Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 03 zur VO/1063/17

Bebauungsplan 1239 -Sportplatz Nevigeser Straße-

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand Januar 2018

I. Räumlicher Geltungsbereich 4

II. Anlass der Planung, Standortentscheidung und Entwicklungsziele 4

III. Formelles Verfahren 7

IV. Planungsrechtliche Situation 8

1. Landes- und Regionalplanung 8
2. Flächennutzungsplan 8
3. Landschaftsplan 8
4. Bebauungspläne 8
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 9

V. Bestandsbeschreibung 10

1. Städtebauliche Situation 10
2. Technische Infrastruktur 10

2.1 Verkehrserschließung 10

2.2 Entwässerung 11

2.3 Richtfunkstrecke 11

3. Soziale Infrastruktur 11
4. Naturhaushalt / ASP 11
5. Immissionsschutz 13
6. Boden und Altlasten 14
7. Denkmal 17

VI. Planinhalte 17

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 18

6.1.1 Festsetzungen für die Fläche für Gemeinbedarf 18

6.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 18

6.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 18

6.1.2 Festsetzungen für das Mischgebiet 1 (MI 1) 19

6.1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19

6.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19

6.1.3 Festsetzungen für das Mischgebiet 2 (MI 2) 20

6.1.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 20

6.1.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 20

6.1.4 Festsetzungen für dasBesondere Wohngebiet (WB) 21

6.1.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21

6.1.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21

6.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) 21

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung 22

6.1.6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 22

6.1.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 22

6.1.7 Natur und Landschaft 23

6.1.7.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 23

6.1.8 Immissionsschutz 23

7. Nachrichtliche Übernahmen 24

8. Hinweise 24

VII. Städtebauliche Kenndaten 25

VIII. Kosten und Finanzierung 26

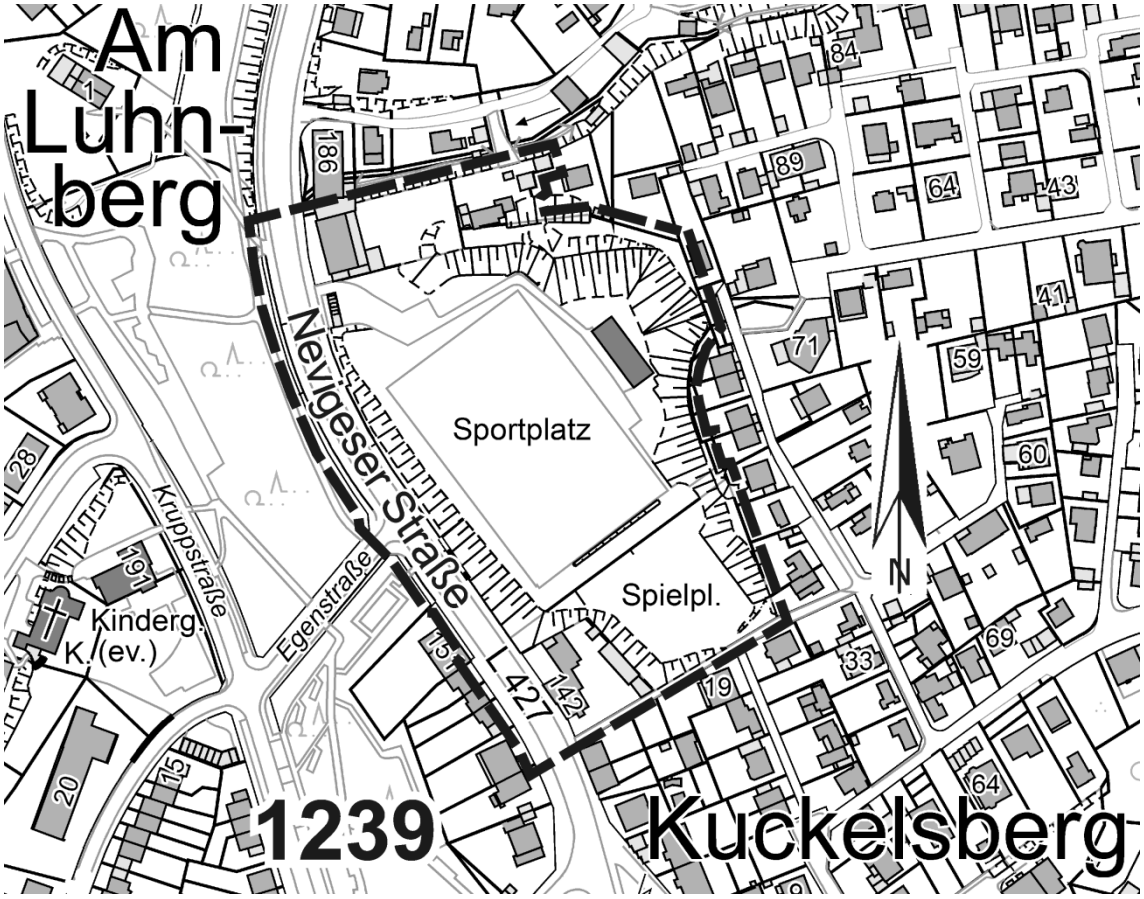
IX. Gutachten 26

Änderungen und Ergänzungen nach Offenlage in kursiver Schrift

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und erfasst einen Bereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Kuckelsberg 37a bis 45 und Am Anschlag 96 im Osten, dem Fußweg zwischen Nevigeser Straße und Kuckelsberg im Süden, der Nevigeser Straße zwischen Höhe Hausnummer 142 und 184 im Westen und der nördlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Nevigeser Straße 184 und 186b.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird aus folgender Abbildung ersichtlich:



II. Anlass der Planung, Standortentscheidung und Entwicklungsziele

Auf dem Katernberg besteht die dringende Notwendigkeit vier Sporthalleneinheiten zu errichten, damit der Schulsport der 6. Gesamtschule Kruppstraße und der Grundschule Kruppstraße im Rahmen der geltenden, gesetzlichen Richtlinien durchgeführt werden kann. Ab dem Schuljahr 2019/2020 wird zusätzlich auch die Sekundarstufe II der Gesamtschule am Standort unterrichtet. Durch die derzeitige Hallen- und Bedarfssituation müssen die Schulen den Sportunterricht mit erheblichem zeitlichem und organisatorischem Aufwand durchführen. *Die Gesamtschule nutzt fast in vollem Umfang die Sporthalle Am Waldschlösschen in Velbert, die die Stadt für diesen Zweck angemietet hat. Der Sportunterricht der Grundschule wird aktuell in der Turnhalle Röttgen durchgeführt.*

Entsprechend den Grundsätzen für die Aufstellung von Raumprogrammen für allgemeinbildende Schulen des Landes NRW benötigt eine Schule zur ordnungsgemäßen Erteilung des Sportunterrichtes eine Übungseinheit, also ein Sporthallendrittel von 15 m x 27 m Sportnutzfläche für 10 Klassen.

