

6. Änderung des Bebauungsplanes 448

- Triebelsheide -

Begründung

Satzungsbeschluss

August 2019

INHALT

I. Räumlicher Geltungsbereich	3
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
III. Planungsrechtliche Situation	4
IV. Bestandsbeschreibung	5
V. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
VI. Hinweis	14
VII. Kennzeichnung.....	15
VIII. Verfahrensart.....	15
IX. Städtebauliche Kenndaten	15
X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
XI. Gutachten	15

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, nördlich der Nevigeser Straße 385 bis 391, Ausblick 4 und Am Eigenbach 1 bis 7a, westlich der Straße Am Elisabethheim 4 bis 14 und südlich der Straße Neuer Triebel zwischen Hausnummer 2 bis 12, Alter Triebel 2, Neuer Triebel 45 bis 73 a und Nevigeser Straße 408 sowie westlich der Straße Neuer Triebel 23, 37 und 45 bis 49.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 die Aufstellung und am 09.05.2019 den Offenlegungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 – Triebelsheide – beschlossen.

Der Anlass zur Aufstellung des Änderungsverfahrens war ein Antrag auf Bauvorbescheid, welcher auf einem Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches nach Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau eines 8-Familienhauses mit 8 Tiefgaragen- und 9 PKW-Stellplätzen vorsah. Das eingereichte Vorhaben wirkte von der Nevigeser Straße optisch wie ein fünfgeschossiges Gebäude, wobei das sichtbare Keller- und das Staffelgeschoss bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss gezählt werden durfte. Das Vorhaben hätte die maximal zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen eingehalten. Gleichzeitig sollte ein Großteil des Grundstückes versiegelt werden. Das Vorhaben wäre gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 448 aus dem Jahr 1986, nach geringfügigen Modifikationen, zulässig gewesen.

Mit dem Bauantrag war der Erhalt des vorherrschenden Siedlungscharakters gefährdet. Die Ausnutzung des derzeit zulässigen Bebauungsplanes hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit Nachbarschaftskonflikte zur Folge gehabt und war geeignet bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Die Umsetzung des Vorhabens hätte zu einer Vorbildwirkung geführt und eine städtebaulich nicht erwünschte erhebliche Verdichtung und Versiegelung nach sich gezogen, die in dieser Form bislang dort nicht vorzufinden ist. Der Bauantrag wurde nach dem Aufstellungsbeschluss zurückgezogen.

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu steuern, wurde die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dazu wurden die bestehenden Festsetzungen teilweise geändert und ergänzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Anwendung der neuen BauNVO, durch die Neufestlegung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, durch die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse und der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe sowie durch die Festlegung der Dachform den derzeit prägenden Siedlungscharakter in seiner jetzigen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin zu erhalten und maßvoll fortzuschreiben.

III. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13.04.2018, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Die Darstellung als Wohnbaufläche geht auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes 448B zurück, der für die betreffenden Grundstücke ein Wohngebiet festsetzen sollte, um Baurecht für ca. 40 WE in den Baulücken zu schaffen. Durch die Aufhebung des nur bis zur öffentlichen Auslegung betriebenen Bebauungsplanes 448B am 19.02.2008 wurde die Zielsetzung aufgegeben, aus dem bestehenden Mischgebiet eine Wohnbaufläche zu entwickeln.

Somit ist die Zielsetzung des FNP von 2005 hinfällig, so dass der FNP für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 berichtigt und künftig als Mischgebietsfläche dargestellt wird.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 setzt für diesen Bereich Mischgebiet, offene Bauweise (o), 3 Vollgeschosse (III), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 fest. Dazu wurde pauschal ein großes Baufeld festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 15.09.1977.

