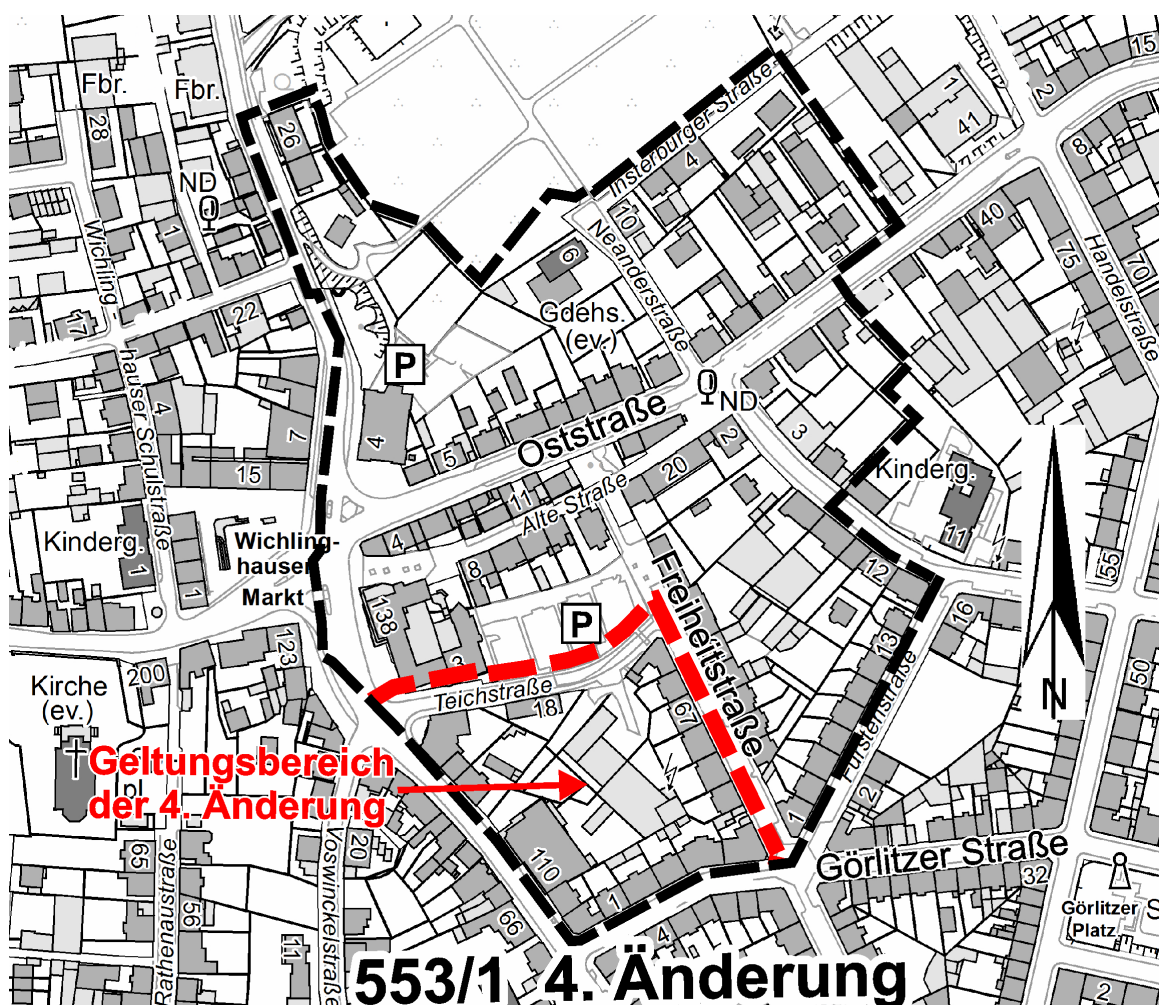


BEGRÜNDUNG

4. Änderung des Bebauungsplans 553/1 – Wichlinghauser Markt (Ost) / Teichstraße –



Stand: 01.2023

Offenlegungsbeschluss

IMPRESSUM

Bebauungsplan 553_1, 4. Änderung – Wichlinghauser Markt Ost –
Stand: 01.2023, Begründung zur Offenlage
Anlage Nr. zur VO 0177/22 (Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung:
Jonas Hölzel/Michael Foerster

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 6696
<https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	2
2.1	Anlass der Planung.....	2
2.2	Entwicklungsziele.....	2
2.3	Städtebauliches Projekt im Blockinnenbereich	3
3	Formelles Planverfahren	5
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Bebauungspläne	7
4.5	Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....	8
4.5.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal, 1. Fortschreibung 2020	8
4.5.2	Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros der Stadt Wuppertal	8
4.5.3	Klimaschutzkonzept mit integriertem Handlungsfeld Klimaanpassung.....	9
5	Bestandsbeschreibung	10
5.1	Städtebauliche Situation.....	10
5.2	Topographie.....	10
5.3	Denkmalschutz.....	11
5.4	Infrastruktur.....	11
5.4.1	Technische Infrastruktur.....	11
5.4.2	Soziale Infrastruktur	13
5.5	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	14
5.6	Klima und Klimaanpassung.....	14
5.7	Immissionsschutz.....	17
5.7.1	Verkehrslärm	18
5.7.2	Gewerbelärm	22
5.8	Bodenschutz	22
5.9	Störfallschutz	23
5.10	Radonbelastung	23

6	Planinhalte.....	24
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.1.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen	28
6.1.4	Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	30
6.1.5	Immissionsschutz.....	30
6.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	32
6.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	32
6.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
6.5	Hinweise	33
7	Städtebauliche Kenndaten	34
8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	34
9	Kosten und Finanzierung	34
10	Gutachten und Normen.....	34
11	Städtebaulicher Vertrag	35

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

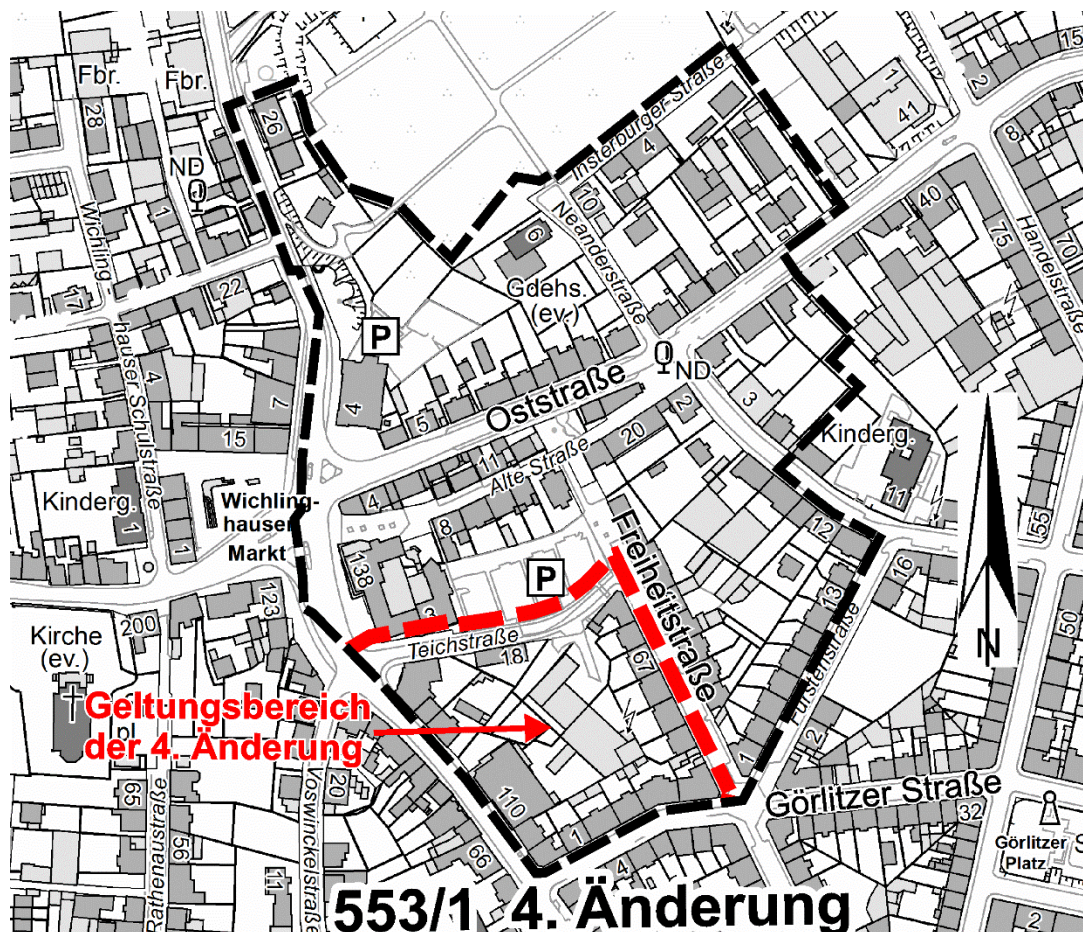


Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Wichlinghausen im Bezirk Oberbarmen südöstlich des Wichlinghauser Marktes.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 553/1. Er wird begrenzt durch die Straßenräume der Wichlinghauser Straße nach Osten, der Görlicher Straße nach Süden und der Freiheitstraße nach Westen. Nach Norden hin ist die Teichstraße Teil des Geltungsbereiches und wird durch den nördlichen Rand des Straßenraumes begrenzt.

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Teichstraße 22 (Flur 56, Flurstücke 149, 150, 151) hat im Jahr 2018 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - gestellt.

Derzeit befindet sich auf dem rund 2.300 m² umfassenden Grundstück eine brachliegende Gewerbehalle. Die aktuelle Planung des Eigentümers sieht vor, die Gewerbehalle rückzubauen und ein Gebäude mit Kindertagesstätte für rund 100 Kinder im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen zu errichten.

Der bestandskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück des geplanten Vorhabens ein Mischgebiet fest. Die geplante Nutzung wäre demnach vom Baugebietstyp her zulässig, aber im Bereich des Grundstücks Teichstraße 22 befinden sich keine Baufenster im Sinne von überbaubaren Grundstücksflächen. Das bestehende Gewerbegebäude auf dem Grundstück genießt lediglich Bestandsschutz.

