den Analyseergebnissen der Mischproben zeigen für Blei und Benzo(a)pyren Prüfwertüberschreitungen für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen auf. Wobei hinzugefügt werden muss, dass der Vergleich nur eingeschränkt erfolgen kann, da die Prüfwerte für Feinboden (< 2 mm) und Oberbodenmischproben gelten, welches bei der durchgeführten Probenahme nicht erfolgt ist. Grundsätzlich ist dem Vorsorgetatbestand Rechnung zu tragen und eine mögliche Gefährdung bei der zukünftigen Nutzung nicht auszuschließen. Bei einem Planum im Bereich der Auffüllung sind Sanierungsmaßnahmen und/oder Nutzungseinschränkungen notwendig, die mit einfachen Mitteln wie z.B. einem Bodenaustausch bzw. Bodenüberdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial incl. Grabesperre oder Herstellung und Erhaltung einer geschlossenen Vegetationsdecke hergestellt werden können. Insgesamt können diese Maßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, da diese erst dann sinnvoll in der bauvorbereitenden Phase durchgeführt werden sollten und mit einfachen Mitteln möglich sind.

Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Maßnahmen wird von der Unteren Bodenschutzbehörde eine **Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB** als Fläche mit erhebli-

---

<sup>1</sup> Das ISBA (Informationssystem über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten) enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Alttablagerungs-/Altstandort erfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz, 1998

<sup>3</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 1999



chen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorgeschlagen, die als Warnfunktion dienen soll (Abgrenzung ist das Flurstück 21).

#### Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Aufgrund der beschriebenen Prüfwertüberschreitung für PAK liegt ein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Bei der Einzelfallbetrachtung ist nun abzuschätzen, ob die analysierten Schadstoffwerte am Ort der Probenahme unter den gegebenen Randbedingungen auch am Ort der Beurteilung oberhalb der Prüfwerte abzuschätzen sind (Sickerwasserprognose). Dabei sind die Parameter Mächtigkeit der unbelasteten Grundwasserüberdeckung, Sickerwasserrate, Durchlässigkeit der ungesättigten Bodenzone, Sorptionsvermögen des Bodens und der Abbau organischer Schadstoffe von Bedeutung. Unter den gegebenen Umständen kann insgesamt von einer hohen Schutzfunktion der ungesättigten Zone ausgegangen werden, sodass letztlich auch eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung als nicht wahrscheinlich anzusehen und der Verdacht einer Grundwassergefährdung durch PAK nicht zu besorgen ist.

Aus Gründen der Vorsorge sowie angesichts des östlich verlaufenden (verrohrten) Leimbachs und den damit nicht auszuschließenden Wegsamkeiten, sollte auf dem Gelände keine zentrale Niederschlagsversickerung erfolgen.

#### **Hinweis**

Neben der Kennzeichnung wird für den gesamten Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen im Bereich der künstlichen Anschüttungen generell davon auszugehen ist, dass diese Massen nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind.

Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen - zu beachten sind und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

## **7. Immissionsschutz**

Die Untere Immissionsschutzbehörde ist nach Prüfung der aktuellen und geplanten Nutzungen zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Schallgutachten (Begutachtung, welche Geräuschbelastung auf das Plangebiet einwirkt) für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA im Geltungsbereich des B-Plan 1218 nicht erforderlich ist. Der östlich liegende Riegel aus gewerblich genutzten Gebäuden liegt höhenteknisch tiefer als der Sportplatz, so dass sich ein guter Abschirmeffekt nach Westen hin ergibt. Aktuell wird dort nur ein türkischer Supermarkt betrieben. Das ehemalige Autohaus ist stillgelegt. Auf der Rückseite der Gebäude Richtung Sportplatz konnten keine geräuschrelevanten technischen Aggregate wie Außenverflüssiger, Abluftöffnungen etc. festgestellt werden. Somit werden sich die Bewohner in einem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet voraussichtlich keinen schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen. Das geplante Pflegeheim ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, ggf. ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit (z.B. Lüftungsanlagen) mit der Nachbarschaft zu prüfen.