IV. Bestandsbeschreibung

Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Struktur ist im Änderungsbereich heterogen, wie es für ein Mischgebiet üblich ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits zum größten Teil bebautes Gebiet. Vermehrt findet man zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, wo auch einige gewerbliche Nutzungen mit integriert sind. Vereinzelt findet man aber auch Einfamilien- und Doppelhäuser auf zum Teil sehr großen Grundstücken. Zwei Gebäude wirken optisch größer und weisen mindestens 3 Geschosse auf. Einen größeren Teil des Änderungsbereiches nimmt ein Online Schreibwarenhandel mit Lagerhallen ein. Daneben sind einige weitere gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Dachdecker, ein Trockenbauer, ein Umzugsunternehmen sowie ein Kfz- An- und Verkauf im Änderungsbereich vorhanden.

Verkehr

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Nevigeser Straße, der Straße Am Elisabethheim und der Straße Neuer Triebel. Die Straße Neuer Triebel dient als Andienung für die daran anschließenden Allgemeinen Wohngebiete und ist wie die Straßen Am Elisabethheim mit 1.000 bis 2.500 Kfz/ Tag gering belastet. Die Nevigeser Straße ist mit 7.500 bis 10.000 Kfz/ Tag stärker befahren.

Daneben ist der Planbereich gut durch öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Eine Bushaltestelle Grenze Jagdhaus befindet sich direkt am Planbereich. Weitere Haltestellen (Hardenberger Hof und Birkenhöhe) sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Straßenbegrenzungslinien im Bereich Nevigeser Straße 406 bis Nevigeser Straße 390 an den tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepasst und die Straßenbegrenzungslinie entsprechend weiter (an der weitesten Stelle maximal 2,90 m entfernt) von der Wohnbebauung entlang der Nevigeser Straße zurückgesetzt.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Es handelt sich um einen besiedelten Bereich, teilweise sind Hausgärten vorhanden. Einige Grundstücke sind fast vollständig versiegelt. Von der Unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Hinweise auf schützenswerte Tiere, Pflanzen oder Landschaftsbestandteile.

Boden/ Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab für den Bereich der 6. Änderung folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV²):

Fläche / Grundstück	Erhebungsfläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum
Nevigeser Str. 380	BS-1434	Druckerei	1972 - 1997
Am Elisabethheim 11 -19	7883A007	Lagerplatz für Stück und Schüttgut (nordwestl. Hsnr. 11); vermutlich Zusammenhang mit Kohlenhandel	
	BS-1197	Dachdeckerei (nur Hsnr. 19)	1997
	7883S021	Autotransporte, Kohlengroßhandel incl. Eigenverbrauchstankstelle	1950 - 1972

Im Folgenden sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt:

1. Bei den Branchen 'Druckerei und Dachdeckerei' handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsstufe II. Bei Altstandorten/Betriebsstandorten der Erhebungsstufe II kann nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden, ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt liegt zu diesen Altstandorten / Betriebsstandorten nicht vor.

2. Bei der Branche 'Autotransporte / Kohlengroßhandel' (Am Elisabethheim 11, 19) handelt es sich insbesondere in Bezug auf den Kohlengroßhandel – vor allem nach 1950³ - um einen Wirtschaftszweig der Erhebungsstufe I. Bei Altstandorten der Erhebungsstufe I liegt nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe. Dieser wird durch die ehemals vorhandene Eigenversorgertankstelle der Spedition verstärkt. Diese Tankstelle einschließlich der unterirdischen Behälter wurde vor etlichen Jahren stillgelegt. Die unterirdischen Behälter wurden von einer Fachfirma gereinigt.

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandortenerfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

³ Gemäß LANUV-Arbeitsblatt 21 ist bei Brennmaterialhandlungen der Zeitraum ab 1950 als relevant einzustufen, da nach dem 2. Weltkrieg begonnen wurde Öfen in die Wohnungen einzubauen und das dazu benötigt Heizöl bei den Brennmaterialhandlungen mit vertrieben wurde. Nach 1950 entstanden auch erst Betriebshöfe.