Weil damit die Umsetzung der geplanten Bebauung nach aktuellem Baurecht nicht möglich ist, ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ein Planungserfordernis gegeben. Da die geplante Nutzung den gemeindlichen Planungszielen entspricht, wird die Planung ausdrücklich begrüßt und wird daher zum Anlass genommen, den Geltungsbereich im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes den städtischen Entwicklungszielen anzupassen.

2.2 Entwicklungsziele

Das primäre Entwicklungsziel der Planung ist das Schaffen der rechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachnutzung des Grundstückes der Teichstraße 22, insbesondere im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens einer Kindertagesstätte mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Das Entwicklungsziel dient dazu, die gegenwärtig vorhandene Unterdeckung an Kita-Betreuungsplätzen im Einzugsgebiet 72 - Wichlinghausen/Nächstebreck-West zu verbessern.

Jenseits des primären Ziels der Entwicklung des Grundstückes Teichstraße 22 wird die Änderung zum Anlass genommen, den Betrachtungsbereich auf das gesamte Straßenkarree zu erweitern und die Festsetzungen im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal und anzupassen und zu vereinheitlichen.

Zum einen soll die gegenwärtige bauliche Nutzung des Karrees langfristig gesichert werden. Die Wichlinghauser Straße ist entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (Drucksache VO/0197/20) ein Nahversorgungszentrum und entsprechend der Ziele des Konzeptes zu sichern und zu entwickeln.

Die Görlitzer Straße und Freiheitstraße sind dem gegenüber vornehmlich dem Wohnen vorbehalten und werden nur in geringer Menge durch andere Erdgeschossnutzungen ergänzt. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine Gliederung der Bereiche entsprechend ihrer Nutzung vor.

Zum anderen soll die geplante Neuentwicklung des Grundstücks der Teichstraße 22 genutzt werden, um dem Grundsatz des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB). Der Grundsatz wird in den Leitlinien der klimagerechten Stadtentwicklung, wie sie im Klimaschutzkonzept der Stadt Wuppertal vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden sind (VO/0549/20), ausdetailliert und konkretisiert. Entsprechend dieser Leitlinien des Klimaschutzkonzeptes soll durch die Planung die „Verdichtung als Chance zur klimatischen Optimierung“ genutzt werden, um im Rahmen der Entwicklung durch Entsiegelung und Begrünung die angespannte klimatische Bestandssituation aufzuwerten.

2.3 Städtebauliches Projekt im Blockinnenbereich

Wie eingangs dargestellt sollen auf einer Fläche von ca. 2.700 m² die ehemaligen gewerblich/industriellen Gebäude und befestigten Außenbereiche zurückgebaut werden. Anschließend soll dort ein städtebauliches Projekt aus Kindertagesstätte und Wohnen entstehen. Dazu wurden erste Pläne in 2019 in einer öffentlichen Veranstaltung mit den Bürgern vorgestellt und diskutiert.

Der Entwurf sah damals im Nahbereich der beiden Baudenkmäler Teichstraße 16 und 18 ein relativ hohes, bis zu viergeschossiges Gebäude mit Satteldach vor. Durch einen Wechsel des Vorhabenträgers liegt nun zum Stand Offenlegung ein neuer Entwurf vor, der von den Gebäudehöhen und der Lage auf dem Baugrundstück besser in die Umgebung eingebettet ist. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal hat den neuen Entwurf ausdrücklich positiv begleitet. Hier nachfolgend die Gegenüberstellung von alter und neuer Planung.

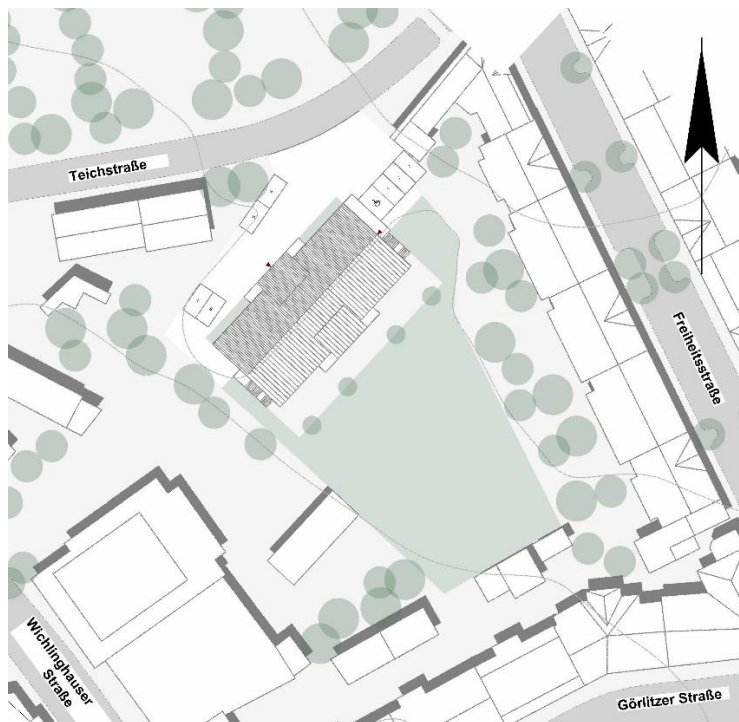


Abbildung 2: Lageplan zum Projektentwurf 2019



Abbildung 3: Lageplan zum Projektentwurf 2022

Der neue dreigeteilte Baukörper mit begrünten Flachdächern wird zu den Denkmälern Teichstraße 16/18 hin bewusst niedrig gehalten. Die folgende Visualisierung zeigt die Einpassung des geplanten Baukörpers in die Straßenabwicklung Teichstraße.



Abbildung 4: Visualisierung Teichstraße mit geplanter Kita/Wohnen in der Bildmitte

3 Formelles Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 20.03.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - beschlossen. Das Verfahren wird als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit einer Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern fällt der Plan in das Anforderungsprofil des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB, von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind nach § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird dabei kein Gebrauch von den Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemacht: Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde nicht abgesehen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde regulär durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerdiskussion am 04.06.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.09.2019 bis einschließlich 02.10.2019 durchgeführt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Allgemeine Siedlungsbereiche dienen der Unterbringung von siedlungsbezogenen Nutzungen. Die Planung entspricht damit den regionalplanerischen Vorgaben.

4.2 Flächennutzungsplan

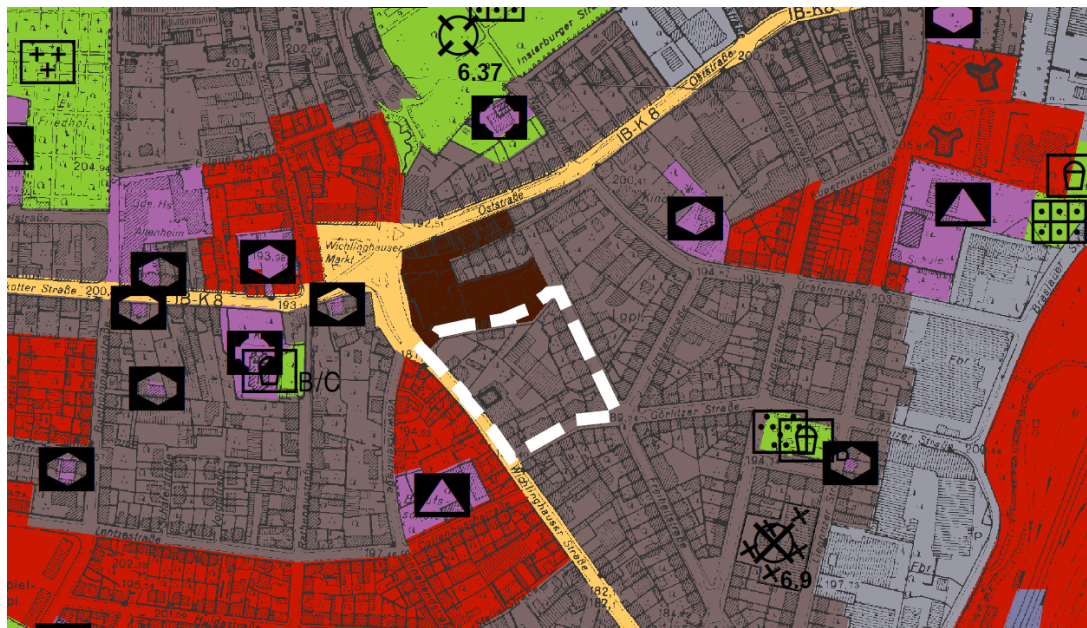


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung vom 17.01.2005

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Mischgebiet dargestellt. Lediglich der Straßenraum der im Norden liegenden Teichstraße ist als Kerngebiet dargestellt. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - wird somit grundsätzlich an der Darstellung einer gemischten Baufläche festhalten. Durch die Festsetzung Urbaner Baugebiete gemäß § 6a BauNVO im Bebauungsplan ist allerdings eine Berichtigung des FNP in der Weise erforderlich, dass die Darstellung der gemischten Baufläche als Urbanes Gebiet (MU) konkretisiert wird.

Der Flächennutzungsplan gilt somit auch weiterhin als aus der jeweils übergeordneten Planung entwickelt und folgt somit dem gesetzlichen Entwicklungsgebot. Die berichtigte Fassung wird hier im Folgenden abgebildet.