Die Umgebung des Plangebietes weist Wohnbaulichen und Mischgebietstypischen Charakter auf. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Tageseinrichtungen für Kinder gem. der Baunutzungsverordnung generell zulässig. Der geplante Kindergarten braucht immissionsschutzrechtlich nicht betrachtet zu werden. Kinderlärm dieser Altersgruppe ist als sozialadäquat anzusehen.

Auch von der Turnhalle sind keine nennenswerten Geräuschquellen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht ganz 1500m Luftlinie von dem bestehenden Störfallbetrieb (Axalta) im Sinne der Seveso-II- Richtlinie. Die Stadt Wuppertal hat im Jahr 2014 die Verträglichkeit von Störfallbetrieben in Wuppertal unter dem Gesichtspunkt § 50 BImSchG vom TÜV Nord untersuchen lassen. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass für Axalta ein genereller Sicherheitsabstand von 150 m um die Außengrenze des Betriebsgeländes für angemessen gehalten wird, so dass eine Gefährdung für den Planbereich ausgeschlossen werden kann. Die Bezirksregierung kommt in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem gleichen Ergebnis (s. Anlage 02 Würdigung).

## **V. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 auf der ehemaligen Sportplatzfläche Planungsrecht für eine Tageseinrichtung für Kinder und ein Pflegeheim vorbereitet. Die Turnhalle wird planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche des künftigen Pflegeheimes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen werden, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wurde der Ausweisung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim vorgezogen, weil es sich zum einen um einen Angebotsbebauungsplan handelt und auch wenn die Absichten des Projektentwicklers sehr konkret sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Pflegeheim zu errichten, kann dies erst mit Abschluss des Kaufvertrages bzw. der Antragsstellung eines Bauantrages sichergestellt werden. Zum anderen bietet die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet einen größeren Handlungsspielraum auch bei späteren Nachfolgenutzungen, so dass langfristig Planungsrecht geschaffen wird, welches sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Fläche der künftigen Tageseinrichtung für Kinder wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Tageseinrichtung für Kinder festgesetzt. Angrenzend befinden sich allgemeine Wohn- und Mischgebiete. Von negativen Auswirkungen der Tageseinrichtung für Kinder auf die Nachbargebiete ist nicht auszugehen, da gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Die bestehende Turnhalle an der Bromberger Straße wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Außer Baugrenzen werden für den Bereich keine sonstigen Festsetzungen getroffen.

## 1.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 wird das Maß der baulichen Nutzung über verschiedene Festsetzungen bestimmt.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die geplante Tageseinrichtung für Kinder und das Pflegeheim sowie aufgrund der schwierigen hydraulischen Situation des Leimbachs wird die Grundflächenzahl in diesem Bereich auf 0,3 festgesetzt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Grundflächenzahl zielt darauf ab, eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessenen Bebauung zu ermöglichen und den Flächenanforderungen aus dem KiBiZ an eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung sowie den Flächenbedarf an ein Pflegeheim bzw. wohnbauliche Nutzungen gerecht zu werden. Gleichzeitig kann der Blockinnenbereich nicht komplett bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Tageseinrichtung für Kinder auf 0,6 festgesetzt, so dass ein Übergang von der tieferliegenden Turnhalle an der Bromberger Straße über das künftige zweigeschossige Kindergartengebäude sowie über das geplante drei- bis viergeschossige Pflegeheim bis zum viergeschossigen Wohnungsbestand an der Schützenstraße gegeben ist.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind durch die Festlegung der GRZ, der Bauweise, der Zahl an Vollgeschossen und zusätzlich durch die Höhe baulicher Anlagen ausreichend Festsetzungen getroffen worden, um eine städtebaulich ansprechende und sich in die Eigenart der Umgebung einfügende Bebauung zu ermöglichen, weshalb auf die Festlegung der GFZ in diesem Bereich verzichtet wurde.

## 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die bebaute Umgebung ist durch sehr unterschiedliche Geschossigkeit geprägt. Die Blockrandbebauung an der Hans-Sachs-Straße und Schützenstraße weist überwiegend viergeschossige Gebäude auf, vereinzelt auch dreigeschossige Gebäude. Die Turnhalle an der Bromberger Straße sowie der Baubestand an der Leimbacher Straße liegen tiefer als das Sportplatzgelände.