Nach Abschluss der Bauphase wird die Gesamtschule über maximal 36 Klassen in der Sekundarstufe I und 18 Klassen in der Sekundarstufe II verfügen. Für die im Aufbau befindliche Gesamtschule und die dadurch weiter steigende Schülerzahl wird dringend eine geeignete Sporthalle (vier Halleneinheiten) im Stadtteil benötigt.

Für den Neubau einer Sporthalle kommt nur ein Standort in Betracht, der für die Schülerinnen und Schüler fußläufig, d.h. in maximal 10 Minuten zu erreichen ist.

Standortsuche

Im Vorfeld sind mehrere Alternativstandorte auf ihre Eignung geprüft worden. Um einen möglichen Standort für eine Dreifachsporthalle der geplanten Form in Uellendahl-Katernberg zu finden, wurde im gesamten Stadtbezirk eine Analyse möglicher Standorte durchgeführt. Dabei waren neben städtebaulichen, umweltrelevanten und verkehrlichen Aspekten auch die Flächenverfügbarkeit, die Topographie und finanzielle Sachzwänge zu berücksichtigen.

Insgesamt wurden vier Potentialstandorte im Bezirk Uellendahl-Katernberg für eine mögliche Eignung als Standort einer Dreifachsporthalle vorgeprüft (siehe Abb. 1).

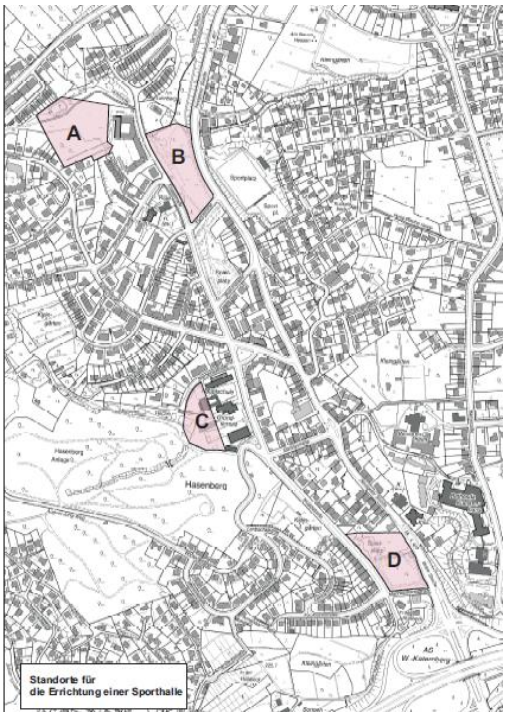


Abbildung 1

Standort A – Am Luhnberg

Standort B (zwischen Kruppstraße, Nevigeser Straße und Egenstraße):

Standort C (Gelände der Schule selbst):

Standort D (Kruppstraße, Nevigeser Straße, Mannesmannstraße)

Im Ergebnis dieser Alternativenprüfung hat sich herausgestellt, dass die Fläche der Grünanlage an der Kruppstraße/Nevigeser Straße Mannesmannstraße am ehesten als Standort für eine Dreifachsporthalle grundsätzlich in Frage kommt. Neben städtebaulichen, umweltrelevanten und verkehrlichen Aspekten sprachen auch die Flächenverfügbarkeit, die Topographie und finanzielle Sachzwänge gegen die anderen Standorte.

Mit der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Aufhebung des Fluchtlinienplanes 10027 und der Aufstellung des Bebauungsplanes 1215 – Kruppstraße / Nevigeser Straße - sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine Sporthalle auf einer Teilfläche des o.g. Grundstückes zu realisieren. Diese Standortentscheidung wurde in der Öffentlichkeit heftig kritisiert und stieß auf breite Ablehnung.

Auch aus stadtplanerischer Sicht war eine Inanspruchnahme der städtischen Grünfläche nur durch das dringende Erfordernis des Baus einer Schulturnhalle gerechtfertigt.

Daneben gibt es in der Öffentlichkeit auch die Diskussion die Nahversorgungssituation in Katernberg zu verbessern. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 hat u. a. die Nahversorgungssituation in Uellendahl-Katernberg untersucht. Danach verfügen insbesondere die Wohngebiete in Katernberg mit Ausnahme des im August 2016 eröffneten Cap-Marktes in der Siedlung Am Eckbusch über keinerlei Nahversorgungsmöglichkeiten.

Bisher waren Ansiedlungsbemühungen stets an der Verfügbarkeit geeigneter Standorte gescheitert, denn zusammenhängende Flächen in einer Größenordnung von 4.000 bis 5.000 m² sind im Stadtteil Katernberg nicht vorhanden.

Im Zuge dieser Diskussion um die Standortfrage für die Sporthalle und die unzureichende Nahversorgungssituation im Stadtbezirk ist der Sportplatz des Wuppertaler SV an der Nevigeser Straße als alternativer Standort für den Neubau von vier Halleneinheiten für die 6. Gesamtschule und einer Ansiedlung einer Nahversorgungsmöglichkeit aufgezeigt worden. Der Standort befindet sich in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich, somit kommt die Ansiedlung einer Nahversorgungsmöglichkeit entsprechend der Ausweisung der Gebietskategorie der BauNVO in Betracht.

Auf dem Kunstrasen-Sportplatz ist gegenwärtig das Jugendleistungszentrum des WSV beheimatet. Der WSV besitzt hier ein langfristiges Nutzungsrecht. Nach enger Abstimmung mit den Vereinsverantwortlichen ist eine Verlagerung des Jugendleistungszentrums von der Nevigeser Straße zum Stadion am Zoo und Sportplatz Nocken für den WSV realisierbar.

Hier bestehen die Möglichkeiten den Kunstrasen des Stadionnebenplatzes in seinen Bestandsmaßen zu erneuern und einen neuen Kunstrasenplatz auf dem relativ nahe gelegenen Sportplatz Nocken in Vohwinkel für den Wettkampfbetrieb der WSV-Jugend zu errichten.

Durch die Sanierung bzw. den Umbau der denkmalgeschützten Turnhalle kann das erforderliche Raumprogramm für das WSV-Fußballjugendleistungszentrums realisiert und insofern die Vereinsarbeit im Stadion konzentriert werden. Diese Entwicklung und Perspektive wird vom

WSV auch im Hinblick auf die geplanten Aktivitäten im Rahmen der Horst-Buhtz-Stiftung sehr begrüßt.

Die Refinanzierung der Verlagerung soll durch die Veräußerungserlöse einer Teilfläche des Sportplatzes für die Errichtung einer Nahversorgungsmöglichkeit gesichert werden.

Mit der Aufgabe der Sportplatzfläche bietet sich somit die Möglichkeit in integrierter Lage ein zeitgemäßes Versorgungsangebot zu schaffen, den Park an der Mannesmannstraße für die Bevölkerung zu erhalten und gleichzeitig den Schulsport für die Gesamtschule zu sichern. Dies wäre auch aus städtebaulicher Sicht die Vorzugsvariante.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1239 – Sporthalle Nevigeser Straße - sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Neubau einer Sporthalle und die Ansiedlung einer Nahversorgungsmöglichkeit in Katernberg zu realisieren sowie die Sicherung und Entwicklung zweier angrenzender Grundstücke zu ermöglichen.

III. Formelles Verfahren

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1239- Sportplatz Nevigeser Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Nahversorgung der Bevölkerung sowie der Deckung der Bedarfszahlen nach Sporthallen Rechnung getragen werden soll.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.bis 30.12.2016. Die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am 13.07.2017 in der Pausenhalle der Gesamtschule Uellendahl-Katernberg statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend gewürdigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 1239 -Sportplatz Nevigeser Straße- und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 0612.2017 (siehe Anlage 02). Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

IV. 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, als auch der Entwurf für den Regionalplan Düsseldorf (RPD) weist für das Plangebiet einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** aus.

2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der gesamte Sportplatzbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Grundstücke an der Nevigeser Straße mit den Hausnummern 142, 142a, *182*, 184 und 18*6*b sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nevigeser Straße ist als Verkehrsfläche mit dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1239 gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung (Flächennutzungsplanberichtigung 111B) angepasst. Der Bereich der Sporthalle wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ dargestellt. Die Fläche des geplanten Nahversorgungsstandortes und die Grundstücke an der Nevigeser Straße mit den Hausnummern 182, 184 und 186b werden als Mischgebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Darstellung der Grünfläche im wirksamen Flächennutzungsplan geht geringfügig über die östliche Abgrenzung des Bebauungsplanes hinaus. Diese zeichnerische Ungenauigkeit wird im Rahmen der Berichtigung angepasst, indem die Restflächen der angrenzenden Wohnbaufläche zugeordnet werden.

Mit Schreiben vom 07.06.2017 teilte die Bezirksregierung mit, dass ihrerseits gegen den gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes und unterliegt somit nicht dem Landschaftsschutz.

4. Bebauungspläne

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes 187 – Am Anschlag. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes für den Sportplatzbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz fest. Die Grundstücke an der Nevigeser Straße mit den Hausnummern 142, 142a und *182*, 184 und 18*6*b sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl

(GFZ) von 0,9 bei einer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Schutzbereich von 16,4 m beidseitig der vorhandenen Richtfunkstrecke mit einer maximalen Bauhöhe von 334,2 m. ü. NHN dargestellt, die den südlichen Geltungsbereich tangiert.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (VO/1442/15).

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung u.a. ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z.B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem arbeitsteiligen, hierarchisch gegliederten System die zentralen Versorgungsbereiche.

Dem Planstandort Nevigeser Straße ist im Konzept keine explizite Funktion zugewiesen worden, so dass der Standort als Nahversorgungslage (kein zentraler Versorgungsbereich) und siedlungsräumlich integrierte Lage (Wohngebiet) einzustufen ist. Nach dem Einzelhandelskonzept verfügen insbesondere die Wohngebiete in Katernberg mit Ausnahme des im August 2016 eröffneten Cap-Marktes in der Siedlung Am Eckbusch über keinerlei Nahversorgungsmöglichkeiten.

Der Standort befindet sich in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich somit kommt die Ansiedlung einer Nahversorgungsmöglichkeit bis 800 m² Verkaufsfläche in Betracht. Hierzu ist die Ausweisung einer Gebietskategorie der BauNVO ausreichend. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche liegt nicht vor.

Bei der konkreten Vorhabengenehmigung besteht darüber hinaus die Möglichkeit des Nachweises einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 der BauNVO. Danach ist es möglich, dass im Einzelfall auch Betriebe oberhalb von 800 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Die Ansiedlung muss einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzellfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Ein entsprechender Verträglichkeitsnachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1239 befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg östlich oberhalb des Briller Bach Tales und umfasst den Bereich des Sportplatz inklusive der Nevigeser Straße und der südlich bzw. nördlich unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücke. Jenseits des Tales schließt sich im Westen das Wohngebiet Am Luhnberg an. Das Wohngebiet Kuckelsberg grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet.

2. Technische Infrastruktur

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die als Landesstraße 427 klassifizierte Nevigeser Straße. Der innere Bereich ist über eine zu erstellende private Straße (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) an diese angebunden. Die Zufahrt erfolgt in etwa an Stelle der vorhandenen Sportplatz-Zufahrt.

Über die Nevigeser Straße sind die Elberfelder Innenstadt und der Wuppertaler Hauptbahnhof und auch die Autobahnen A46 und A535 in wenigen Fahrminuten über die Anschlußstellen Katernberg bzw. Wülfrath erreichbar.

In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle „Kuckelsberg“. Dieser Haltepunkt wird von den drei Buslinien 620, 647 und 649 im 20 min-Takt angefahren und verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt Elberfeld, Ronsdorf sowie Neviges, Velbert und Hattingen.

In der Nevigeser Straße sind Strom-, Wasser- und Gasleitungen vorhanden.

2.2 Entwässerung

Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet kann über in der Nevigeser Straße liegenden Schmutz- und Regenwasserkanälen erfolgen.

Da der Generalentwässerungsplan GEP für das unterhalb des Plangebietes liegende Kanal- bzw. Bachnetz Überlastungen ausweist, kann laut WSW ohne Drosselung nicht an die hydraulisch überlastete Bachverrohrung (Briller Bach) in der Nevigeser Straße angeschlossen werden. Seitens der WSW wird daher eine Drosselung auf maximal 10 l/s für die gesamte neu zu errichtende versiegelte und angeschlossene Fläche (Nahversorger und Sporthallen) gefordert.

Dieser Forderung ist einer nochmaligen Detailprüfung nachgegangen worden. Die Überprüfung der im Rahmen der GEP-Fortschreibung ermittelten Abflüsse hat ergeben, dass mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha im heutigen Bestand unter Berücksichtigung von Geländeneigung, Abflussfaktoren und Versiegelungsgrad bei einem einjährigen Regenereignis ein Abfluss von 44,4 l/s entsteht.

Vorbehaltlich der tatsächlichen Detail- und endgültigen Ausführungsplanungen der beiden Bauherren, ist bei einer Summe der einleitenden Regenwassermenge <44,4 l/s, die Kapazität der vorhandenen Kanäle ausreichend und keine Retention aus Sicht der WSW AG erforderlich, wird aber empfohlen. Die prozentualen Anteile an der zukünftigen Gesamtfläche würden 51,8 % für MI 1 und 48,2 % für die Fläche für den Gemeinbedarf ergeben. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

2.3. Richtfunkstrecke

Den südlichen Bereich des Plangebietes tangiert die Fresnelzone einer außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Richtfunktrasse. Sie hat aber aufgrund der Tatsache, dass sie das Plangebiet in über 100 Meter Höhe überstreicht, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

3. Soziale Infrastruktur

In dem angrenzenden Wohngebiet Am Luhnberg sind in einer Entfernung von ca. 400m die 6. Gesamtschule Kruppstraße und die Grundschule Kruppstraße vorhanden. In der näheren Umgebung an der Kruppstraße liegen in einer Entfernung von 150-230m die evangelische Kindertagesstätte und eine Betreuungseinrichtung für Kinder. In der die Nevigeser Straße begleitenden Grünwegeverbindung befinden sich mehrere kleinere Spiel- und Sportanlagen.

4. Naturhaushalt / ASP

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Briller Bach, der als verrohrtes Gewässer in der Nevigeser Straße verläuft. Unmittelbar nördlich der Plangebietsgrenze mündet der teilverrohrte Bachlauf Am Anschlag in den Briller Bach.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Nevigeser Straße 142 ein Brauchwasserbrunnen.

In den nördlichen/östlichen, südlichen und westlichen Böschungsbereichen des Plangebietes ist vorgesehen, die vorhandenen Gehölze soweit wie möglich zu erhalten, um eine optische Abschirmung insbesondere der Stellplatzanlage zu gewährleisten. Die Flächen sind entsprechend als „Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB festgesetzt. Der Zufahrtsbereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von einer Bepflanzung freizuhalten.

Um Blendwirkungen zur nördlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu verhindern, wird östlich des Zufahrtsbereiches eine immergrüne Heckenanpflanzung und zur Durchgrünung der Stellplatzanlage die Pflanzung von 6 standortgerechten Laubbäumen vorgesehen.

Artenschutzrechtlich Bewertung Stufe I (ASP I)

Zur Erstbewertung der ggf. im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durch das Fachressort der Stadt durchge-

führt. Das Plangebiet liegt diesbezüglich im Bereich des Messtischblattes 4708 /2 Wuppertal-Elberfeld. Für diesen Bereich wurden die planungsrelevanten Arten gemäß der Datenbank des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (FIS / LINfos (LANUV)) bestimmt und bewertet. Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Säugetiere – Fledermäuse

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Art in NRW. Sie ist eine typische Gebäudefledermaus, im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren sind in Gebäuden im Plangebiet nicht auszuschließen. Ab Mitte Juni werden die Jungen geboren, ab Anfang August lösen sich die Wochenstuben wieder auf. Ab Oktober/November beginnt die Winterruhe, die bis Anfang April dauert. Auch als Winterquartiere werden oberirdische Spaltenverstecke in und an Gebäuden, außerdem natürliche Felsspalten sowie unterirdische Quartiere in Kellern oder Stollen bezogen.

Die häufige Wasserfledermaus ist eine typische Waldfledermaus, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Gewässer- und Waldanteil vorkommt. Als Jagdgebiete dienen offene Wasserflächen an stehenden und langsam fließenden Gewässern, bevorzugt mit Ufergehölzen. Diese können sich bis zu 8 km entfernt von ihren Sommerquartieren (u.a. Baumhöhlen) befinden und sind im Plangebiet nicht auszuschließen

Vögel

Die Ausstattung des Plangebietes mit Sportplatzanlage und Vereinsheim und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad lässt die Annahme zu, dass hier nur das Artenspektrum der städtisch geprägten Lagen anzutreffen ist. Aufgrund der alten Baumbestände in den Randbereichen des Plangebietes – diese sind zwar nur geringfügig von der Planung betroffen - ist jedoch die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht grundsätzlich auszuschließen.

Reptilien

Die Zauneidechse bewohnt reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren. Dabei werden Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte bevorzugt.

Für die Zauneidechse stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar, so dass ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Ergebnis der Vorprüfung

Anhand der Lebensraumansprüche der oben genannten Arten kann im Plangebiet mit Sportplatz und Vereinsheim und dem damit verbundenen hohen Versiegelungs-grad, teilweise älterem Baumbestand in Form von Böschungsgrün an der Nevigeser Str. und im Bereich des rückwärtigen felsigen Steilhanges, ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

Sommer- und Winterquartiere der Zwergfledermaus, sowie Sommerquartiere der Wasserfledermaus können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Außerdem ist das Vorkommen von Eulen und Greifvögeln auf Grund des Altbaumbestandes in den Randbereichen des Plangebietes ebenso wie Vogelbruten der sog. Allerweltsarten nicht sicher im Plangebiet auszuschließen.

Im Rahmen der Abbruchgenehmigung des Sportplatzgebäudes ist zu überprüfen, ob die planungsrelevante Zwergfledermaus betroffen ist.

Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen sind Bäume und Gehölze innerhalb der gesetzlichen Frist zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu fällen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Beachtung dieser Vorgaben nicht zu erwarten - eine vertiefende Art-für Art-Betrachtung in Stufe II der Artenschutzprüfung (ASP) ist nicht erforderlich.

Bergbau

Innerhalb des Plangebietes ist kein Bergbau umgegangen.

5. Immissionsschutz

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb einer Achtungsabstandsfläche eines Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone 1 der Wuppertaler Umweltzonen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die ACCON Köln GmbH beauftragt, erforderliche Geräuschprognose anzufertigen und hierzu alle relevanten Geräuschquellen anhand der Planunterlagen zu bestimmen und die in der Umgebung zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Ausbreitungsberechnungen zu berechnen.

Das Immissionsschutzrecht sieht vor, unterschiedliche Immissionsarten wie Gewerbelärm, Sportlärm, Verkehrslärm und Freizeitlärm jeweils getrennt zu beurteilen. Eine Kumulation ist nicht vorgesehen. Verbindliche Richtwerte existieren für Gewerbelärm, Sportlärm und Freizeitlärm, nicht jedoch für den Verkehr auf bestehenden öffentlichen Straßen. Da im Plangebiet gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter) und Sportnutzungen geplant sind, muss vorab geprüft werden, ob der Bebauungsplan in der vorgesehenen Weise vollzugsfähig ist. Die geplanten Nutzungsarten sind in MI-Gebieten grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Geräuschsituation umfassend rechnerisch untersucht. Die Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm (Lebensmitteldiscounter):

Nach dem derzeitigen Planungsstand lässt sich darstellen, dass an den ungünstigsten Wohnhäusern oberhalb des Plangebiets am Kuckelsberg die zulässigen Immissionspegel

ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten werden. An den übrigen Wohnhäusern in der Umgebung ist mit Unterschreitungen der Richtwerte zu rechnen. Bedingung ist, dass nachts (d.h. zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) Betriebsruhe herrscht. Gegebenenfalls durchlaufende Anlagen zur Kälteerzeugung und der Klimatechnik verursachen auch nachts keine unzulässigen Immissionspegel, wenn die zur Verfügung gestellten Angaben der Hersteller eingehalten werden.

Sportlärm:

Der Betrieb der Sporthalle selbst ist weitgehend unkritisch. Letztlich entstehen Geräuschimmissionen nur durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie Kommunikationsgeräusche vor dem Eingang. Geräusche durch den Schulsport sind hinzunehmen, hierzu zählen auch der Zu- und Abgang. Auch eine Nutzung an Wochenenden ist zulässig, da insgesamt die Richtwerte deutlich unterschritten werden. Die Novellierung der 18. BImSchV (seit dem 01.09.2017 in Kraft) eröffnet durch die Anhebung der Richtwerte mittags und abends wesentlich mehr Spielraum als früher. Allerdings ist zwingend, dass nach 22:00 Uhr Betriebsruhe herrscht, d.h. dass auch kleine Fahrzeugfahrten nicht mehr auftreten dürfen. Die haustechnischen Anlagen sind in ihrem Emissionsverhalten zu begrenzen. Die akustische Auslegung sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, wenn die konkrete Planung vorliegt.

Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist in den westlichen Randbereichen an der Nevigeser Straße stark vom Straßenverkehrslärm belastet. Dies liegt auch an den kleinen Abständen zur Straße. Diese Belastung wird jedoch weitgehend durch das bereits derzeit herrschende Verkehrsaufkommen verursacht.

Im Fall von Neubauten ist daher passiver Lärmschutz bis hin zum Lärmpegelbereich V erforderlich. Insbesondere nachts werden im westlichen Teil des WB-Gebiets Immissionspegel in der kritischen Höhe von ca. 60 dB(A) erreicht. Diese Belastung wird jedoch nicht durch die Entwicklung des Plangebiets hervorgerufen, da nachts keine zusätzlichen Quell- oder Zielverkehre zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Betrieb des Lebensmitteldiscounters und der Vierfachsporthalle am geplanten Standort zulässig ist.

6. Boden und Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]) ergab für den Bereich folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV[2]):

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

[2] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Fläche / Grundstück	Erhebungs-fläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht
Kompletter B-Plan	7882F003	teilverfüllte ehem. Ziegeleifläche (Ofen + Grube), E4 im Ziegeleibericht von 1984
Am Anschlag, westl. Kuckelsberg 45 (nur ein sehr kleiner Bereich der Gesamtfläche)	*7882F003.1*	*Zusammenhang mit der Ziegelei (7882F003), entweder ehem. Bachlauf des heute nördl. verlaufenden Baches Am Anschlag oder eine ausgebeutete Quarzitbank oder eine ehem. Lohrenbahn. Frühere Bodenuntersuchungen in verschiedenen Teilbereichen der Gesamtfläche hatten keine weitere altlastenrelevanz ergeben.* *→ Flächenstatus: Verdacht generell ausgeräumt*
Nördliches Drittel der B-Plan-fläche	7882A011	Ringofenziegelei von um 1900 bis max. 1918 (Angaben aus Ziegeleibericht)
Nevigeser Str. 142, 142a	*7882S020*	*Stellmacher, Wagenbauer, Huf- und Wagenschmiede ca. 1898 – 1923* *→ eingeschränkt altlastenrelevant, keine weitere Untersuchungsrelevanz* *→ Verzeichnisfläche im Informationssystem*

Da alle relevanten Hinweise einen direkten Zusammenhang haben wird im Folgenden nicht zwischen diesen Unterschieden:

- Bei der ehemaligen Ziegeleigrube handelte es sich eher um einen ehemaligen Steinbruch, da dort hauptsächlich Tonstein abgebaut und in besonderen Arbeitsgängen zermahlen wurde. Des Weiteren wurde auch toniger Verwitterungslehm abgebaut. Der Betriebszeitraum der Firma Baugewerken-Ziegelei war um 1900 bis 1914/18. Aus dem Höhenplan der Stadt Elberfeld von 1912/13 ist die Ziegeleigrube in der damaligen Ausdehnung mit dem Ringofen zu entnehmen.

- Zwischen 1927 und 1928 ist der Germaniaspielplatz entstanden.

- Die Straße Nevigeser Straße scheint in den Hang, der sich bis zum Briller Bach (heute verfülltes Bachtal) erstreckte, eingeschnitten zu sein. Ein Teil der steilen Böschung auf Höhe des Sportplatzes ist somit als natürliches Gelände anzusehen.

- Eine Ortsbesichtigung am 09.08.2016 ergab, dass die oberste Zone des Sportplatzgeländes künstlich angeschüttet ist. Teilweise durch natürliche Umlagerung innerhalb des ehem. Gesamtziegeleigeländes, aber auch durch Aufschüttungen von Bodenmaterial mit technogenen Beimengungen (Ziegel, Bauschutt, Asphalt). Asphaltreste insbesondere im Damm südl. des ehem. Kassenhäuschens, vermutlich aus der letzten Umbaumaßnahme vor ca. 10 Jahren durch den WSV selber. Die Ziegel, Bauschutt, etc. Beimengungen sind hauptsächlich im nördlichen Teil des westlichen Hangs sichtbar, sogar im Wurzelwerk einiger Hangbäume. Das Unterbaumaterial unter dem aktuellen Kunstrasenplatz scheint noch aus dem al-

ten Platz und einer Ausgleichsschicht, die man als Bauschuttlage oder auch RCL-Material beschreiben könnte, zu bestehen.

- Vorhandenes Untersuchungsergebnis
  Aus dem Bauvorhaben Erweiterung des Vereinsheims Nevigeser Str. 176 (Bauantrag 2006, ist scheinbar nicht umgesetzt worden) liegt eine LAGA-Untersuchung des pot. anfallenden Aushubmaterials im Fundamenthorizont vor. Der Untersuchungsbericht von Ing.büro Borchert + Lange vom 30.10.2006 (Auftraggeber WSV Borussia e.V.) zeigt an Auffälligkeiten nur einen erhöhten Zinkgehalt auf. Zink ist ein Schwermetall, welches keine Relevanz für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad) besitzt. Sehr wohl aber für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, wobei der gemessene Eluatgehalt weit unterhalb des maßgeblichen Prüfwertes liegt. Hinzugefügt werden muss, dass zwar die Werte nicht direkt miteinander verglichen werden dürfen, da die Probenvorbereitung und Analyseverfahren in beiden Anwendungsbereichen unterschiedlich sind, aber eine Gefährdung durch Zink scheint nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der vorliegenden Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung ist im weiteren Verfahren eine Gefährdungsabschätzung notwendig, um geeignete Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von möglichen Schutzgutgefährdungen treffen zu können.

Die Gefährdungsabschätzung des ehemaligen verfüllten Ziegeleistandortes ist mit Datum vom 10.05.2017 beauftragt worden. Die Sondierungen wurden vom Gutachterbüro Anfang Juni 2017 durchgeführt und die *Untersuchungsergebnisse liegen mit dem Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung (13.11.2017)* vor. Diese Teilergebnisse stellen die Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme dar.

Im Bereich des B-Plans sind insgesamt 19 Rammkernsondierungen (RKS) und 8 Baugrundaufschlüsse erfolgt. Im ersten Schritt wurden 35 Bodenproben auf verschiedene relevante Parameter (Schwermetalle incl. Arsen, PAK[3], MKW[4], Cyanid) untersucht.

Die Bodenaufschlüsse haben eine geringmächtigere Auffüllung als aus historischen Zusammenhängen anzunehmen war ergeben. Unter der Asphaltdecke bzw. dem Kunstrasenspielfeld mit Unterbaumaterial wurde im Mittel nur eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 1,0 bis 1,5 m erbohrt. Diese setzt sich im Wesentlichen aus einem inhomogenen Gemisch aus Ton-/Siltsteinbruch, Schluff, Asche/Schlacke und wenig Bauschutt zusammen. Die größte Auffüllungsmächtigkeit wurde wie zu erwarten war mit 3,7 m an der südlichen Böschungskante direkt an der Nevigeser Str. erbohrt. An keiner Aufschlussstelle sind organoleptisch auffällige Auffüllungsmassen oder natürliche Bodensedimente festgestellt worden.
Die chemischen Analysen untermauern dieses unauffällige Sondierergebnis. Die Schwermetallgehalte incl. Arsen im Feststoff liegen nur etwas oberhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV[5] für Lehm/Schluff bzw. den angepassten Hintergrundwerten der Stadt Wuppertal. Bei den PAK liegen die höchsten Gesamtgehalte bei 1*6* mg/kg und beim Einzelparameter Benzo(a)pyren bei 1,2 mg/kg.

[3] Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
[4] Mineralölkohlenwasserstoffe
5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Diese Werte unterschreiten alle Prüfwerte der Bodenschutzgesetzgebung auch die des sensibelsten Nutzungsszenarios Kinderspielen, wobei hinzugefügt werden muss, dass ein direkter Vergleich aufgrund einer anderen Probenahme/-vorbereitung nicht direkt zulässig ist aber gleichwohl eine Einordnung der Analysenergebnisse ermöglicht. *Die Löslichkeitsuntersuchungen der beiden Bodenmischproben mit den höchsten PAK-Gehalten zeigten nur Prüfwertüberschreitungen.* Vor diesem Gesamthintergrund sind keine weiteren Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser angezeigt und veranlasst worden.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, *ein Hinweis wie bei Bodeneingriffen umzugehen ist, ist im Bebauungsplan aufgenommen.*

7. Denkmal

Auf dem Sportplatzgelände befindet sich ein in den 20 iger Jahren errichtetes Kriegerdenkmal des Fußballvereins SV Germania zu Ehren seiner im 1. Weltkrieg gefallenen Vereinsmitglieder. Der Verein ist nach mehreren Fusionen letztlich im Wuppertaler SV aufgegangen. Das aus Sandstein bestehende Denkmal steht an der Ostseite des Sportplatzes auf einem Hügel vor dem Böschungsbereich unbeachtet hinter dem 1965 errichteten Sportplatzhaus. Da es sich nicht um ein eingetragenes Denkmal handelt, ist eine Verlagerung des Denkmals angedacht.

VI. Begründung der einzelnen Planinhalte

Das Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept des Bebauungsplanes sieht die Errichtung eines Nahversorgers und einer Sporthalle mit vier Halleneinheiten vor.

Die Erschließung der Fläche erfolgt in Form einer privaten Verkehrsfläche in Höhe der bestehenden Zufahrt des ehemaligen Sportplatzgeländes. Sie verläuft auf dem Grundstück des Nahversorgers oberhalb des Böschungsbereiches parallel zur Nevigeser Straße bis zum Sporthallenkomplex.

Der Gebäudekörper des Nahversorgers soll am Fuß der nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Böschung realisiert werden. Der Sporthallenkomplex soll in Form einer Dreifachhalle und einer weiteren Halle, die durch einen Gebäudetrakt mit Eingangsbereich und Umkleidekabinen verbunden sind, errichtet werden. Der Zugang erfolgt über einen Treppen- und Aufzugstrakt über die Nevigeser Straße.

Als Dachform für beide Vorhaben sind Flachdächer vorgesehen. Zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation sowie der Regenwasserrückhaltung bzw. –verdunstung wird eine anteilige extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern erfolgen.

Insgesamt werden für beide Vorhaben Flächen für ca. 150 Stellplätze vorgehalten. Für die geplanten Stellplatzanlagen werden eine Eingrünung und die Anpflanzung von 6 Bäumen vorgesehen.

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen zur bestehenden Bebauung zu verhindern, wird östlich des Zufahrtsbereiches eine immergrüne Heckenanpflanzung/Wand errichtet.

Die vorhandenen Gehölzbestände, die nicht von einer Überplanung betroffen sind, sollen erhalten werden.

Die Änderung von Allgemeines Wohngebiet in Besonderes Wohngebiet für die Grundstücke an der Nevigeser Straße mit den Hausnummern 142 und 142a ermöglicht eine dem Standort entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 4 a BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Gewerbe-, Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand.

Um die fußläufige Anbindung der östlich angrenzenden Wohnbebauung am Kuckelsberg an den Bereich des Nahversorgers und der Sporthallen über den bestehenden Fußweg zwischen Nevigeser Straße und Kuckelsberg zu gewährleisten, ist östlich der Sporthallen ein Zugang zum Gelände vorgesehen.

Der Bebauungsplan 187 – Am Anschlag setzt innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes für den Sportplatzbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz fest. Zur Realisierung des Bebauungskonzeptes sind Anpassungen des Planungsrechtes notwendig.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Festsetzungen für die Fläche für den Gemeinbedarf

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

Für den zukünftigen Standort der Sporthalle wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport- und Mehrzweckhalle" festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sollen sowohl die Sporthalle als auch die erforderliche Stellplatzanlage realisiert werden.

6.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) für die Fläche für den Gemeinbedarf wird durch Baugrenzen definiert, die sich mit geringem Spielraum an dem beschriebenen städtebaulichen Konzept orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO und der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) festgelegt. Da es sich bei der Fläche für den Gemeinbedarf nicht um ein Baugebiet nach BauNVO handelt, wird auf die Festsetzung eine Grundflächenzahl verzichtet. Ausreichend nicht bebaubare Freiflächen in den Böschungsbereichen bleiben erhalten.

Entsprechend dem Bebauungskonzept wird die maximale Gebäudehöhe für die Sporthallen mit max. 245,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die geplante „Oberkante Fertigfußboden” (OKFF) von 234,00 m ü. NHN einer tatsächlichen Baukörperhöhe von ca. 11,00 m. Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf technische Anforderungen

reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten um maximal 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um bei Bedarf Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und damit ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung des Gebäudes auf die nutzungsspezifischen Prozesse einzuräumen.

Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

6.1.2 Festsetzungen für das Mischgebiet 1 (MI 1)

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

Der geplante Nahversorger soll die Nahversorgungssituation im Bereich Katernberg verbessern. Der Standort befindet sich in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich, somit kommt die Ansiedlung einer Nahversorgungsmöglichkeit bis 800 m² Verkaufsfläche in Betracht. Hierzu erfolgt die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als MI-Gebiet (§ 6 BauNVO).

Darüber hinaus ist eine im MI-Gebiet ergänzende Wohnnutzung möglich, die im Kontext zum städtebaulichen Umfeld steht. Spielhallen und Wettbüros sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens häufig in den abendlichen Ruhezeiten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen für das MI 1 Gebiet und das MI 2 Gebiet ist eine MI-gebietskonforme Entwicklung des Plangebietes möglich.

6.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) für das MI- 1Gebiet wird durch Baugrenzen definiert, die sich mit geringem Spielraum an dem beschriebenen städtebaulichen Konzept orientieren. Die Baugrenze kann ausnahmsweise für ein Vordach im Eingangsbereich an der Süd- Fassade auf einer Länge von 21,50 m um bis zu max. 5,0 m überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO und der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet. Entsprechend dem Bebauungskonzept wird die maximale Gebäudehöhe für das Gebäude des Lebensmittelnahversorgers mit max. 241,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf

die geplante „Oberkante Fertigfußboden" (OKFF) von 234,00 m ü. NHN einer tatsächlichen Baukörperhöhe von maximal 7,00 m.

Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten um maximal 1.5 m ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Für das MI 1-Gebiet wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um bei Bedarf Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und damit ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung des Gebäudes auf die nutzungsspezifischen Prozesse einzuräumen.

Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen davon ist lediglich eine Werbetafel bzw. -pylon, für die eine entsprechende Fläche im Zufahrtsbereich des Vorhabens festgesetzt ist.

6.1.3 Festsetzungen für das Mischgebiet 2 (MI 2)

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

Die Änderung der im Bebauungsplan 187 getroffenen Festsetzung von Allgemeines Wohngebiet (WA) in Mischgebiet MI 2 für die Grundstücke an der Nevigeser Straße mit den Hausnummern 182, 184 und 186b ermöglicht eine dem Standort entsprechende Nutzung als Wohnstandort und gewerblicher Standort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 6 BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Gewerbe-, Büro- und andere Dienstleistungs-nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Um diese Nutzungen durch das Planungsrecht langfristig abzusichern, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes in Form einer Baugebietstypänderung erforderlich.

Spielhallen und Wettbüros sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVO) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens häufig in den abendlichen Ruhezeiten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen für das MI 1 Gebiet und das MI 2 Gebiet ist eine MI-gebietskonforme Entwicklung des Plangebietes möglich.

6.1.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) für das MI 2-Gebiet wird durch Baugrenzen definiert, die die Bestandsbebauung und -nutzung sichert, aber auch die Möglichkeit einer Entwicklung einräumt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen.

Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet. Die Geschossanzahl orientiert sich an den Bestandsgebäuden bzw. der rechtskräftigen Festsetzung im Bebauungsplan 187.

6.1.4 Festsetzungen für das Besondere Wohngebiet (WB)

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

Die Änderung von Allgemeines Wohngebiet (WA) in Besonderes Wohngebiet (WB) für die Grundstücke an der Nevigeser Straße mit den Hausnummern 142 und 142a ermöglicht eine dem Standort entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 4 a BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Gewerbe-, Büro- und andere Dienstleistungs-nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen.

6.1.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) der bebauten Grundstücke werden durch Baugrenzen definiert, die die Bestandsbebauung und -nutzung sichert, aber auch die Möglichkeit einer Entwicklung einräumt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet.

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

Regelungen zu Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb des MI 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf Grundlage der Orientierungswerte der Landesbauordnung als auch der Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen und des ermittelten projektspezifischen Verkehrsaufkommens empfiehlt das Gutachten eine Zielgröße von insgesamt 74 Stellplätzen für den Nahversorger. Im Bebauungskonzept sind für das Vorhaben ca. 100 Stellplätze vorgesehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass für den Bereich des Einzelhandels ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage sind Im MI 1 – Gebiet entsprechend des Bebauungskonzeptes 6 standortgerechter Laubbaum (2. und 3.Ordnung) zu pflanzen. Aus folgenden Arten sind zu auszuwählen:

Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Traubenkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche

Die Bäume sind als Hochstamm mit der Mindestgröße Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen.

Für die Sporthalle sind ca. 48 Stellplätze geplant. Das Angebot von 48 Stellplätzen ist aus gutachterlicher Sicht für den Schulbetrieb als durchaus angemessen und auch für den Trainingsbetrieb in den Nachmittags- und Abendstunden als ausreichend einzustufen.

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

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist geprüft worden, ob die aus der beabsichtigten Baumaßnahme resultierenden Verkehre leistungsfähig und sicher abgewickelt werden können und welche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrssituation an der Einmündung in die Nevigeser Straße erforderlich werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Lage der geplanten Zufahrt im Kurvenbereich nur eine sehr ungünstige Sichtbeziehung auf die Nevigeser Straße vorhanden ist.