Aus dem Geschäftsteam Lagerung wassergefährdender Substanzen (R 106.21) ist bekannt, dass auf dem Gesamtgrundstück 2015 eine Stilllegung von oberirdischen Tanks (Batterietanks, 10.000 l) und 2016 eine Neuaufstellung von neuen oberirdischen Batterietanks 5.000 l gemeldet wurde.

Aus einem älteren B-Planverfahren liegt zum Grundstück Am Elisabethheim 11, 19 eine von der Stadt Wuppertal beauftragte Bodenuntersuchung - Gefährdungsabschätzung für das B-Planverfahren 448 B, Ing.büro BFUB Düsseldorf, März 1995 – vor.

Im Vorfeld der 1995 durchgeführten Felduntersuchungen wurde bez. der Selbstversorgertankstelle in alten Bauakten und von Zeitzeugen folgende Sachlage ermittelt:

- 1950 Errichtung der Selbstverbraucheranlage
- 1955 Erweiterung der Anlage um einen 5.000 l Tank, insg. somit 12.000 l Diesel
- 1956 Erweiterung der Anlage, Ausbau des 7 m³ Tanks, Einbau 20 m³ Tanks für Diesel (DK), Änderung 5 m³-Tank für Vergaserkraftstoff (VK), alle Tanks unterirdisch
- VK-Tank wurde nach einer Leckage 1967 stillgelegt
- DK-Tank wurde zuletzt 1969 entleert. Die Zapfanlage ist voraussichtlich seit damals nicht mehr vorhanden.
- Auf dem Grundstück hat kein Güterumschlag stattgefunden. Es befand sich auf dem Grundstück das Büro der Firma und ein Abstellplatz für LKW's, sowie die Eigenversorgungstankstelle.

Im Folgenden die Auswertung des Altgutachtens aus dem B-Planverfahren 448 B: (Zu beachten ist, dass es aus der Zeit von vor der aktuellen Bodenschutzgesetzgebung (1998/99) stammt.)

Bei den Sondierungen wurde eine 2,3 m bis 3,3 m mächtige Auffüllung überwiegend aus tonigem Schluff mit Fremdbestandteilen, wie Bauschutt, Asche, Schlacke, Ziegelbruch, Betonreste oder Glasasche aufgeschlossen. Wasser (Stauwasser) wurde in drei Sondierungen in einer Tiefe von 3,1 bzw. 3,6 m u. Geländeoberkante angetroffen.

Die chemische Analytik zeigte im Feststoff bei den Schwermetallen incl. Arsen keine, aber für den Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) insbesondere Benzo(a)pyren auffällige Gehalte (bis 57 mg PAK ges⁴/kg und 3,6 mg BaP⁵/kg). Diese Belastung scheint im Wesentlichen mit dem Asche/Schlacke lastigen Unterbaumaterial unter der Betonversiegelung im Hof und diesen Einlagerungen auch in der Auffüllung/Geländemodellierung zusammen zu hängen. Die Eluatanalyse einer Probe zeigte, dass diese PAK-Belastung bei Wasserzutritt mobilisierbar ist. Die Sondierungen bzw. Bodenluftmessstellen in unmittelbarer Nähe der Erdtanks und der ehemaligen Betriebstankstelle (RKS 1, RKS 1a) zeigten bei der Analytik keine relevanten Auffälligkeiten (max. 180mg MKW⁶/kg), obwohl die untersuchten Proben einen leichten MKW-Geruch aufwiesen.

Da das in zwei Rammkernsondierungen (RKS) bei 3,10 m u. GOK angetroffene Stauwasser nicht mit den PAK-belasteten asche- und schlackehaltigen Auffüllungsschichten (RKS 2 → 2,0-2,3 m und RKS 4

⁴ PAK - Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

⁵ BaP – Benzo(a)pyren, ist nachweislich krebserregend und innerhalb der 16 Einzelsubstanzen der PAK ges die Leitsubstanz für die Bewertung dieser Schadstoffgruppe

⁶ Mineralölkohlenwasserstoffe

→ 0,3-0,7 m) in Kontakt steht und bei RKS 4 eine Oberflächenversiegelung (Beton) sowie bei RKS 2 eine gering wasserdurchlässige Bodenschicht mit Schluff vorhanden ist, ist von einer Schadstoffmobilisierung über das Stauwasser bei den aktuellen Gegebenheiten nicht auszugehen.

Da sich die festgestellten oberflächennahen Bodenbelastungen unterhalb einer Betondecke befinden und an den anderen untersuchten Grundstücksbereichen die asche-/schlackehaltigen Auffüllungsbe-
reiche nur in tiefere Horizonten anzutreffen sind, ist aktuell von keiner Gefahr über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen.

Eine Kennzeichnung des B-Plangebiets ist nicht notwendig. Ein allgemeiner Hinweis bez. des ordnungsgemäßen Umgangs mit den vorhandenen Auffüllungen wurden in den B-Plan aufgenommen.

Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken.

Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen geprägt, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind. Am südlichen Planbereich verläuft die Nevigeser Straße, am östlichen Rand die Straße Am Elisabethheim und am nördlichen Planbereich die Straße Neuer Triebel. Der Verkehrslärm stellt die relevante Lärmquelle dar. Die von ihr ausgehenden Emissionen wurden durch die Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr (April 2019), ermittelt und entsprechend dargestellt. Die Darstellung (s. Bebauungsplanentwurf) enthält bereits die für die Lärmpegelbereiche maßgeblichen Außenlärmpegel (gerechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)). Die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht beträgt mehr als 10 dB(A), so dass sich die maßgeblichen Außenlärmpegel unmittelbar aus den Tagwerten ergeben und die Beurteilungspegel für die Nacht in diesem Zusammenhang gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nicht relevant werden.

Ein Gebäude im Kreuzungsbereich Nevigeser Straße /Am Elisabethheim liegt teilweise im Lärmpegelbereich VI (75 dB(A) < LP VI < = 80 dB(A)). Dieses Gebäude befindet sich zum Teil außerhalb der Baugrenzen und weist den höchsten Beurteilungspegel auf. Die übrigen Gebäude entlang der Nevigeser Straße sind dem Lärmpegelbereich IV (65 dB(A) < LP IV < = 70 dB(A)) und Lärmpegelbereich V (70 dB(A) < LP V < = 75 dB(A)) zugeordnet, ausgenommen die weit zurückgesetzten Gebäude Nevigeser Straße 394 und 396, die im Lärmpegelbereich III (60 dB(A) < LP III < = 65 dB(A)) liegen. Die Gebäude entlang der Straße Am Elisabethheim 7-9 müssen nach dem Lärmpegelbereich IV beurteilt werden, was wohl der Nähe zum Kreuzungsbereich geschuldet ist. Alle übrigen Gebäude im Änderungsbereich befinden sich im Lärmpegelbereich III, vereinzelt auch II (60 dB(A)). Die gärtnerisch genutzten Bereiche des Änderungsbereiches liegen fast alle im Lärmpegelbereich III bis IV.

Damit werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) am Tag für Mischgebiete insbesondere entlang der Nevigeser Straße überschritten. Mit dieser Überschreitung und den Überschreitungen entlang der Straße Am Elisabethheim und der Straße Neuer Triebel liegen die Fassaden fast im gesamten Änderungsbereich in den Lärmpegelbereichen III-VI der DIN 4109.

Der Bereich entlang der Nevigeser Straße, wo der Verkehrslärm am höchsten ist, wurde entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Um die Vorbelastung, die sich aus dem Verkehrslärm der umgebenden Straßen ergibt, für Bauvorhaben zu verbessern und künftig einen wirksamen Schutz in den Innenräumen der Gebäude zu gewährleisten, wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass die Außenbauteile so auszubilden sind, dass die notwendigen Innengeräuschpegel für Mischgebiete eingehalten werden.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-VI festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Änderungsbereich von den drei umgebenden Straßen durch Verkehrslärm unterschiedlich stark belastet ist. Sollte nachgewiesen werden, dass durch das eigene Gebäude ein Schallschutz (bis Lärmpegelbereich II) für die von der Straße abgewandte Seite entstanden ist, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Im Übrigen sind die auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen in Bezug auf die Planung hinnehmbar.

Mit der Planung wird kein neues Baugebiet ausgewiesen sondern lediglich eine Bestandssituation angepasst. Durch eine Senkung der Maßzahlen und der Anwendung der neuen BauNVO wird die Bebauungsdichte im bestehenden MI geringfügig reduziert, so dass nicht von einer höheren Anzahl an Betroffenen durch die Planänderung auszugehen ist. Durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinien wird auf einen zukünftigen Ausbau der Straße und somit auf ein näheres Heranrücken an die Bebauung verzichtet. Die Lärmquelle rückt somit planungsrechtlich weiter von der vorhandenen Bebauung ab.

Aktive Schutzmaßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwand oder –wall) kommen nicht in Betracht, da sie innerhalb dieses gewachsenen Gebietes als städtebaulicher Fremdkörper wirken würden. Daher sind vornehmlich passive Maßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden durchzuführen.

Seitens der Stadt werden mit dem regelmäßig fortzuschreibenden Lärmaktionsplan als langfristig ausgerichtetes Projekt Lärmschwerpunkte im gesamten Stadtgebiet identifiziert, priorisiert und Lärminderungsmaßnahmen entwickelt. Die Nevigeser Straße im Bereich des Plangebietes gehört derzeit nicht zu den im Rahmen des Lärmaktionsplanes identifizierten Lärmschwerpunkten mit Handlungsbedarf. Unabhängig davon bzw. von einer zukünftigen Aufnahme des Straßenabschnittes in die Prioritätenliste bei Fortschreibung des Lärmaktionsplans wird aufgrund der ermittelten Lärmpegelbereiche im Rahmen (derzeit nicht absehbarer) notwendiger Fahrbahnsanierungsmaßnahmen seitens des Straßenbaulastträgers der Einsatz von lärmindernden Fahrbahnbelägen geprüft.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II- Richtlinie. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

V. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, durch

- die Erhöhung der GRZ auf 0,4,
- die Reduzierung der GFZ auf 0,8,
- die Reduzierung der Anzahl an Vollgeschossen auf II,
- die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe,
- die Festlegung der Dachform (Sattel- und Walmdach),
- den Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- sowie der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO),

den derzeit prägenden Siedlungscharakter in seiner jetzigen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin zu erhalten und maßvoll fortzuschreiben. Gleichzeitig wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich zwischen der Nevigeser Straße 406 bis Nevigeser Straße 390 an den tatsächlichen Ausbauzustand angepasst. Das hat zur Folge, dass auch die Baugrenze in diesem Bereich leicht zurückgesetzt wird, so dass sie überall 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und aufgrund einer Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die bestehenden Festsetzungen teilweise modifiziert bzw. ergänzt und sollen nachstehend erläutert werden:

Flächennutzungsplan

Zum Planungsbeginn bestand noch das weitere Ziel, das vorhandene Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Nach einer Bestandsaufnahme hat sich allerdings gezeigt, dass es im Änderungsbereich einige gewerbliche Nutzungen wie einen Dachdecker, einen Trockenbauer, ein Umzugsunternehmen, einen Kfz- An- und Verkauf sowie einen Online-Schreibwarenhandel gibt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb berichtigt, indem der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 als Mischgebietsfläche dargestellt wird.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Ein Eigentümer aus dem Änderungsbereich wies darauf hin, dass in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes 448 sowohl im Misch- als auch in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt wäre und die anfangs angedachte Beibehaltung der GRZ von 0,3 und die Reduzierung der GFZ auf 0,6 nicht verhältnismäßig wären. Diesem Hinweis wurde entsprochen, so dass nun für den Änderungsbereich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Durch die leichte Erhöhung der GRZ wird das Planungsziel trotzdem weiterhin verfolgt, gleich-

zeitig haben die Eigentümer im Änderungsbereich ausreichend Möglichkeiten für die Ausnutzung ihrer Grundstücke.

Die leichte Erhöhung der GRZ wird durch die weitaus großzügigeren baurechtlichen Möglichkeiten der älteren Baunutzungsverordnungen vor 1990 gegenüber der aktuell geltenden Rechtslage begründet. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO (2017) im Änderungsbereich reduziert sich die zulässige Grundfläche (GRZ) der Nebenanlagen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind nun auf die Grundfläche anzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 % beschränkt, d.h. das 60 % eines Grundstückes versiegelt werden dürfen. Damit bleibt die Grundflächenzahl immer noch unter dem Höchstmaß für ein Mischgebiet von 0,6 (bzw. 0,9 unter Berücksichtigung der 50% Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), was den örtlichen Gegebenheiten in dieser Stadtrandlage geschuldet ist.

Die mit der Umstellung der BauNVO verbundene geänderte Berechnung der Grundfläche dient der Begrenzung der Versiegelung und somit letztendlich dem Bodenschutz und der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser. Bei der Berechnung der GRZ wird zwischen der GRZ I und der GRZ II unterschieden. Zur GRZ I gehören das Hauptgebäude, mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Balkone und Loggien sowie Abgänge zum Keller. Die GRZ II ergibt sich aus der zusätzlich zur GRZ I zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 1 BauNVO für Nebenflächen, wie Treppen, Wege, Garagen, Stellplätze und/oder Gartenhütten.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Während in der älteren BauNVO aus dem Jahr 1977 die Geschossflächenzahl in allen Vollgeschossen sowie die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen und die dazugehörenden Treppenträume mitanzurechnen sind, werden bei der aktuell geltenden BauNVO lediglich die Flächen in allen Vollgeschossen mitgerechnet. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen müssen nicht berücksichtigt werden. In Bezug auf die städtebauliche Zielsetzung soll entsprechend der geplanten GRZ von 0,4 die Grundflächenzahl auf 0,8 reduziert werden. Durch die Reduzierung der GFZ von 0,9 auf 0,8 unter Berücksichtigung der neuen BauNVO entsteht keinem Eigentümer ein Nachteil. Die zwei Gebäude mit mindestens 3 Vollgeschossen überschreiten die GFZ sowohl nach der alten als auch der neuen BauNVO.

Bei der Überprüfung der geplanten GRZ in Bezug auf die derzeit gültige BauNVO wird ersichtlich, dass es auf zwei Grundstücken zu einer GRZ I – Überschreitung (zwischen ca. 15 und 30 qm bei der geplanten GRZ von 0,4) kommt, wie bereits auch schon bei der Berechnung nach der alten BauNVO. Auf 7 Grundstücken wird es zu einer GRZ II-Überschreitung kommen. Teilweise ist die Versiegelung sehr stark ausgeprägt (Überschreitungen von 40 bis 300 qm). Da durch das Änderungsverfahren eine bestehende städtebauliche Situation überplant wird und damit eine erhebliche städtebauliche Verdichtung verhindert werden soll, wird dieser bewusst in Kauf genommen und dem Grundsatz des Baugesetzbuches „die Flächenversiegelung zu verringern“ entsprochen. Das hat zur Folge, dass die Gebäude bei Neuplanungen im Gegensatz zu der alten BauNVO in Bezug auf die GRZ II eingeschränkt werden. Im Wege der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung wurde dieser Belang gewusst zurückgestellt und die städtebaulichen Ziele den derzeit prägenden Siedlungscharakter in seiner jetzigen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin zu erhalten und maßvoll fortzuschreiben vorgezogen.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen haben, soweit sie rechtmäßig errichtet wurden, Bestandsschutz.

Zahl der Vollgeschosse/ maximale Höhe der Gebäude gem. § 18 BauNVO

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 muss nun auch die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Nach der Landesbauordnung 2018 sind Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Fehlt eine der gerade genannten Voraussetzungen für ein Vollgeschoss, handelt es sich um ein „Nichtvollgeschoss“. Solche nach dieser Definition „Nichtvollgeschosse“ müssen nicht mehr allseitig zurückspringen, wie noch in der alten BauO gefordert. Die Streichung des Wortes „oberstes“ bewirkt, dass gestapelte Geschosse keine Vollgeschosse mehr sind, solange sie nur drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dadurch können „Stapelhäuser“ entstehen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Der Wohnungsbestand im Änderungsbereich weist viele ältere Gebäude mit noch teilweise sehr hohen Geschosshöhen aus, so dass auch die zweigeschossigen Gebäude zum Teil eine maximale Gebäudehöhe von 13 m aufweisen. Daneben gibt es zwei Wohngebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen, die ebenfalls mindestens eine Gebäudehöhe von 13 m aufweisen. Um auch zukünftig eine einheitliche Höhenentwicklung im Änderungsbereich zu gewährleisten und den Möglichkeiten, die die BauO 2018 zulässt, Einhaltung zu gebieten, soll eine maximale Gebäudehöhe von 13 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt werden. Im Bebauungsplan sollen die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zum nächstgelegenen Höhenpunkt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Nevigeser Straße 406 bis Nevigeser Straße 390 wird an den tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepasst und entsprechend im Änderungsbereich korrigiert. Die Straßenbegrenzungslinie wird in Bezug auf die vorhandene Bebauung zurück genommen, so dass sie künftig weiter von der vorhandenen Bebauung entfernt liegt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie hat zur Folge, dass auch die Baugrenze in diesem Bereich leicht zurückgesetzt wird, so dass sie überall 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Aufgrund des sehr großen Baufeldes sind Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Dies wird dazu führen, dass der nördliche Stadteingang nicht übermäßig durch Stellplatzanlagen geprägt sein wird.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III -VI gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 (a)
(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L _a >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,\text{ges}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,\text{ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-VI festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

Dachform gem. § 89 BauO NRW (Landesrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Änderungsbereich sind künftig nur Sattel- und Walmdächer zulässig sein, um den vorherrschenden Siedlungscharakter fortzuschreiben. Nur Garagen und eingeschossige Lagerhallen weisen Flachdächer auf. Dies wird auch künftig zulässig sein.

VI. Hinweis

Bei Bodeneingriffen im Bereich des Grundstücks Am Elisabethheim 11 und 19 ist davon auszugehen, dass künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die, sollten sie vor Ort nicht wiederverwertet werden können, einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Im Falle des Ausbaus der Erdtanks sind die Arbeiten gutachterlich zu begleiten und evtl. anfallendes kontaminiertes Erdreich zu separieren und zu entsorgen.

Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen – insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen oder bei Entsiegelungsmaßnahmen – zu beachten sind, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

VII. Kennzeichnung

Das Mischgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB).

VIII. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß dem Verfahren der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist für die Änderung des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da hierdurch keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltprüfung nach den Regelungen des Gesetzes über die Umweltprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB erkennbar gewesen („...zu berücksichtigen sind: ...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, ...“). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine zweiwöchige Auslegung der Planungsunterlagen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden während der öffentlichen Auslegung beteiligt

IX. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	20.960 qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	19.920 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	16.100 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.036 qm

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der bestehenden örtlichen Gegebenheiten berichtigt (122B). Zukünftig wird das Areal des Änderungsbereiches als Mischgebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

XI. Gutachten

Stadt Wuppertal (Ressort Straßen und Verkehr), März 2019, Lärmberechnung: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Ing.büro BFUB Düsseldorf, März 1995: Bodenuntersuchung - Gefährdungsabschätzung für das B-Planverfahren 448 B