Um einen harmonischen Übergang von der Bromberger Straße zur Schützenstraße zu erreichen und zudem dem Platzbedarf der zwei Einrichtungen (6 zügige Tageseinrichtung für Kinder sowie Pflegeheim mit 80 Betten) gerecht zu werden, wird für den Bereich der Tageseinrichtung für Kinder eine zweigeschossige sowie für den Bereich des Allgemeinen Wohnbereichs eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung festgesetzt.

Das Gebäude des Pflegeheimes wird am nördlichen Zipfel nur drei Geschosse aufweisen, um mit einer niedrigeren Gebäudehöhe an den Wohnungsbestand an der Schützenstraße heranzureichen.

## 1.4 Höhe baulicher Anlagen

Für den Bereich des Pflegeheimes wird zusätzlich zu der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe von 199,4 ü. NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am vorhandenen Wohnungsbestand in der Schützenstraße, so ist sichergestellt, dass das künftige Gebäude maximal so groß wird, wie die Traufhöhen der bestehenden Gebäude in der Schützenstraße.

#### 1.5 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Breite und Tiefe der künftigen Gebäude wird durch die Baugrenzen und die Grundflächenzahl bestimmt. Die Höhe der künftigen Gebäude wird durch die zulässige Zahl an Vollgeschossen und die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

#### 1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Stellplätze der geplanten Tageseinrichtung für Kinder sowie des Pflegeheimes dürfen am westlichen Rand der künftigen Grundstücke nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „St-Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die als „private St“ ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um die von der Bauordnung geforderten Stellplätze zu realisieren.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offen fugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen etc. zu versehen.

#### 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die neu zu erstellende private Erschließungsstraße westlich der Turnhalle, wo bereits heute die Feuerwehrezufahrt liegt, wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, als Fahrrecht zugunsten der Anlieger und als Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert. Durch das GFL kann eine Fußwegeverbindung zwischen Schützenstraße und Bromberger Straße gesichert werden. Für den motorisierten Verkehr ist nur ein Zugang über die Bromberger Straße möglich. Ein Zugang über die Schützenstraße soll lediglich als Feuerwehrezufahrt genutzt werden können.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Bromberger Straße gesichert.

#### 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)/ Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben kommt es zu einem zunehmenden Versiegelungsgrad auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Leimbaches ist es notwendig so viel Niederschlagswasser wie möglich zur Versickerung zu bringen, so dass offene Stellplätze so hergestellt werden müssen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zudem sind die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gemeinbedarfsflächen mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), wodurch zusätzlich noch die klimatischen Wohlfahrtswirkungen eines Hauses nachhaltig verbessert wird. Aufgrund der geringeren Reflexionswirkung der begrünten Dächer resultiert für die unmittelbare Umgebung zusätzlich eine Verbesserung des Lichtklimas.

## 2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

## 3. Hinweise

### Altlasten

Es gibt Hinweise auf eine Altlast bzw. schädliche Bodenveränderung. Bei Bodeneingriffen im gekennzeichneten Bereich ist generell davon auszugehen, dass diese Massen nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind.

Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen - zu beachten sind und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

### Gutachten

Bodenuntersuchung vom 21.03.16 - Gutachterbüro GFM Umwelttechnik GmbH & Co. KG

## VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	13343 qm
Gesamtfläche des Wohnbaugrundstückes	5056 qm
Überbaubare Fläche (ohne Stellplätze)	2571 qm
Gemeinbedarfsfläche Tageseinrichtung für Kinder	3639 qm
Überbaubare Fläche (ohne Stellplätze)	1000 qm
Gemeinbedarfsfläche Turnhalle (ohne Stellplätze)	3237 qm
Überbaubare Fläche (ohne Stellplätze)	1501 qm
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1870 qm
Stellplatzfläche	956 qm

## VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche der zukünftigen Tageseinrichtung für Kinder sowie des künftigen Altenpflegeheimes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Mit der 99. Flächennutzungsplanberichtigung soll der künftige Kindergartenbereich künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Ge-

bäude und Einrichtungen“ sowie der nördliche Bereich des Pflegeheimes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **VIII. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen Kosten für den Bau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder.