Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 01 zur VO /1056/15

Bebauungsplan 1183
-Wendehammer „Am Opphof“-

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand: Januar 2015

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 Bebauungspläne 5

3.5 sonstige Fachplanungen 5

4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange 5

4.1 Städtebauliche Situation 5

4.3 soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze) 6

4.4 Naturhaushalt, Landschaftsschutz und Artenschutz 7

4.5 Immissionssituation 7

4.6 Altlasten 7

4.7 Kampfmittel 8

5. Begründung der einzelnen Planinhalte 9

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9

5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 10

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) 11

5.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) 11

5.1.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteineinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) **12**

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW) **13**

5.3 Nachrichtliche Übernahmen 13

5.4 Hinweise 14

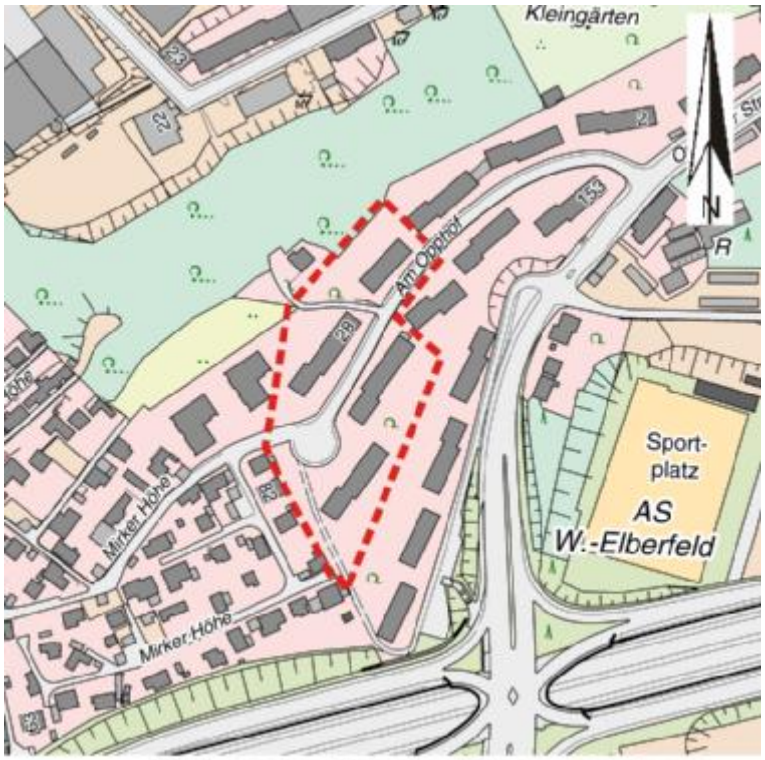
6. Städtebauliche Kenndaten (Dichtewerte / Flächenbilanz) 14

7. Kosten und Finanzierung 14

8. Gutachten 14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1183 – Wendehammer „Am Opphof“ - liegt auf der Mirker Höhe und umfasst die Grundstücke Am Opphof 20 – 32 und 27 – 37, die sich um den am südlichen Ende der Straße Am Opphof gelegenen Wendehammer herum befinden. Der räumliche Geltungsbereich, der eine Gesamtfläche von ca. 9.000 m² aufweist, wird aus folgender Abbildung ersichtlich.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung und Ziele

Die GWM Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal Mitte eG (GWM) plant die Sanierung und Aufstockung der in ihrem Besitz befindlichen genossenschaftlichen Wohnungsbauten im Bereich des Wendehammers der Straße Am Opphof 20 – 32 und 27 – 37. Die Wohnhäuser, die 1956/1957 errichtet worden sind, umfassen insgesamt 52 Wohnungen, davon sind 8 als Vier - Raumwohnungen, jeweils 18 als Drei und Zwei – Raumwohnungen errichtet. Zusätzlich befinden sich 8 Wohnungen neben den Trockenspeichern in den Dachgeschossen, in den Kellergeschossen sind 11 Garagen untergebracht.
Die genossenschaftlichen Wohngebäude entsprechen funktional, technisch, energetisch und architektonisch nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Ziel der Investition ist die Schaffung zukunftsfähigen qualitätsvollen Wohnraumes und damit einen wichtigen Beitrag zur Qualitätssteigerung des Wohnstandortes Wuppertal im preisgünstigen genossenschaftlichen Marktsegment und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers zu leisten.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal – Mitte eG beabsichtigt daher für die Wohnhäuser eine energetische Sanierung, eine Erhöhung der Wohnfläche in den Dachgeschossen sowie die Erweiterung der Wohnungen durch vorgestellte Balkone. Hierdurch sollen zeitgemäße Wohnungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die bestehenden Satteldächer werden komplett abgebrochen und durch ein neues Vollgeschoss auf den tragenden Außenwänden aufgestockt. In den Kellergeschossen werden fünf der bestehenden Garagen in den Häusern Am Opphof 27 – 37 zu Kellerräumen umfunktioniert. Durch neu angelegte Stellplatzflächen und Garagen auf dem eigenen Grundstück werden Ausgleichsflächen für die wegfallenden Garagen sowie für die neu erstellten Wohnungen geschaffen. Statt der Trockenspeicher im Dach wird es dann in den früheren Garagen und durch Neuanordnung der Kellerräume Trockenräume für alle Mieter geben. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich insgesamt um ca. 6 bis 8 WE.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt:
Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten,
Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung,
Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen),
Festsetzungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und
Festsetzung von Gemeinschaftstellplätzen und -garagen

2.2 Verfahren

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 1183 – Wendehammer „Am Opphof - wurde am 20.02.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen. Da es sich bei dem Bebauungsplan 1183 um eine Planung im Gebäudebestand handelt und eine weitere Nachverdichtung (abgesehen vom Dachgeschossausbau) verhindert werden soll, werden hier keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.04.2013 zwischen 18:05 Uhr und 19:00 Uhr in der Räumlichkeit Mensa der Gesamtschule Else-Lasker-Schüler vorgenommen.

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung vom 29.09.2014 den Beschluss über die Offenlegung des Bebauungsplans 1183 – Wendehammer „Am Opphof“– gefasst. *Danach wurde die Offenlegung des Bebauungsplanes 1183 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2014 bis 05.12.2014 einschließlich der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.*

Nach Durchführung der Offenlage wurde die Begründung um die Erkenntnisse zum

Thema Kampfmittel (s. Punkt 4.7) ergänzt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal wird die Fläche dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses entspricht der tatsächlichen Nutzung.

3.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, noch unterliegt die Fläche einer landschaftsschutzrechtlichen Ausweisung.

3.4 Bebauungspläne

Derzeit liegt für das Gebiet kein Bebauungsplan vor. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, so dass für die Umsetzung der Maßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

3.5 sonstige Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

4.1 Städtebauliche Situation

Das Vorhaben liegt nördlich der Autobahn A 46 innerhalb des Siedlungsbereichs auf der Mirker Höhe. Die westlich des Planbereichs gelegene Siedlung Mirker Höhe war ursprünglich eine Gartenhaus-Siedlung, die sich ab Anfang der 70er Jahre zu einer Wohnsiedlung verfestigt hat.

Die genossenschaftlichen Wohnhäuser in den Straßen Am Opphof und Opphofstraße sind zur Deckung des Wohnungsbedarfes Mitte bis Ende der 50er Jahre errichtet worden. Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand Wuppertaler Störfallbetriebe.

4.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr

Die das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen der Straße Am Opphof und der Straße Mirker Höhe bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten und bieten somit weiterhin die Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Verkehrsflächen vorgesehen.

An das örtliche und überörtliche Straßennetz ist das Gebiet über die Opphofstraße, die Uellendahler Straße und Gathe angeschlossen. Die Autobahn Anschlussstelle W-Elberfeld der A46 und das Stadtzentrum Elberfeld sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle „Am Opphof“ an der Opphofstraße gewährleistet, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Fahrzeit mit der Buslinie 623 in das Stadtzentrum Elberfeld beträgt unter 15 Minuten.

. **Entwässerung**

Das Plangebiet ist vollständig an das Kanalnetz angeschlossen. Innerhalb der Verkehrsflächen liegen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Versorgungsdefizite sind nicht bekannt. Die vorhandene Entwässerung im Trennverfahren soll nicht verändert werden. Da der Bebauungsplan nur eine geringfügige Erhöhung der Baudichte zulässt, ist ein möglicher Ausbau nicht zu berücksichtigen. *Konkrete Regelungen zur Einleitung von Regenwasser können im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.*

4.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze)

Im Plangebiet selber befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Spielplätze. Durch die integrierte Lage des Plangebietes sind die vorgenannten Einrichtungen aber in angemessener Entfernung vorhanden. Das Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld ist fußläufig in ca. 25 Minuten erreichbar.

In der Umgebung des Plangebiets gibt es verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Die Gemeinschaftsgrundschule unmittelbar in der Opphoferstraße, weiterführende Schulen befinden sich am Ostersbaum. Das Klinikum St. Antonius und die Heliosklinik sind in wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren befindet sich ca. 300 Meter entfernt der Sportplatz Opphof.

Ein Kinderspielplatz ist im FNP direkt nördlich des Plangebietes dargestellt, dieser ist aber nicht realisiert worden. Ziel ist es im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Spielplatzen für jede einzelne Häusergruppe bauordnungsrechtlich zu sichern.

4.4 Naturhaushalt, Landschaftsschutz und Artenschutz

Das Plangebiet ist eine bebaute Innenbereichslage auf der Mirker Höhe, die aus einer Mehrfamilienhaus-Bebauung besteht, die von einer privaten Grünfläche umgeben ist.
Die Fläche unterliegt formal nicht dem Natur- oder Landschaftsschutz. Durch die tatsächliche Nutzung und Prägung des Gebietes sind keine Anhaltspunkte erkennbar bzw. bekannt, dass hier natur-, landschafts- oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. In das Wirkungsgefüge aller Umweltgüter wird nicht wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinaus eingegriffen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Dächer aber auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Klimaschutz
Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig.

4.5 Immissionssituation

Lärmbelastung
Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 46, für diesen Autobahnabschnitt hat die Verkehrszählung 2010 einen DTV-Wert von 72.600 Kfz pro Tag ergeben. Im Zuge der Untersuchung im Jahr 1994 zur Erstellung von Lärmschutzanlagen an der A 46 sind Lärmuntersuchungen durchgeführt worden. Lärmmessungen an den Gebäuden Am Opphof 31 und 37 im Bereich der autobahnzugewandten Fassaden haben einen Außenpegel Tages- bzw. Nachtwerte von bis 59 und 50 dB(A) ergeben. In vorbelasteten Bereichen, die überplant werden, können die schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 und 45 dB(A) nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete häufig nicht eingehalten werden.

Zur Verkehrslärmreduzierung ist 2011 auf der A 46 offenporige Asphalt verbaut worden, durch diese Maßnahme sind 3-5 dB i(A) in Abzug zu bringen. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung, die zu einem Ausschluss von Wohnnutzung führen, von 70 und 60 dB(A) werden bei weitem nicht erreicht.

Auf einen weiteren aktiven Lärmschutz in Form einer baulichen Maßnahme wird verzichtet, da Lärmschutzwände, Wälle oder Mauern, in dieser Situation städtebaulich unangemessen und nicht in effizienter Form realisierbar sind. Somit sind für die geringfügigen Überschreitungen der Immissionswerte der DIN 18005 im Plan Regelungen zum passiven Immissionsschutz in Form von ausreichend schallgedämmten Außenbauteilen bei Gebäuden gemäß der DIN 4109 zu treffen.

Eine Betrachtung des Sportplatzes als Lärmquelle kann auf Grund der topografischen Verhältnisse, der Entfernung von ca. 300 Meter und der als Lärmschutz dienenden dazwischenliegenden Wohnbebauung an der Opphofstraße entfallen.

Quelle: Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)) und Erläuterungsbericht zur Erstellung von Lärmschutzanlagen an der A 46 im Stadtgebiet von Wuppertal, Landschaftsverband Rheinland

4.6 Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]) ergab, dass für den Bereich des B-Plans folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für

[1] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr
[1] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 2 BBodSchV[2]) bekannt sind:

Fläche / Grundstück	Erhebungs-fläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum aus dem ISBA
Am Opphof 20	8082S032	Baugeschäfte und Bauunternehmung	1962
Am Opphof 27	8082S033	Dekorationsmaler	1962

Die genossenschaftliche Wohnsiedlung stammt aus dem Jahr 1956/57. Aus dem Betriebszeitraum der beiden Branchen von um 1962 folgt, dass diese in der heute vorhandenen Bausubstanz ansässig waren. Es ist davon auszugehen, dass es sich somit nur um die Verwaltungs-/Büroadressen oder eher handwerklichen Betrieben gehandelt hat und nicht um produzierendes Gewerbe mit großen Lagerkapazitäten. Desweiteren handelt es sich bei den Nennungen allenfalls um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse 2. In diese Klasse sind Branchen eingestuft, bei denen aus der Erfahrung nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Kontaminationen zu erwarten sind.

Die Bodenuntersuchung im Zusammenhang mit dem Belastungsverdacht aufgrund von Kampfmittel, hat keine weiteren Erkenntnisse bezüglich altlastenrelevanter Schadstoffe ergeben.

4.7 Kampfmittel

In seiner Stellungnahme vom 04.11.2014 weißt der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf eine Geschützstellung nordwestlich des Gebäudes Am Opphof 37 hin. Die Überprüfung der Alliierten-Kriegsluftbilder hat ergeben, dass diese Geschützstellung an der ausgewiesenen Stelle vorhanden war. Den alliierten Luftbildern ist zu entnehmen, dass diese Stellung erst ab etwa 1944 dort entstanden ist. Im Umfeld der ehemaligen Wiese – außerhalb des B-Plan 1183 - befanden sich weitere Stellungen.

Bei einer Kriegsstellung handelt es sich um eine militärische Fläche bei denen ein Schadstoffeintrag als wahrscheinlich anzusehen ist.

Im Bereich der ehemaligen Geschützstellung bzw. den dazugehörigen Gräben und beeinflussten Umfeld wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass sich im Umfeld von der ehem. Geschützstellung eine künstliche Anschüttung mit einer mittleren Mächtigkeit von ca. 1,4 m befindet. An anthropogenen Beimengungen wurden nur vereinzelt Ziegel-/Schieferstücke erbohrt. Die ehem. Flakstellung ist offensichtlich nach dem 2. Weltkrieg zurückgebaut worden. In den

Bericht zu den Ergebnissen der Untergrunderkundung und der chemischen Analysen beim Bauvorhaben „Am Opphof“ in Wuppertal, Ingenieurbüro IGW, 16.01.2015

Sondierungen wurden weder Reste einer wie auch immer gearteten Bebauung, noch *wurden Hinweise auf Munitions- oder Sprengstoffrückstände festgestellt. Dieses wird auch weitgehend durch die chemischen Analysen bestätigt. Die Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch („Direktpfad“) haben ergeben, dass die Prüfwerte für das sensibelste Nutzungsszenario Kinderspielen unterschritten werden, wobei bei der vorhandenen sowie zukünftigen Nutzung nur ein Szenario Park- und Freizeitanlage heranzuziehen wäre. Nur die PAK-Gehalte des Oberbodens sind in ihrem Löslichkeitsverhalten leicht auffällig. Dieses ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser relevant, der aber grundsätzlich nutzungsunabhängig zu beurteilen ist. Die genauere Betrachtung der kleinräumigen - nur in den oberen 30 cm - festgestellten Prüfwerküberschreitung der PAK-Gehalte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser lassen insgesamt keine grundsätzliche Grundwassergefährdung erwarten.*

Gegen den B-Plan 1183 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur ein „Allge meines 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.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Damit soll dem Planungsziel eines ruhigen und attraktiven Wohngebietes Rechnung getragen werden. Darüber hinaus ist die vorhandene Straßensituation nicht geeignet, weitere verkehrsintensive Nutzungen wie die vorgenannten störungsfrei aufzunehmen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen zu ermöglichen, wurden vor Ort die vorhandenen Höhenpunkte als NHN-Punkte im Straßenbereich vor den einzelnen Häusern und die First- und Traufhöhen der Gebäude aufgemessen. Mit der Festsetzung der maximalen Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (,gegenwärtige Firsthöhe zuzüglich einer geringen Erhöhung bis zu 0,3m entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhen) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 0,4 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Hierdurch kann, zusammen mit der Vorgabe des Pultdaches als Dachform der planrechtliche Rahmen für eine höhenmäßige Einfügung in den Bestand vorgegeben werden. Begründet wird dies mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebauliche Einbindung in den Siedlungsraum mit Bezug zur angrenzenden Bebauung zu wahren.

So befinden sich östlich des Plangebiets in etwa gleich hohe Gebäude. Die beiden westlich des Wendehammers gelegenen Wohnhäuser Mirker Höhe 56 und 57 sind im Siedlungsgefüge von der Gebäudehöhe nicht maßstabsbildend.

5.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 17 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Dies bleibt unter der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen für die Grundfläche, die überbaut werden darf. Somit wird dem Bestand der aufgelockerten Zeilenbebauung Rechnung getragen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die den Obergrenzen der BauNVO zur baulichen Dichte zu Grunde liegen, werden eingehalten.

Eine Einschränkung einer zweckmäßigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist auf Grund der Grundstücksgröße nicht gegeben, gleichzeitig ist auch ein entsprechender Freiflächenanteil im Plangebiet sichergestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Punkt 5.1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen definiert.

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

5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung soll die Festsetzung im gesamten Plangebiet in „abweichende Bauweise“ im Rahmen vorgegebener Baufenster (siehe Punkt 5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen) erfolgen und im Bebauungsplan dargestellt werden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung: Da die Baufenster der Häuserzeilen Am Opphof 27-31, 28-32 und 33-37 eine Länge von 50 m überschreiten, können sie in ihrer Gesamtheit nur über eine entsprechend definierte abweichende Bauweise planrechtlich gesichert werden.

5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die jeweiligen Baufenster orientieren sich in ihrer Größe und Anordnung an den vorhandenen Gebäuden, welche im Verlauf der Straße errichtet wurden. Durch einzelne Baufenster wird die maximale Gebäudelänge und –tiefe bestimmt, wobei die überbaubaren Flächen jeweils einen Spielraum zur Architektenplanung geben. Hierdurch sollen Änderungen der Gebäudeplanung bzw. zukünftige Änderungen, die im Rahmen von zusätzlichen Dämmmaßnahmen sowie die Erweiterung der Wohnungen durch vorgestellte Balkone ermöglicht werden.

Ziel ist die Umsetzung der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Das städtebauliche Konzept sieht für die Wohngebäude zur Unterbringung privater Stellplätze die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen auf den Grundstücken der GWM vor.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von privaten Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig. Hierdurch wird der ruhende Verkehr im Plangebiet gebündelt und geordnet sowie die Vorgartenflächen von Fahrzeugen freigehalten.

5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz mit der Opphofer Straße gesichert Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen „Am Opphof“ und „Mirker Höhe“.
Die Festsetzung der Verkehrsfläche der Straßen Am Opphof und Mirker Höhe erfolgt entsprechend dem in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die Erschließung des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebäudes Am Opphof 24 erfolgt über einen privaten Wohnweg zwischen den Häusern Am Opphof 22 und 28. Der Wohnweg dient ebenso als Rettungsweg. Er ist so bemessen, dass auch die Erschließung der Anwohnergaragen und Stellplätze gewährleistet wird.

Zur Sicherung der Erschließung des Wohngebäudes setzt der Bebauungsplan innerhalb des festgesetzten WA eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Gr, Fr, Lr (1)) zu belastende Fläche fest. Das Gehrecht (Gr) und Fahrrecht (Fr) wird zugunsten des Anliegers, und das Leitungsrecht (Lr) zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Durch die Ausweisung von der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bebauungsplan und der Sicherung der Zuwegung mit Hilfe der Eintragung von Baulasten ist die Erschließung des Grundstückes Am Opphof 24 öffentlich-rechtlich gesichert.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert Die Entwässerungskanäle (Schmutz- und Regenwasserkanäle) verlaufen in der Straße Am Opphof von Höhe der Hausnummer 17 bis zur Hausnummer 31. Von dort aus verläuft die Trasse zwischen den Häusern mit den Hausnummern 31 und 33 über das Grundstück der GWM in östlicher Richtung. Zur Sicherung der Kanaltrasse setzt der Bebauungsplan innerhalb des festgesetzten WA für die Trasse eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche fest. Das Leitungsrecht Lr (2) wird zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.1.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteineinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund des Verkehrslärms ist die Festsetzung von passivem Lärmschutz gemäß der DIN 4109 erforderlich. In der Plankarte wird in der mit einer Signatur kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Bei den in Richtung der Signatur zugewandten 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 Schalldämmaßen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der tatsächliche „maßgebliche Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109 geringer 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

Tabelle 8 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	**Maßgeblicher Außenlärm-pegel 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.
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachform
In Absprache mit der GWM sind zur Umsetzung des Modernisierungskonzeptes in den allgemeinen Wohngebieten Pultdächer festgesetzt. Zulässig sind Pultdächer entsprechend den Festsetzungen über die maximal zulässige Gebäudehöhe und der für Pultdächer zulässigen Dachneigung (Pultdach 5° - 15° Dachneigung).

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszone des Fernstraßengesetzes nach § 9 FStrG. Bis in einer Entfernung von 40 Metern längs der Autobahn besteht ein Anbauverbot und in einer Entfernung von 100 Metern (Zone der Zustimmungspflicht) längs der Autobahn A 46 bedürfen Vorhaben der Zustimmungspflicht der obersten Landesstraßenbaubehörde.

5.4 Hinweise

Artenschutz:
Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Dächer aber auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Technische Regelwerke
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6. Städtebauliche Kenndaten (Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet Gesamtfläche:	9.849m²
Allgemeine Wohngebiete (WA):	8.366m²
Davon überbaubare Fläche (Baufenster):	2.571m²
Verkehrsfläche:	1.483m²

7. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

8. Gutachten

Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)) und Erläuterungsbericht zur Erstellung von Lärmschutzanlagen an der A 46 im Stadtgebiet von Wuppertal, Landschaftsverband Rheinland

Bericht zu den Ergebnissen der Untergrunderkundung und der chemischen Analysen beim Bauvorhaben „Am Opphof“ in Wuppertal, IGW, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort, Waldhoff und Partner, Wuppertal, 16.01.2015