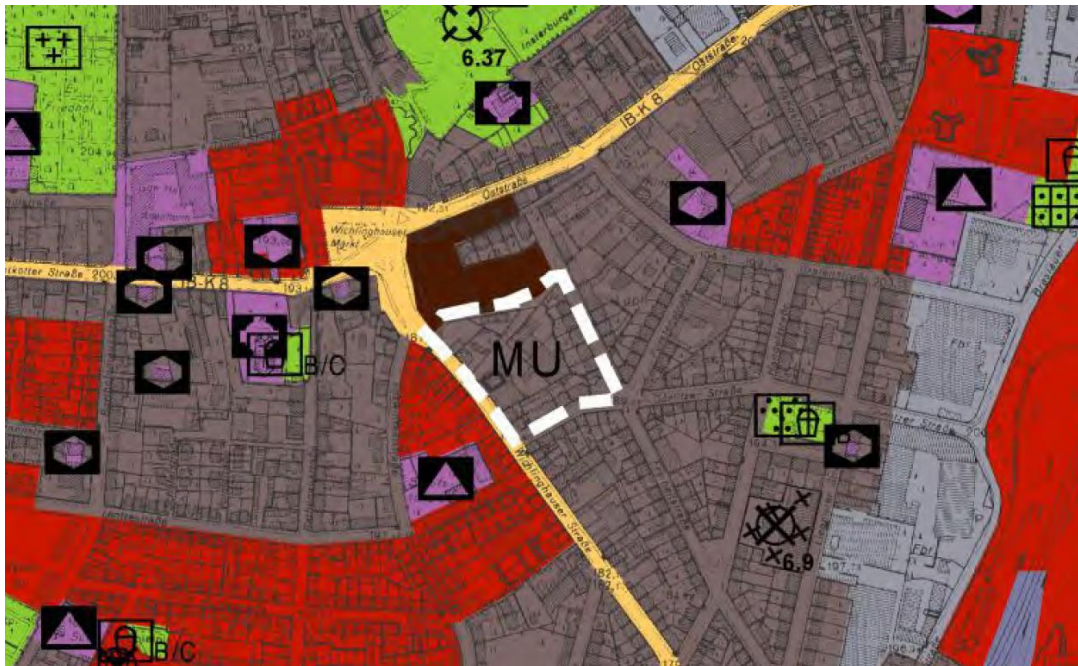


Abbildung 6: Darstellung der Flächennutzungsplanberichtigung 153B

Es bleibt somit wie zuvor auch bei einer gemischten Baufläche, die nun um die Bezeichnung MU für Urbanes Gebiet ergänzt wird.

4.3 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich der Änderung ist kein Landschaftsplan aufgestellt.

4.4 Bebauungspläne

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - 3. Änderung, bekanntgemacht am 18.03.1999.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung insgesamt drei Bauflächen mit dem Gebietstyp des Mischgebietes fest, die sich im Hinblick auf ihre Dichtekennwerte leicht unterscheiden, und eine Grundflächenzahl von 0,4 – 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 – 1,2 festsetzen. Für die Baufläche für den Eckbereich Wichlinghauser Straße und Teichstraße wird zusätzlich eine gegliederte maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgt restriktiv. Die Grundflächen der denkmalgeschützten Einzelgebäude werden vollständig mit einer Baulinie eng umschlossen. Die Baufelder der restlichen Gebäude orientieren sich ebenfalls stark an der Grundfläche der bestehenden Bebauung. Die zur Zeit der Plan-

erstellung vorhandene Gewerbehalle im Blockinnenbereich liegt dabei außerhalb der Baufenster und genießt daher lediglich Bestandsschutz.

4.5 Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

4.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal, 1. Fortschreibung 2020

Der Rat der Stadt hat am 11.05.2020 die 1. Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal“ beschlossen (Drucksache VO/0197/20).

Das Konzept dient als Grundlage zur Sicherung und Entwicklung der städtischen Versorgungszentren insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung. Der Wichlinghauser Markt ist als eines dieser Nahversorgungszentren für den Stadtbezirk Oberbarmen, insbesondere für den Bereich Wichlinghausen-Süd festgelegt.

Das Entwicklungsziel für diesen Nahversorgungsbereich ist unter anderem die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen.

Der Geltungsbereich des Nahversorgungszentrums verläuft entlang der Wichlinghauser Straße und um den Wichlinghauser Markt. Damit sind der Bereich der Wichlinghauser und Teichstraße Bestandteil des Gebietes. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere der Nahversorger im Geltungsbereich der Änderung. Er ist im Sinne des konzeptionellen Entwicklungsziels langfristig zu sichern. Im restlichen Bereich entlang der Wichlinghauser Straße sind zentrenrelevante Nutzungen bzw. Sortimenten zuzulassen.

4.5.2 Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros der Stadt Wuppertal

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat der Rat der Stadt am 02.07.2012 (Drucksache VO/0290/12) ein „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ beschlossen.

Das Konzept beabsichtigt eine geordnete städtebauliche Steuerung der Ansiedlung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros und enthält Zielvorgaben für das gesamte Stadtgebiet. Das Konzept entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Automaten-Spielhallen und Wettbüros, sondern kann nur in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Innerhalb des Konzeptes werden Ausschlusszonen (Räume, die sich aufgrund ihrer vorhandenen Nutzungsstrukturen als besonders empfindlich erweisen) und Ausnahmezonen (Räume, in denen das Konfliktpotenzial geringer einzustufen ist, die aber besonders zu prüfen sind) unterschieden. Außerdem wird im Konzept ein Schutzbedarf um Infrastruktureinrichtungen mit sensibler Nutzung, unter anderem Kindertagesstätten, festgestellt. Deshalb

sind gemäß des Konzeptes AutomatenSpielhallen und Wettbüros im unmittelbaren Nahbereich von 50 Meter zu solchen Versorgungseinrichtungen nicht festzusetzen.

4.5.3 Klimaschutzkonzept mit integriertem Handlungsfeld Klimaanpassung

Die Stadt Wuppertal hat im Jahr 2020 ein Klimaschutzkonzept erstellt und die Umsetzung durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen (VO/0549/20). Das Konzept umfasst den Themenbereich umgreifend und integrativ. Für den Bereich der Stadtentwicklung werden unter anderem folgende „Leitlinien für eine Klimafolgenangepasste Stadtentwicklung“ aufgestellt (S. 91, gekürzt):

- Entwickeln von Siedlungsstrukturen und Freiräumen unter Klimagesichtspunkten: hitzereduzierend, wassersensibel
- Verminderung der vorhandenen und zukünftigen Überhitzung durch Begrünung, Kühlungspotenziale von Wasser, Entsiegelung
- Verdichtung als Chance zur klimatischen Optimierung Nutzung: Reduzierung von Flächenversiegelung, Verbesserung der Versickerung von Niederschlagswasser

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Randbereich des Wichlinghauser Marktes. Die Wichlinghauser Straße, welche die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet, hat den Charakter einer Einkaufsstraße mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosszonen, in erster Linie Handel, Gastronomie und Dienstleistung. Den vollständig bebauten Geltungsbereich selbst prägt in diesem Bereich besonders die Erdgeschosszone eines Nahversorgers. Baulich bildet das Gebäude mit einem sechsgeschossigen, auf dem Sockel des eingeschossigen Nahversorgers freistehenden Wohngebäude eine Besonderheit, die sich von der durchgehend zwei- bis viergeschossigen Bebauung der Straße deutlich unterscheidet. Nördlich des Nahversorgers befindet sich eine bauliche Öffnung des sonst geschlossenen Blockes, der die Zufahrt zu einem im Blockinnenbereich gelegenen Parkplatz ermöglicht.

Die Straßenzüge der Görlitzer und Freiheitstraße, die südliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereiches, sind in ihrer städtebaulichen Prägung bedeutend homogener. Die durchweg gründerzeitliche Bebauung mit gleicher Gebäudehöhe und drei bis vier Vollgeschossen folgt der Topographie des Straßenverlaufes. Alle Gebäude sind traufständig und haben ein Mansardengeschoss. Insbesondere in der Görlitzer Straße befinden sich im Straßenverlauf eine hohe Anzahl denkmalgeschützter Gebäude. Die beiden Straßenzüge grenzen sich damit städtebaulich stark von der Geschäftsstraße der Wichlinghauser Straße ab.

Der Straßenzug der Teichstraße, das nördliche Ende des Plangebietes, bricht mit der sonst vorherrschenden weitestgehend geschlossenen Bebauungsstruktur. Neben den beiden Eckgebäuden von Wichlinghauser und Freiheitstraße mit drei bis vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss befinden sich in der Straße noch zwei denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, die zweigeschossig und traufständig, der Topographie der Straße folgend, direkt am Straßenraum stehen. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude ähnlicher Bauweise befindet sich im Innenbereich des Baufeldes zwischen Teich- und Wichlinghauser Straße.

Östlich der Fachwerkhäuser befindet sich eine Zufahrt in den Blockinnenbereich. Das Grundstück ist zu großen Teilen mit einem inzwischen brachgefallenen ein- bis zweistöckigem Gewerbegebäude bebaut. Der sonstige Grundstücksbereich ist weitgehend als Wende- und Verladebereich für die Gewerbenutzung hergerichtet und vollständig versiegelt.

5.2 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage. Der höchste Punkt befindet sich im Nordosten im Kreuzungsbereich von Teich- und Freiheitstraße (rd. 195m ü. NHN),

der tiefste Punkt südlich im Kreuzungsbereich von Görlitzer- und Wichlinghauser Straße (rd. 186m ü. NHN). Während der Hang insgesamt nach Süden abfällt, ist die Wichlinghauser Straße die lokale Talachse in Nord-Süd-Richtung und tiefster Punkt relativ zur Umgebung.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Blockinnenbereich eine Muldenlage. Die Bebauung an der Freiheitstraße ist an der Höhe der Straße ausgerichtet. Die Parzellen inklusive der Privatgärten im rückwärtigen Bereich sind höher als das Grundstück des brachgefallenen Gewerbebetriebes. Eine Stützmauer zwischen den Parzellen bildet eine topographische Verwerfung von rund drei Metern. Der weitere Blockinnenbereich ist leicht nach Südwesten abfallend (3 Meter auf rund 60-80 Meter Länge).

5.3 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet eine Reihe denkmalgeschützter Einzelgebäude. Sie umfassen zwei Gruppierungen: Sieben Gebäude im Stil des Historismus und Jugendstils, errichtet zum Ende des 19. Jahrhunderts befinden sich entlang der Wichlinghauser und der Görlitzer Straße. Letztere besteht im Geltungsbereich wie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite fast ausschließlich aus Baudenkmalern. Eine weitere Hausgruppe von insgesamt drei Wohnhäusern in Bergischer Fachwerkbauweise aus dem frühen 18. Jahrhundert befindet sich teils straßenseitig an der Teichstraße 16/18 und teils in zweiter Reihe an der Wichlinghauser Straße.