In der Betrachtung der Einzelströme im Bereich Nevigeser Straße / Zufahrt Plangebiet ergeben sich für den Rechtseinbieger aus dem Plangebiet und den Linksabbieger der nördlichen Zufahrt Nevigeser Straße nur sehr geringe Wartezeiten. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Für den Linksabbiegestrom aus dem Plangebiet sind die Wartezeiten spürbar. Dennoch wird auch in der Nachmittagsspitze der Schwellenwert einer ausreichenden Leistungsfähigkeit nicht überschritten. Die Verkehrsqualität ist in der Nachmittagsspitzenstunde noch als ausreichend (Stufe D) zu bezeichnen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aber insbesondere aus Verkehrssicherheitserwägungen empfiehlt das Gutachten eine Signalisierung des Knotenpunktes. Eine Signalisierung des Knotenpunktes hat den Vorteil, dass eine gesicherte Fußgängerquerung unter vollem Signalschutz gewährleistet werden kann.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Aus Verkehrssicherungsgründen insbesondere zur Schulwegsicherung und unter Berücksichtigung der ungünstigen Sichtverhältnisse im Kurvenbereich wird die Parkstreifenmarkierung im Einmündungsbereich entfernt.

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

Die Erschließung der geplanten Sporthalle und des Nahversorgers erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die an die Nevigeser Straße anschließt. Diese Zuwegung dient ebenso als Rettungsweg und ist durch Müllfahrzeuge der Abfallwirtschaftsgesellschaft Wuppertal befahrbar.

Zur Sicherung der beschriebenen Erschließung der Gebäudekomplexe in dem festgesetzten MI1-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Das Gehrecht (Gr) wird zugunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht (Fr) zugunsten der Allgemeinheit und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger und das Leitungsrecht (Lr) zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Um die fußläufige Anbindung der östlich angrenzenden Wohnbebauung am Kuckelsberg an den Bereich des Nahversorgers und die Sporthallen über den bestehenden Fußweg zwischen

Nevigeser Straße und Kuckelsberg zu gewährleisten, wird östlich der Sporthallen ein Fußweg mit einem Gehrecht (Gr) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Ziel der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Sicherung der Erschließung der geplanten Bebauung sowie der verkehrliche Anschluss des Plangebiets an die Nevigeser Straße. Eine Sicherung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt über entsprechende Eintragungen von Baulasten und Dienstbarkeiten.

6.1.7 Natur und Landschaft

6.1.7.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

Erhaltungsgebot:

Die Böschungsbereiche, die das Plateau des bisherigen Sportplatzgeländes in den Randbereichen umgeben, sollen als Pflanzflächen erhalten bleiben und durch die Festsetzung von „Flächen zur Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

Anpflanzungsgebot

Mit der Festsetzung des Pflanzstreifens soll ein möglicher Sichtschutz für die im Norden angrenzende Wohnnutzung im MI 2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gewährleistet werden. Hier ist eine immergrüne Heckenanpflanzung bestehend aus taxus baccata, Eibe oder ligustrum vulgaris atrovirens, Liguster anzupflanzen.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation sowie der Regenwasserrückhaltung bzw. –verdunstung sollen 50% der Dachflächen (bis 10° Dachneigung) mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei der Ausführung der Dachbegrünung sind die Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten.

6.1.8 Immissionssituation (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das schalltechnische Gutachten hat festgestellt, dass der Betrieb des Lebensmittelmarktes (LBM) /Discounter und der Vierfachsporthalle am geplanten Standort zulässig ist. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten des WB und MI2 erforderlich, welche in den Lärmpegelbereichen III-V liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile mindestens die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III-V der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau 2016 erfüllen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkstrecke

Den südlichen Bereich des Bebauungsplanes tangiert die Fresnelzone einer außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Richtfunktrasse. Sie hat aber keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung, da sie das Plangebiet in über 100 Meter Höhe überstreicht.

8. Hinweise

Altlasten */ Bodenschutz*

Bei Bodeneingriffen im gesamten Planbereich 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. *Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen - zu beachten sind auch berücksichtig werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.*

Entwässerung

Es ist vorgesehen die geplanten Gebäude zur Nevigeser Straße hin zu entwässern. Der Bereich wird im öffentlichen Kanalnetz im Trennverfahren (getrennte Kanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser) entwässert, die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet erfolgt in privaten Kanälen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Nevigeser Straße anzuschließen.

Die Überprüfung der im Rahmen der GEP-Fortschreibung ermittelten Abflüsse für das MI 1 und die Fläche für Gemeinbedarf hat ergeben, dass mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha im heutigen Bestand unter Berücksichtigung von Geländeneigung, Abflussfaktoren und Versiegelungsgrad bei einem einjährigen Regenereignis ein Abfluss von 44,4 l/s entsteht.

Vorbehaltlich der tatsächlichen Detail- und endgültigen Ausführungsplanungen der beiden Bauherren ist bei einer Summe der einleitenden Regenwassermenge <44,4 l/s, die Kapazität der vorhandenen Kanäle ausreichend und keine Retention aus Sicht der WSW AG erforderlich. Die prozentualen Anteile an der zukünftigen Gesamtfläche würden 51,8 % für MI 1 und 48,2 %

für die Fläche für Gemeinbedarf ergeben. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Artenschutz/Beseitigung von Gehölzen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

Brunnen

Die Änderung oder Beseitigung des vorhandenen Brunnen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Brunnen (Br.) ist als Bestand eingetragen.

Anpflanzungen

Die konkrete Gestaltung der Anpflanzung zur angrenzenden Wohnnutzung im MI 2 wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Aus folgenden Arten sind auszuwählen:
taxus baccata, Eibe
ligustrum vulgaris atrovirens, Liguster

VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	29.800 m²
Davon:	
Überbaubare Fläche	8.230 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.330 m²
Private Verkehrsfläche	1.240 m²
Stellplätze (öffentlich/privat)	6.000 m²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.000 m²
Böschungsbereiche (öffentlich/privat)	6.000 m²

VIII. Kosten und Finanzierung

Die Refinanzierung der Verlagerung des Sportplatzes und der Jugendabteilung des WSV soll durch die Veräußerungserlöse einer Teilfläche des Sportplatzes für die Errichtung einer Nahversorgungsmöglichkeit gesichert werden.

IX. Gutachten

Folgende Gutachten wurden erstellt. Die Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens:

- Blanke ambrosius verkehr, infrastruktur Verkehrsgutachten im Bebauungsplanverfahren 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße in Wuppertal, Bochum 2017

- Accon environmental consultans, Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße in Wuppertal, Köln 2017

- GUB Geologie- und Umweltberatung, Orientierende Bodenuntersuchung mit chemischer Analytik zur Gefährdungsabschätzung sowie weiteren abfall- und baugrundtechnischen Fragestellungen im Bereich des B-Plangebietes „Nevigeser Straße“, Lünen 13.11.2017