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind dabei insbesondere die zweigeschossigen Fachwerkhäuser der Teichstraße 16/18, Denkmalnummer 1741 und 1742 von Bedeutung. Im Rahmen eines Bürgerdialoges während der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass eine heranrückende Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung und den Abstand entsprechend an die Denkmäler anzupassen ist.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde soll deshalb für den Neubau die Gebäudeoberkante unterhalb der Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes Teichstraße 18 bleiben. Dachaufbauten, wie Entlüftungsanlagen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen und so im vom Denkmal abgewandten Bereich zu positionieren, dass die Unterordnung des Gebäudes nicht gestört wird.

5.4 Infrastruktur

5.4.1 Technische Infrastruktur

Der Plangebiet ist weitestgehend bebaut und die Infrastruktur ist hergestellt.

5.4.1.1 Verkehr

Der Geltungsbereich ist weitgehend bebauter Bestand und das Erschließungsnetz daher hergestellt.

Die einzige bauliche Änderung, welche die derzeitige Verkehrssituation verändert, ist die geplante Kindertagesstätte mit Wohnnutzung in den Obergeschossen in der Teichstraße 22. Die verkehrliche Anbindung der Teichstraße erfolgt westlich über die Wichlinghauser Straße. Die Teichstraße ist eine Sackgasse, eine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge nach Osten auf die Freiheitstraße ist nicht möglich. Der Knoten zur Wichlinghauser Straße ist ohne Lichtsignalanlage als vorfahrts geregelter Knoten zugunsten der Wichlinghauser Straße geregelt. Der Straßenraum der Teichstraße ist dabei so dimensioniert, dass der Publikumsverkehr des Neubaus auf dem Grundstück zu erfolgen hat und entsprechende Park- und Wendeflächen vorzuhalten sind.

Kindertagesstätten können zu Stoßzeiten gerade in sonst gering belasteten Straßenräumen eine relevante Menge an Hol- und Bringverkehren erzeugen. Im Rahmen des Bürgerdialoges der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ebenfalls darauf verwiesen, dass die Leistungsfähigkeit zu prüfen sei. Zur Klärung des Sachverhalts wurde durch das Gutachterbüro „Ambrosius Blanke Verkehr.Infastruktur“¹ ein Verkehrsgutachten zum Stellplatzbedarf sowie der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Kreuzung Wichlinghauser Straße / Teichstraße durchgeführt.

Das erstellte Gutachten ermittelt für den Schwerpunktzeitraum zwischen 8:00 Uhr und 9:00 Uhr eine Anzahl von insgesamt 26 Fahrzeugen und einen Gesamtbedarf von 14 Stellplätzen auf dem Grundstück für die Wohnnutzung, Beschäftigte der Tagesstätte sowie deren Hol- und Bringverkehr.

Auf der Basis von Analyseverkehrsmengen anhand von durchgeführten Zählungen wurde der Verkehrsabfluss zu den Spitzenzeiten von 8:00 bis 9:00 sowie 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keiner spürbaren Veränderung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Anbindung der Teichstraße an die Wichlinghauser Straße kommen wird. Alle Verkehrsströme können in dem Knoten sowohl im Analysefall als auch Prognosefall mit einer Verkehrsqualität in der sehr guten Stufe A abgewickelt werden.

Für den fußläufigen Verkehr sind mit den ausreichend breiten Gehwegen gute Voraussetzungen für die Erschließung aller Bauflächen gegeben. Im Hinblick auf den ÖPNV sind gleich mehrere Buslinien an dem Knotenpunkt Wichlinghauser Markt vertreten.

¹ abvi verkehrsplanung; Bauvorhaben Kita Teichstraße in Wuppertal – Verkehrsuntersuchung; Bochum; Februar 2022

5.4.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und die Infrastruktur der Energie- und Wasserversorgung ist hergestellt. Der Bereich ist nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

5.4.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Die meisten Grundstücke des Planbereichs sind bereits bebaut und an Schmutz- und Regenentwässerung angeschlossen.

Der in der Neuplanung befindliche Innenbereich, Teichstraße 22, befindet sich hinsichtlich seines Straßenanschlusses in einer Muldenlage. Daher muss Schmutz- und Regenwasser, wenn es zur Teichstraße abgeführt wird, gepumpt werden. Gegenwärtig wird das Regenwasser verrohrt nach Süden über das Flurstück 150 Richtung Görlitzer Straße abgeführt, wo es ohne den Bedarf einer Pumpe eingeleitet wird. Der Regenwasserkanal in der Görlitzer- und Wichlinghauser Straße ist bereits gegenwärtig hydrologisch überlastet. Da das Grundstück gegenwärtig vollständig versiegelt ist, wird das gesamte Regenwasser über den Kanal abgeführt.

Durch die zukünftige Planung ist mit einer Teilentsiegelung des Bereiches zu rechnen. Durch Versickerung, Rückhalt und verzögerte Einleitung kann hier eine Entspannung der Bestandssituation erreicht werden. Dies ist in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

5.4.1.4 Hochwasserschutz

Es sind keine Überschwemmungsgebiete im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.

5.4.2 Soziale Infrastruktur

Der Bereich der sozialen Infrastruktur wird aufgrund der spezifischen Entwicklungsperspektive des Bereichs im Hinblick auf die Bedarfe von Kindertagesstätten betrachtet.

Der Geltungsbereich liegt im städtischen Einzugsgebiet 72 – Wichlinghausen/ Nächstebreck-West - für Kindertagesstätten. Der zuständige Stadtbetrieb bestätigt eine Unterdeckung der Bedarfe sowohl im Bereich der Kinder über 3 Jahren wie auch der Kinder unter drei Jahren. Die dem Stadtbetrieb vorliegende Absichtserklärung des Grundstückseigentümers, eine in Gruppenformen gemischte Kindertagesstätte von bis zu sechs Gruppen für rund 100 Kinder zu errichten, ist vorbehaltlich des tatsächlichen Abschließens der Entwicklung bereits in die Bedarfsplanung einbezogen.

Von einem grundsätzlichen Bedarf der Planung ist daher auszugehen.

Am zu Beginn des Planungsprozesses formulierten Planungsziel einer vierzügigen Kindertagesstätte für insgesamt rund 100 Kinder wird dabei inhaltlich festgehalten. Da aufgrund des aktuellen Betreuungsbedarfs von unter 3-Jährigen aber gegenwärtig andere Gruppengrößen vorgesehen sind, wird dies im Prozess berücksichtigt. Es können somit durchaus fünf Gruppen entstehen, die dann insgesamt etwa bis zu 105 Kinder aufnehmen würden.

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Als bebauter Innenbereich tangiert der Geltungsbereich der Änderung keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete. Der derzeit geringe Beitrag zum Naturhaushalt kann sich durch eine mögliche Entsiegelung und Begrünung des Bereiches positiv entwickeln. Bei Abbrucharbeiten ist aber darauf zu verweisen, dass zu Quartiers- und Brutzeiten von Fledermäusen und Vögeln im Zeitraum vom 01. November bis zum 09. August eines Jahres ein Artenschutzgutachten durchzuführen ist. Davon ist abzusehen, wenn der genannte Zeitraum gemieden wird und der Arbeitsbeginn bei Witterungsverhältnissen mit Außentemperaturen über 10 Grad Celsius wird.

5.6 Klima und Klimaanpassung

5.6.1.1 Starkregen, Raumordnungsplan für Hochwasserschutz

Gemäß dem neuen Raumordnungsplan für Hochwasserschutz sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (vgl. Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes sind keine Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Starkregenereignisse der vergangenen Jahre sind jedoch aufgrund der topographischen Situation Beeinträchtigungen durch oberflächlich abfließendes Regenwasser bei seltenen Starkregenereignissen zu befürchten.

Die topographische Situation und hohe Bebauungsdichte des Geltungsbereiches geben Anlass zu einer Betrachtung des Plangebietes im Starkregenfall. Insbesondere

auf den angrenzenden Straßenflächen von Görlitzer Straße und Wichlinghauser Straße sammeln sich die Fließwege oberhalb befindlicher versiegelter Flächen. Infolgedessen entsteht ein offener Wasserabfluss im Straßenraum und entsprechend der Geländehöhen gegebenenfalls ein Rückstau.

Ein Zufluss von Regenwasser in den Blockinnenbereich über die Teichstraße 22 im Norden findet aber gemäß der vorliegenden Fließwegeakkumulationsberechnung und der Starkregengefahrenkarte nicht statt. Daher ist im Bereich der Teichstraße 22 davon auszugehen, dass eine mögliche Gefahr im Starkregenfall nicht durch Eintritt von Fließwasser ausgeht, sondern durch Aufstauen von vor Ort niedergegangenem Wasser in der Geländesenke. Gemäß der Starkregengefahrenkarte ist dort im Bestand bei einem Starkregenereignis der Stärke 6 (außergewöhnliches Starkregenereignis, Dauer 2 h, Niederschlag $38,5 \text{ l/m}^2$, Eulerregen Typ II, SRI 6, 50-jährliche Wiederkehrzeit) mit rd. 20 cm maximalem Wasserstand zu rechnen. Da im Rahmen der Planung mit einer Entsiegelung des Bereiches zu rechnen ist, ist gegenwärtig zu vermuten, dass sich die Situation im Starkregenfall entspannt. Um dies zu sichern, sind Maßnahmen des Regenrückhalts und die Möglichkeit zur Versickerung durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Dafür bieten sich Dachbegrünungen, Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und Sicherung der Wasserdurchlässigkeit zum Beispiel bei Stellplätzen an. Zusätzlich sollte bei der Bebauung im Innenbereich im Rahmen der Gebäudeplanung zum Bauantrag ein Überflutungsnachweis erbracht werden.

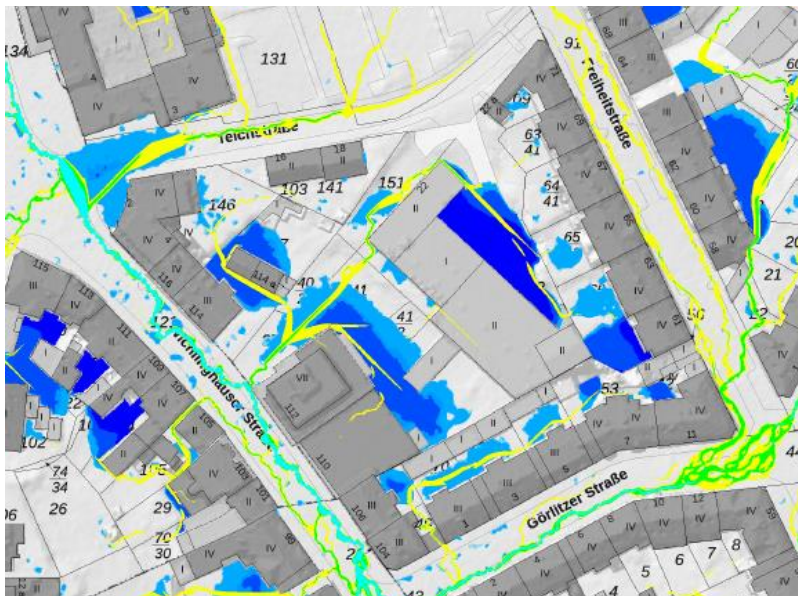


Abbildung 7: Karte zur Fließwegeakkumulation, Auszug aus WuNda

Im Bereich des Bestandes besteht außerdem entlang der Wichlinghauser Straße eine Gefahr durch eindringendes Wasser im Bereich der Einfahrt von der Wichlinghauser Straße 112, sowie durch Wasseraufstau im Innenbereich von Wichlinghauser

Straße 104, 106, 110 und 112, sowie Görlitzer Straße 1, 3 und 5. Hier ist bei einem Starkregenereignis der Stärke 6 mit einer Wasserhöhe von rund 60 cm zu rechnen. Da es sich um bestehende Bebauung handelt, ist eine Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Die potenzielle Gefahr ist aber im Rahmen zukünftiger Planung zu beachten.

Aufgrund dessen wird im Rahmen der 4. Änderung ein Hinweis in die textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufgenommen.



Abbildung 8: Akkumulierte Fließwege bei einem 50-jährigen Starkregenereignis, Auszug aus WuNDa

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben samt zugehörigem Grundstück vorzulegen.

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Aufgrund der besonderen topographischen Situation ist für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

5.6.1.2 Klima

Der Geltungsbereich ist gemäß Klimafunktionskarte als Stadt-Klimatop eingeordnet. Es ist im Bereich mit einer mäßigen bis starken Hitzebelastung und einem intensiven Wärmeinseleffekt zu rechnen. Das Gebiet ist außerdem am Beginn einer Luftleitbahn, die sich, der Senke entlang der Wichlinghauser Straße folgend, hangabwärts erstreckt.

Aufgrund der klimatisch belasteten Ausgangssituation ist bei der Planung eine weitere Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu vermeiden. Wo möglich ist deshalb Grünvolumen zu erhalten und unversiegelte und begrünte Flächen für Verdunstung und Abkühlung zu schaffen, um der Überhitzung des Stadtbereichs entgegenzuwirken. Dazu bieten sich der Erhalt von begrünten Freibereichen und Dachflächenbegrünung, sowie der Erhalt des Baumbestandes an.

Von einem Einfluss auf die Luftleitbahn wird aufgrund der Geringfügigkeit der Neuplanung nicht ausgegangen.

5.7 Immissionsschutz

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung der früheren Gewerbeflächen im Blockinnenbereich geschaffen werden.

Für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung, also bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung, liefert die DIN-18005 „Schallschutz im Städtebau“ allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung und gibt schalltechnische Orientierungswerte an. Nach der DIN-18005 sollen Schallimmissionen verschiedener Quellen (Sport-, Verkehrs-, Gewerbelärm) einzeln für sich mit den Orientierungswerten verglichen und bewertet werden. Die Werte dienen der Orientierung (keine zwingend einzuhaltenen Grenzwerte) und bieten einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange angemessen zu berücksichtigen ist. Gegebenenfalls können erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind in der Regel Lärmschutzwände oder -wälle bzw. passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung).

Da die Ausweisung Urbaner Gebiete (MU) erst seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahr 2017 möglich ist, ist diese Gebietskategorie noch nicht in allen schalltechnisch relevanten Regelwerken verankert. Sowohl in der DIN-18005 als auch in der 16. BImSchV – „Verkehrslärmverordnung“ sind Urbane Gebiete nicht enthalten und dementsprechend ist für die Gebietskategorie MU kein

Orientierungswert nach DIN-18005 vorhanden. Urbane Gebiete sind zum jetzigen Zeitpunkt nur in die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ sowie die 18. BImSchV – „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ aufgenommen. In beiden Regelwerken liegen die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete während des Tagzeitraums (06:00 – 22:00 Uhr) bei 63 dB(A) sowie während des Nachtzeitraums (22:00 – 06:00 Uhr) bei 45 dB(A). Dementsprechend sind die Werte eines MU für den Tagzeitraum 3 dB(A) höher als die Werte für ein Mischgebiet (MI), während des Nachtzeitraums sind die Werte für MU und MI identisch. Diese Werte (63/45 dB(A)) werden im Folgenden als Orientierungswerte angesetzt.

5.7.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in sehr verdichteter Lage etwas südlich von dem Hauptverkehrsknoten Wichlinghauser Markt, so dass im Hinblick auf verkehrliche Lärmimmission insbesondere die Wichlinghauser Straße als eine der Hauptverbindungen Wuppertals in Nord-Süd-Ausrichtung zu betrachten ist. Die Verkehrsstärke auf der Wichlinghauser Straße nimmt gemäß einer Modellrechnung der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2020 von Süden nach Norden stetig zu und erreicht auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von bis zu 12500 KFZ/Tag.

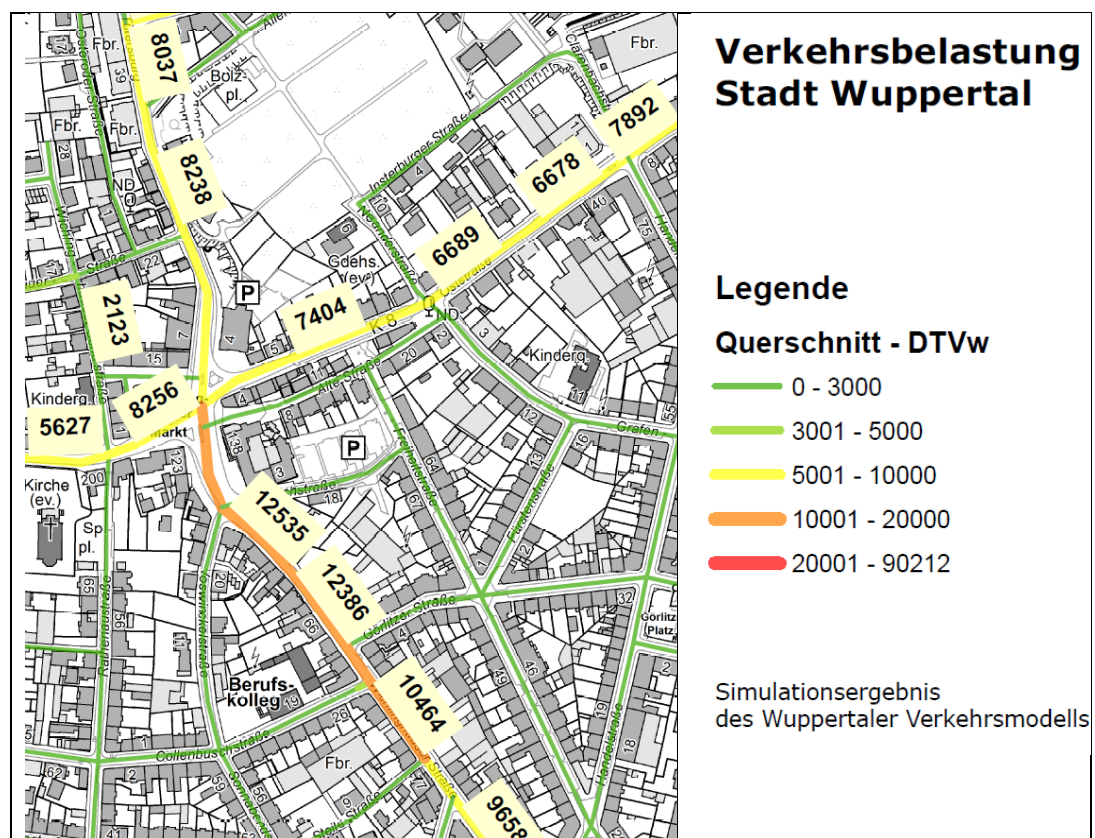


Abbildung 9: Simulationsergebnis der Verkehrsbelastung, Stadt Wuppertal 2020

Auf Grundlage dieser Berechnungen wurden durch das Verkehrsressort die Lärmeinwirkungen bzw. die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die angrenzenden Baugebiete ermittelt. Es wird die freie Schallausbreitung (ohne Gebäude) betrachtet bzw. in den folgenden Karten für Tages- und Nachtzeitraum aufgezeigt.

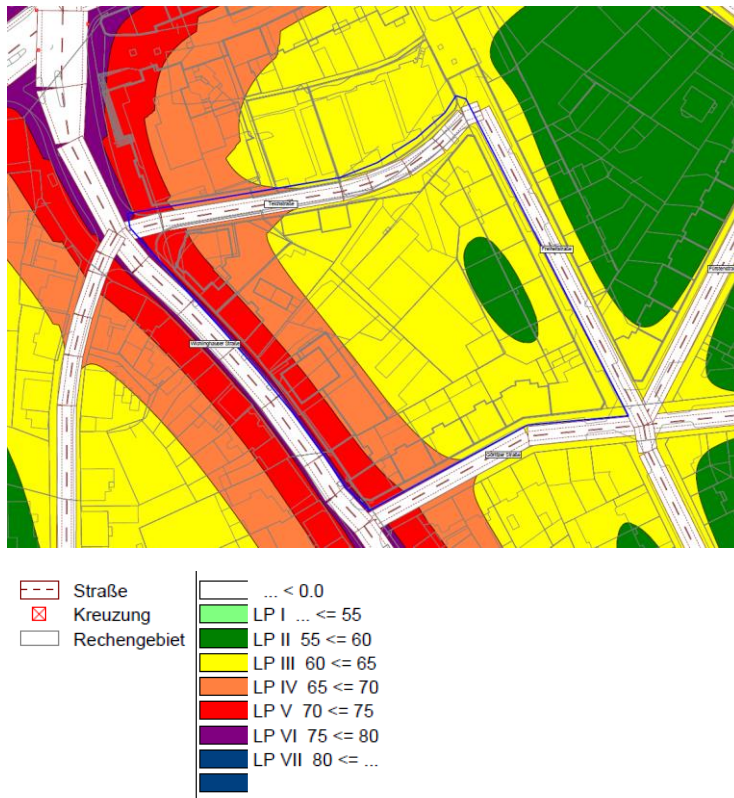


Abbildung 10: Lärmpegelbereiche – Tagwerte (06:00 – 22:00 Uhr)



Abbildung 11: Lärmpegelbereiche – Nachtwerte (22:00 – 06:00 Uhr)

Bei den Tagwerten (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) ist insbesondere an den Gebäudefronten Wichlinghauser Straße von Schallimmissionen in Höhe 70 bis 75 dB(A) auszugehen. Aber auch die Nachtwerte übersteigen den vertretbaren Wert erheblich. Damit gelten die Baugebiete im Plangebiet als durch Lärmimmissionen stark vorbelastet, so dass schalltechnische Minderungen bei Neubauten und Umbauten zu berücksichtigen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) werden für den Bereich der 4. Änderung in die Planzeichnung (Planurkunde) des Bebauungsplanes aufgenommen und dienen so der Ermittlung der jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

An bestehenden Straßen besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die bereits bebauten Grundstücke. Entsprechende Forderungen gibt es für Straßenneubau oder wesentliche Umbauten der Verkehrswege und damit verbundene Erhöhungen der Lärmeinwirkungen. Durch die im Plangebiet überwiegende geschlossene Bauweise ergibt sich vorliegend zumindest eine Abschirmung der Blockinnenbereiche, wodurch sich einerseits für die straßenabgewandten Gebäudeseiten mit ihren dazugehörigen Außenwohnbereichen sowie auch für die Flächen des Projektgebietes (Kindertageseinrichtung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen) im Blockinneren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen lassen.

Da der Bebauungsplan für den betroffenen Straßenabschnitt Wichlinghauser Straße (MU₁) für die Erdgeschosse die ansonsten allgemein zulässigen Wohnnutzungen ausschließt, ergibt sich hieraus auch eine geeignete Maßnahme des Immissions-schutzes, da die Lärmeinwirkung und das Lärmempfinden auf der Höhenlage Straßenniveau am Stärksten sind.

Um die unmittelbare Situation an der Wichlinghauser Straße zu verbessern, sollten auch weitere stadtweite Maßnahmen zum Gesundheitsschutz durch beispielsweise die Lärmaktionsplanung der Gemeinde geprüft werden. So können durchaus auch Geschwindigkeitsreduzierungen aus Schallschutzgründen oder veränderte Straßenbeläge (sog. Flüsterasphalt) zu einer spürbaren Entlastung der Anwohner entlang solcher innerstädtischen Hauptverkehrswege führen. Solche Maßnahmen des Schallschutzes sind allerdings nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes.

Damit die künftige bauliche Entwicklung auch im Sinne eines ausreichenden Gesundheitsschutzes in den stark betroffenen Teilen des Plangebietes gesteuert werden, sind besondere Maßnahmen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer, etc.) zu stellen.

Hinweise und Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

Hinweis: Die geplanten Baugebiete MU₁, MU₂, MU₃ werden durch Verkehrslärm seitens der vorhandenen Wichlinghauser Straße belastet. Die Belastungen durch das gegebene Straßennetz wurden im Sinne der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ anhand des zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung, DTV) ermittelt. Es zeigt sich, dass diesbezüglich im Rahmen der Planung eine Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen ist.

Festsetzung: Bei Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume von Gebäuden sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ gegen Luftschall gemäß DIN 4109:2018-01 (Zeile 4 bis 5 der unten stehenden Tabelle), die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a (Zeile 2 der Tabelle) gemäß den in der Planurkunde festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) ergeben, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ermittlung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Kap. 7.1, Gleichung (6) u. Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01								
Zeile	Spalte	1	2	3	4	5	6	7
1	Lärmpegelbereiche	I	II	III	IV	V	VI	VII
2	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB gemäß Tabelle 7	55	60	65	70	75	80	> 80
3	Raumarten	Erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ in dB						
4	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	<u>35</u>	35	40	45	50	b)	a)
5	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	<u>30</u>	30	35	40	45	50	a)
6	Büroräume und Ähnliches	<u>30</u>	<u>30</u>	30	35	40	45	a)
a) Für maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen festzulegen.								
b) Für erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße von $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.								
Für den rechnerischen Nachweis sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01, Gleichungen (32) und (33) mit dem Korrekturbeiwert K_{AL} zu korrigieren. Zur Berücksichtigung von Außenbauteilen, die unterschiedlich zur Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01 Kap. 4.4.1.								
Bei den <u>unterstrichenen</u> Werten handelt es sich um einzuhaltende Mindestwerte nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1.								

Festsetzung: Ausnahmsweise kann von den erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaßen $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ gemäß der vorgenannten Festsetzung abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gut-

achterlich nachgewiesen wird, dass der tatsächlich vorhandene Außenlärmpegel geringer ist als der maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7; der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße kann in diesem Fall nach den zum betreffenden Zeitpunkt allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

Festsetzung: In den Lärmpegelbereichen III und höher sind in den Räumen, die zum Schlafen dienen, Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5.7.2 Gewerbelärm

Im Geltungsbereich der 4. Änderung gibt es lediglich gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne der Vorschriften für Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO. Da mit der Planung ebenfalls keine Betriebe oder Nutzungen mit höherem Immissionsverhalten verbunden sind, sind zu diesem Thema keine weiteren Ermittlungen oder Regelungen erforderlich.

5.8 Bodenschutz

Der Blockinnenbereich wurde bereits seit 1918 als Industriestandort genutzt, anfänglich als Baugeschäft, später ab ca. 1937 wurde die Fläche als Textilfabrik genutzt. Von ca. 1992 bis 2005 wurde die Halle zur Zahnradherstellung genutzt. Die ehemaligen Maschinen wurden komplett rückgebaut. Aktuell wird die Halle als Stellfläche/Lager genutzt. Das Bürogebäude ist derzeit ohne Nutzung. Das Außengelände ist größtenteils mit Beton und einer dünnen Asphaltdecke versiegelt.

Aufgrund dieser gewerblich/industriellen Vornutzungen wurden mit Aufnahme der Planungsaktivitäten auch erste Erkundungen des Untergrundes durch ein Fachunternehmen für Umwelt und Geotechnik, GTBM GmbH aus Herdecke in 2019 unternommen. Weitere Erkundungen schlossen sich 2020 durch dasselbe Unternehmen an.

Die mit der Unteren Bodenschutzbehörde Wuppertal abgestimmten weiteren Erkundungen, insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, sind zwischenzeitlich durch die GTBM erfolgt und liegen vor. Darin sind keine weiteren über das bekannte Maß hinausgehende Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt worden, so dass die notwendigen Bodensanierungen (Bodenaustausch / Beseitigung von Bodenmaterial) im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden können. Des Weiteren werden in diesem Verfahren, da mit Kindertagesstätte und Wohnen sensible Nutzungen beabsichtigt werden, Vorsorgemaßnahmen für den Wirkungspfad Boden-Mensch, auch als Direktpfad bezeichnet, berücksichtigt.

Konkrete Maßnahmen zum Umgang mit den belasteten Böden werden im städtebaulichen Vertrag geregelt (z.B. Hinweis, städtebaulicher Vertrag).

5.9 Störfallschutz

In den vorläufig durch das LANUV als „ohne Detailkenntnisse“ im Sinne des Leitfadens KAS 18 ermittelten Achtungsabständen ist das Betriebsgelände der Firma „Axalta Coating System“ mit einem Abstand von 1.800 Meter versehen worden, der den Geltungsbereich tangiert. Im Rahmen des „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal“, erstellt durch TÜV Nord 2014, wurden die Achtungsabstände der Störfallbetriebe im Stadtraum einer detaillierten Betrachtung „mit Detailkenntnissen“ ausformuliert. Die Studie legt einen abweichenden tatsächlichen Achtungsabstand von 150 Metern fest. Der Geltungsbereich liegt damit außerhalb der zu berücksichtigenden Achtungsflächen.

5.10 Radonbelastung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Radongefährdungskarte Wuppertal im Bereich des Radonvorsorgegebietes I mit einer Strahlenbelastung von 20 – 40 Kilobecquerel (kBq) je Kubikmeter. Entsprechend des vorsorgenden Radonschutzes sind bei der Neuerrichtung folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten² Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten² Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen.

² Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist folgendermaßen definiert: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95 % des Radons zurückhält und nur ca. 5 % des Radons hindurchdringen kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird der Gebietstyp des Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Gebietstyp des Urbanen Gebietes dient einerseits der Unterbringung des Wohnens und andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine gleichgewichtige Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist explizit nicht notwendig.

Damit ist der Gebietstyp gut geeignet, die bestehende und geplante Nutzung in diesem dicht bebauten und in unterschiedlichem Maße gemischt genutzten, „urbanen“ Bereich zu beschreiben, und bietet gleichzeitig insbesondere für die Wohnnutzung eine Schutzfunktion, da lediglich nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist.

Die drei Teilbereiche MU₁, MU₂, MU₃ werden festgesetzt, um eine Feinsteuerung der Art der Nutzung vorzunehmen, die sich teils aus den unterschiedlichen Funktionen und der Ausstattung der Teilflächen ergeben, zudem aber auch zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen. Die Neuplanung auf dem Grundstück Teichstraße 22 mit der geplanten Kindertagesstätte wird somit abgesichert und bildet einen zukunftsfähigen Baustein im differenzierten MU-Gefüge.

Für alle Urbanen Gebiete wird folgendes festgesetzt:

In den Urbanen Gebieten werden die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5-6 BauNVO):

- ***Bordelle und Bordellartige Betriebe***
- ***Wettbüros und Spielhallen***

Begründung:

Im Rahmen der Änderung wird statt dem Gebietstypen des Mischgebietes der Typ des Urbanen Gebietes festgesetzt. Diese Änderung des Gebietstyps wird damit begründet, dass er zum Erreichen der Entwicklungsziele, der kleinteiligen und differenzierten Sicherung und Weiterentwicklung des Bereiches besser geeignet ist als der Gebietstyp des Mischgebietes.

Entsprechend des Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal (Drucksache VO/0290/12) ist der zentrale Bereich um den Wichlinghauser Markt eine Ausschlusszone für Automaten-Spielhallen und

Wettbüros. Der Bereich umfasst im Wesentlichen den Straßenzug der Wichlinghauser Straße. Das Konzept konkretisiert weiterhin Abstände zu sensiblen Nutzungen, wie beispielsweise Kindertagesstätten. Eine Ansiedlung der Nutzungen im unmittelbaren Nahbereich (50 Meter) sozialer Einrichtungen ist zu ihrem Schutz nicht zulässig.

Das Entwicklungsziel der Planung ist die Sicherung unter anderem der Wohnlage des Geltungsbereiches sowie explizit die Entwicklung eines Standortes für eine Kindertagesstätte. Die Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Bereich sind deshalb ebenfalls nicht mit den Entwicklungszielen vereinbar. Zum Schutz dieser Nutzungen sind die genannten gewerblichen Nutzungen daher nicht zulässig.

6.1.1.1 Urbanes Gebiet MU₁

Der Teilbereich MU₁ wird für den Bereich entlang der Wichlinghauser Straße festgesetzt. Er orientiert sich an dem Umriss des Zentralen Versorgungsbereiches Wichlinghauser Markt sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Für das Urbane Gebiet MU₁ wird folgendes festgesetzt:

Im Urbanen Gebiet MU₁ ist die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss straßenseitig unzulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Begründung:

Das Entwicklungsziel der Planung ist die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Wichlinghauser Markt, wie er im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal beschlossen ist (VO/0197/20). Daher sollen in diesem Bereich die Erdgeschosszonen der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Explizit wird auf die straßenseitige Nutzung verwiesen. Die Nutzungen im rückwärtigen Gebäudebereich und Blockinnenbereich bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Dies betrifft insbesondere das Gebäude Wichlinghauser Straße 114a.

6.1.1.2 Urbanes Gebiet MU₂

Der Teilbereich MU₂ regelt die Nutzung des Blockinnenbereichs mit dem Erschließungsbereich an der Teichstraße 22. Die Grenzen des Bereichs orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Abgrenzung wird gewählt, da in diesem Bereich die geplante horizontale Nutzungsmischung mit der Nutzung der Kindertagesstätte im Erdgeschoss explizit gesichert werden soll.

Für das Urbane Gebiet MU₂ wird folgendes festgesetzt:

Im Urbanen Gebiet MU₂ sind Betriebe im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO unzulässig. Für den Bereich des Erd- und Untergeschosses sind lediglich die zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 i. V. m. § 6a BauNVO).

Begründung:

Ein Planungsgrundsatz beim Aufstellen von Bebauungsplänen ist, das unter anderem die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Das primäre Entwicklungsziel der Planung ist das Ermöglichen der Nutzung einer Kindertagesstätte. Eine Nutzung durch Gewerbebetriebe (i. S. d. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Läden und Beherbergungsbetriebe (i. S. d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und eine Nutzung für sportliche Zwecke (i. S. d. § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) ist aufgrund der besonders schützenswerten Position des Baufeldes im Innenbereich städtebaulich nicht vertretbar.

Der Bereich MU₂ bietet in der dicht bebauten Umgebung die seltenen städtebaulichen Voraussetzungen einer Kindertagesstätte oder vergleichbare soziale oder kulturelle Nutzungen mit ausreichend geschützten Freiflächen im Blockinnenbereich. Daher wird es als städtebaulich geboten erachtet, die Art der Nutzung für MU₂ in der dargestellten Weise einzuschränken, um damit Sockelgeschoss und die Freiräume im Innenbereich des Gebietes langfristig für eine soziale oder kulturelle Nutzung zu sichern. Da die Nutzungen in den anderen Teilbereichen des Urbanen Gebietes allgemein zulässig sind, wird dies als unproblematisch erachtet. Von einer weiteren Reduktion des möglichen Nutzungsspektrums wird dabei abgesehen, damit die Funktionsfähigkeit auch langfristig bei veränderten Bedarfen sozialer und kultureller Einrichtungen gewahrt bleibt.

6.1.1.3 Urbanes Gebiet MU₃

Der Teilbereich MU₃ umfasst die Grundstücke entlang der Görlitzer- und Freiheitsstraße sowie die Teichstraße 14 und 16. Im dem Bereich werden keine weiteren Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der Nutzung getroffen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

6.1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Änderung der Art der Nutzung geht die Neuaufteilung der Teilbereiche einher, die sich zuvor auch im Maß der Nutzung unterschieden haben. Die Änderung wird genutzt, um die Festsetzungen zu vereinheitlichen und an das faktische Maß der Überbauung anzupassen.

Im Teilbereich MU₁ und MU₃ erfolgt die Festsetzung der GRZ auf 0,6. Für das Eckgrundstück zur Teichstraße, Flurstück 146, bedeutet dies keine Änderung zu der bisherigen Festsetzung. Für den übrigen Bereich ist es eine Anhebung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche um 0,2 auf dann GRZ = 0,6 erforderlich. Die Grundflächenzahl wird angehoben, da eine Vielzahl der Grundstücke, insbesondere in der Görlitzer- und Freiheitstraße, bereits stärker bebaut sind als es zulässig sein sollte. Daher handelt es sich lediglich um eine Anpassung an reale Verhältnisse, die nach heutigem Recht durch die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet möglich wird.

Die Grundstücke der Wichlinghauser Straße 110, 112 und 114 bilden dabei die Ausnahme, ihre aktuelle GRZ von 0,4 befindet sich unterhalb des neu festgesetzten Wertes. Der Erhalt der bestehenden Freiräume im Blockinnenbereich wird dabei durch die Festsetzungen der Baufelder sichergestellt.

Für den Teilbereich des MU₃ an der Teichstraße 16/18 wird die GRZ mit 0,5 festgelegt, was sich vorliegend aus den Flächenzuschnitten und dem Ziel eines Erhalts der kleinteiligen Strukturen ergibt.

Für den Teilbereich MU₂ wird eine den anderen Teilbereichen gegenüber geringere überbaubare Grundstücksfläche von 0,4 festgesetzt. Da es sich vorwiegend um den Blockinnenbereich handelt, der entsprechend der Entwicklungsziele zumindest teilweise von Bebauung freizuhalten bzw. zu entsiegeln ist und eine Bebaubarkeit auch mit reduzierten Werten gewährleistet ist. Die Sicherung des unbebauten Innenbereichs wird in Kombination mit der Festsetzung eines restriktiven Baufensters erreicht.

6.1.2.2 Gebäudehöhe / Anzahl der Vollgeschosse

Im MU₃ werden für die denkmalgeschützten Häuser an der Görlitzer Straße die Höhen entsprechend des gegenwärtig existierenden Bestandes durch die Definition von First- und Traufhöhe (FH und TH) festgesetzt, dabei gilt als Bezugspunkt die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN). Die Festsetzung dient insbesondere zur Sicherung des vorhandenen Denkmalbestandes sowie zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der gegenwärtigen Bebauung auch im Falle eines Neubaus. Der verbleibende Gestaltungsspielraum orientiert sich dabei an der vorhandenen Einheitlichkeit des Straßenbildes und der Schutzbedürftigkeit der Gebäude.

Im Urbanen Gebiet MU₃ werden für die denkmalgeschützten Gebäude an der Görlitzer Straße First- und Traufhöhen (FH, TH) in Bezug auf Normalnull (NHN) festgesetzt. Eine geringe Über- oder Unterschreitung der First- und Traufhöhen von 15 cm kann zugelassen werden. Photovoltaikanlagen und

Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

Im Bereich der Wichlinghauser Straße (MU₁) mit heterogener Bebauungsstruktur wird eine Zahl der Vollgeschosse, die sich am Bestand der Bebauung orientiert, festgesetzt, um ein Maß der Nutzung wie es im Bestand vorzufinden ist, zu sichern.

Für die bestehende Bebauung an der Freiheitstraße und Teichstraße (jeweils MU₃) wird ebenfalls jeweils die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

MU₂

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen (GH) erfolgen in enger Abstimmung mit dem Vorentwurf der Bebauung. Die Staffelung innerhalb des Baufensters dient dazu, auf die umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Straßenseitig grenzt das Baufeld an zwei denkmalgeschützte Baukörper. Durch die Festsetzung wird der angrenzende Gebäudeteil auf die Höhe der Denkmäler begrenzt.

Explizit sind hier technischen Dachaufbauten von der Gebäudekante abzurücken, um die durch die Höhenbeschränkung bewirkte Unterordnung des Gebäudekörpers hinter die denkmalgeschützten Gebäude nicht zu konterkarieren. Deshalb wird folgendes festgesetzt:

Im Urbanen Gebiet MU₂ sind Dachaufbauten mindestens 2 Meter von der straßenseitigen Kante des Baukörpers abzurücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW).

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

6.1.3.1 Baufeld MU₁ & MU₃

Die Festsetzungen der Baufelder der Gebiete MU₁ und MU₃ orientiert sich an der bestehenden Blockrandstruktur und der gegenwärtigen Gebäudetiefe. Es wird das Ziel verfolgt, die aktuelle Anordnung der Baukörper zu sichern und den Innenbereich von Bebauung frei zu halten. Unverändert bleibt die Festsetzung eines Baufeldes im Innenbereich des Flurstückes 147 zur Sicherung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Wichlinghauser Straße 114a“ sowie eine Vertiefung des Baufeldes von Flurstück 37 und 91/38 entsprechend der bestehenden Tiefe des Gebäudes, um die vorhandene Nutzung eines Nahversorgers langfristig zu sichern.

Die Festsetzungstechnik, denkmalgeschützte Gebäude grundsätzlich mit Baulinien zu umranden, wird nicht weitergeführt. Die Baufelder von denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich werden, wenn nicht anders begründet, grundsätzlich auch durch Baugrenzen bestimmt. Es wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung als ungerechtfertigt angesehen, da der vorhandene Denkmalschutz der Bebauung bereits einen sachgerechten Umgang mit der Bausubstanz sicherstellt.

Straßenseitig erfolgt im Bereich der Görlitzer Straße ab Hausnummer 1 inklusive des Übergangsbereiches zur Freiheitstraße bis zur Gebäudegrenze der Hausnummer 11 die Festlegung des Baufeldes durch Baulinien. Dieser besondere Eingriff wird damit gerechtfertigt, dass die Straße gemeinsam mit der kreuzenden Freiheitstraße sowie der Fürstenstraße einen städtebaulich prägenden und historisch bedeutsamen fünf-armigen Kreuzungsbereich mit pentagonalem Stadtraum bildet. Da dies einhergeht mit der gleichzeitigen Abkehr des grundsätzlichen Festsetzens von Baulinien um denkmalgeschützte Einzelgebäude, handelt es sich bei der Festsetzung der Baulinie lediglich beim Grundstück Görlitzer Straße 11 um eine Verschärfung des Eingriffs. Das Eckgebäude ist jedoch aufgrund seiner exponierten Lage in der historisch bedeutsamen Ecksituation besonders schützenswert, was die Festsetzung rechtfertigt. Laut der Denkmalbeschreibung, Denkmalnummer 1610, ist „das Objekt unverzichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung eines weitgehend unverändert erhaltenen Straßenzuges in Wichlinghausen und ist somit ein Zeugnis für die Geschichte des Ortes“.

6.1.3.2 Baufeld MU₂

Das Baufeld für die Neuplanung im Bereich der Teichstraße wird eng entlang der geplanten und eng mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal abgestimmten Gebäudekubatur ausgerichtet. Es erfolgt eine restriktive Festsetzung des Baufeldes, da das Ziel verfolgt wird, einen möglichst großen Teil des Blockinnenbereichs von Bebauung freizuhalten und den Versiegelungsgrad des Grundstückes zu minimieren, um durch Freiflächen die Überhitzung im Bereich zu reduzieren und ein höheres Maß der Retention und Versickerung bei Niederschlag zu gewährleisten.

Im Vergleich zur rechtlichen Bestandssituation, in der an dieser Stelle kein Baufenster festgesetzt ist, bewirkt diese Festsetzung eine Verdichtung der möglichen Bebauung. Da allerdings im Bereich nichtsdestotrotz die im Bestand geschützte Gewerbehalle steht, findet faktisch keine Flächenneuversiegelung statt. Stattdessen ist Ziel der Festsetzung die Ermöglichung der geplanten Bebauung, die den Abriss und eine Entsiegelung des Restgrundstückes beinhaltet. Durch diese Verdichtungsmaßnahme ist daher mit einer Aufwertung des Innenbereichs zu rechnen.

6.1.3.3 Stellung baulicher Anlagen

An Teilen der bestehenden Bebauung wird die Fristrichtung durch zeichnerische Festsetzungen entsprechend des Bestandes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur Klarstellung. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude an der Görlitzer- und Teichstraße erfolgt zudem die Festsetzung von First- und Traufhöhen.

6.1.4 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich in einem dicht besiedelten Bereich mit Hitzebelastung, Wärmeinseleffekt und im Starkregenfall droht eine hydrologische Überlastung des Bereichs. Begrünte Dächer werden als wirksame Methode zur Reduktion der Aufheizung und zeitlichen Verzögerung des Regenwasserabflusses betrachtet. Daher werden sie bei Flachdächern im Neubau verpflichtend vorgeschrieben. Folgender Text wird festgesetzt:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein Substrat zu verwenden, das den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien entspricht (Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, 2018 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Bonn). Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten (Dachein- und -aufbauten, die zwingend für Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten), nicht brennbare Abstandstreifen und die Attika zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

6.1.5 Immissionsschutz

6.1.5.1 Verkehrslärm

Die geplanten Baugebiete MU₁, MU₂, MU₃ werden durch Verkehrslärm seitens der vorhandenen Wichlinghauser Straße belastet. Die Belastungen durch das gegebene Straßennetz wurden im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand des zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung, DTV) ermittelt. Es zeigt sich, dass diesbezüglich im Rahmen der Planung eine Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen ist.

Festsetzung: Bei Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume von Gebäuden sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße erf.R'w,ges gegen Luftschall gemäß DIN 4109:2018-01 (Zeile 4 bis 5 der unten stehenden Tabelle), die sich aus den

maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a (Zeile 2 der Tabelle) gemäß den in der Planurkunde festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) ergeben, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ermittlung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $erf.R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Kap. 7.1, Gleichung (6) u. Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01								
Zeile	Spalte	1	2	3	4	5	6	7
1	Lärmpegelbereiche	I	II	III	IV	V	VI	VII
2	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB gemäß Tabelle 7	55	60	65	70	75	80	> 80
3	Raumarten	Erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße $erf.R'_{w,ges}$ in dB						
4	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	<u>35</u>	35	40	45	50	b)	a)
5	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	<u>30</u>	30	35	40	45	50	a)
6	Büroräume und Ähnliches	<u>30</u>	<u>30</u>	30	35	40	45	a)
a) Für maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen festzulegen.								
b) Für erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße von $erf.R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.								
Für den rechnerischen Nachweis sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $erf.R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01, Gleichungen (32) und (33) mit dem Korrekturbeiwert K_{AL} zu korrigieren. Zur Berücksichtigung von Außenbauteilen, die unterschiedlich zur Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01 Kap. 4.4.1.								
Bei den <u>unterstrichenen</u> Werten handelt es sich um einzuhaltende Mindestwerte nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1.								

Festsetzung: Ausnahmsweise kann von den erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaßen $erf.R'_{w,ges}$ gemäß vorgenannter Festsetzung abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass der tatsächlich vorhandene Außenlärmpegel geringer ist als der maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7; der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße kann in diesem Fall nach den zum betreffenden Zeitpunkt allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

Festsetzung: In den Lärmpegelbereichen III und höher sind in den Räumen, die zum Schlafen dienen, Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6.1.5.2 Gewerbelärm

Im Geltungsbereich der 4. Änderung gibt es lediglich gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne der Vorschriften für Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO. Da mit der Planung ebenfalls keine Betriebe oder Nutzungen mit höherem Immissionsverhalten verbunden sind, sind zu diesem Thema keine weiteren Ermittlungen oder Regelungen erforderlich.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die direkte Nähe des geplanten Baukörpers der Kindertagesstätte zu den Denkmälern erfordert ein Unterordnen unter den geschützten Bestand. Daher wird durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass Dachaufbauten mindestens zwei Meter von der straßenseitigen Gebäudekante abzurücken sind (vgl. in Punkt 6.1.2.2. die Ausführungen zum MU₂).

Im Urbanen Gebiet MU₂ sind Dachaufbauten mindestens 2 Meter von der straßenseitigen Kante des Baukörpers abzurücken.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Auf Grundlage der vorausgegangenen Planfassungen des Bebauungsplanes 553/1 wird folgende Festsetzung für das Grundstück Wichlinghauser Straße 118 / Teichstraße 14 in die Planfassung zur 4. Änderung zunächst übertragen, solange keine neuen Erkenntnisse vorliegen:

13.0 Festsetzung: Für die gem §9(5)3 BauGB gekennzeichnete Fläche im Bereich Wichlinghauser Str. 118/ Teichstr. 14 sind besondere Vorkehrungen wegen der festgestellten Altlast notwendig. Die wegen der Altlast erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind Bestandteil des am 12.12.1996 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und gem. diesem Vertrag in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal - Untere Wasser- und Abfallbehörde zu regeln.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 befinden sich die folgenden nach Landesrecht geschützten Baudenkmäler – sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen:

Adresse	Beschreibung	Denkmalnr.
Teichstraße 16	Wohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	1741
Teichstraße 18	Wohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	1742
Görlitzer Straße 1	Wohnhaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1895	2794
Görlitzer Straße 3	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	2168

Görlitzer Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1899	2796
Görlitzer Straße 7	Wohnhaus in Form des Jugendstils, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1905	2778
Görlitzer Straße 11	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	1610
Wichlinghauser Straße 106	Wohnhaus mit Satteldach, dreigeschossig, gegen 1850-75 errichtet	2891
Wichlinghauser Straße 114	Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach und prägnantem Gurt- und Kranzsims, dreigeschossig, gegen 1890 errichtet	3457
Wichlinghauser Straße 114a	Doppelwohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	737

6.5 Hinweise

Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben samt zugehörigem Grundstück vorzulegen.

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Aufgrund der besonderen topographischen und geologischen Situation ist für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

Bauzeitenregelung i. S. d. § 39 BNatSchG

Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie die generelle Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

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 Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet (Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1)	12.308 m²	
Straßenverkehrsfläche / öffentliche Erschließung	1.381 m ²	
Baugebiete	Fläche gesamt	Fläche überbaubar
MU ₁	4.311 m ²	2.144 m ²
MU ₂	2.411 m ²	1.012 m ²
MU ₃	4.205 m ²	2.325 m ²
neu geplante Stellplätze für das MU ₂ (Kita und Wohngemeinschaften für betreutes Wohnen)	14 ST	

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Ausführungen in Punkt 3 wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt. Wie in 4.2 beschrieben erfolgt eine Flächennutzungsplanberichtigung, die lediglich die bestehende Darstellung einer gemischten Baufläche als MU konkretisiert.

9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen für das Planverfahren keine Kosten. Mit dem Projektträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten geschlossen, in dem er sich verpflichtet, für die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten inklusive der städtischen Personal- und Sachkosten gemäß HOAI aufzukommen.

10 Gutachten und Normen

- abvi verkehrsplanung; Bauvorhaben Kita Teichstraße in Wuppertal – Verkehrsuntersuchung; Bochum; Februar 2022
- GTBM GmbH; Teichstraße 22 in Wuppertal – Orientierende Untersuchung; Herdecke; Oktober 2019

11 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Grundstückseigentümer der Teichstraße 22 wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. folgende weitergehende Inhalte regelt:

- Bau einer Kita gem. Entwurf Gestaltungsbeirat vom 16.12.2021
- Regelungen zu Wohnen in OG
- Sanierung der Altlasten entsprechend der Funde des Gutachtens
- Verpflichtung zum Führen eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986/100
- Photovoltaiknutzung