Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Bauen und Wohnen

Anlage 02 zur VO/0610/23

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1274V
- Hauptstraße/ Amboßstraße -

Begründung

zum Offenlegungsbeschluss

Stand Juli 2023

Vorhabenträger: 3. Bema Grundstücksverwaltung GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Vertreten durch: CEV Handelsimmobilien GmbH
Sonderprojekte Projektentwicklung
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Inhalt

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 4

2. Planungsanlass und Entwicklungsziele 5

2.1. Anlass der Planung 5

2.1. Entwicklungsziele der Planung 5

3. Planungsrechtliche Situation 6

3.1. Landes- und Regionalplanung 6

3.2. Flächennutzungsplan 6

3.3. Landschaftsplan 7

3.4. Bebauungspläne 7

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 7

3.6. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 10

4. Bestandsbeschreibung 11

4.1. Städtebauliche Situation 11

4.2. Infrastruktur 11

4.2.1. Technische Infrastruktur 11

4.2.2. Soziale Infrastruktur 13

5. Städtebauliches Konzept 13

6. Fachgutachten/fachliche Belange 16

6.1. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 16

6.2. Geologie/Boden/Altlasten 17

6.3. Klima und Klimaanpassung 20

6.4. Hochwasser und Starkregen 20

6.5. Immissionsschutz 21

6.6. Leistungsfähigkeit Verkehr 24

6.7. Störfallschutz 27

7. Planinhalte 27

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 27

7.1.1. Art der baulichen Nutzung 27

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung 30

7.1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 30

7.1.2.2. Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO) 31

7.1.2.3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) ... 31
7.1.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ... 31
7.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen ... 32
7.1.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO) ... 32
7.1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ... 32
7.1.4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen ... 33
7.1.5. Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) ... 33
7.1.6. Verkehr, Ver- und Entsorgung ... 34
7.1.6.1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 34
7.1.6.2. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) ... 34
7.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 34
7.1.7.1. Wasserdurchlässige Materialien offener Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 34
7.1.7.2. Schutz vor Vogelkollisionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 34
7.1.7.3. Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 35
7.1.7.4. Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ... 35
7.1.7.5. Begrünung von Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ... 36
7.1.7.6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ... 37
7.1.8. Immissionsschutz ... 37
7.1.8.1. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ... 37

7.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) ... 39
7.2.1. Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW) ... 39
7.2.1.1. Dachgestaltung ... 40
7.2.1.2. Werbeanlagen ... 40

7.3. Hinweise ... 41
7.3.1. Artenschutz ... 41
7.3.2. Altlasten ... 41
7.3.3. Radonbelastung ... 42

8. Städtebauliche Verträge ... 42

9. Städtebauliche Kenndaten ... 43

10. Verfahren ... 43

11. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen ... 44

12. Kosten und Finanzierung ... 44

13. Gutachten und DIN-Normen ... 44

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.800 qm große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V – Hauptstraße/ Amboßstraße – erfasst einen Bereich östlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße und Amboßstraße, inklusive Amboßstraße – wie in Abbildung 1 näher kenntlich gemacht. Es wird begrenzt durch:

- die Grenze der Hauptstraße im Norden,
- die Flurstücke 3735 und 3734 im Westen,
- die Holzschneiderstraße und das Flurstück 5336 im Süden und
- das Flurstück 3863 im Osten.

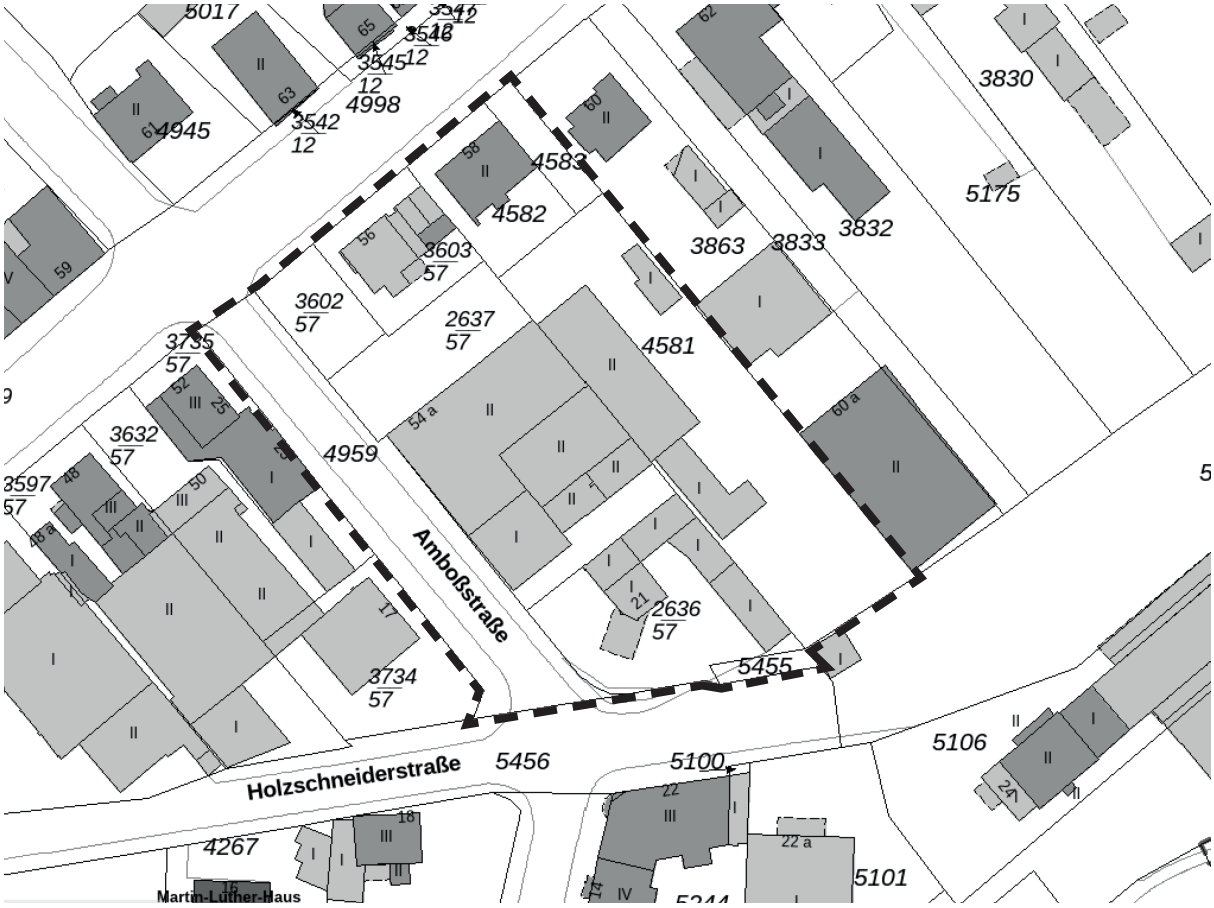

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes weicht von diesem Geltungsbereich ab, da die Straßenverkehrsfläche der Amboßstraße nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

2. Planungsanlass und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 27.06.2021 ist ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt eingegangen. Im Kreuzungsbereich zwischen Hauptstraße und Amboßstraße ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Handel und Wohnen geplant. Vorgesehen sind ein großflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.030 qm Verkaufsfläche, ein Bäckergeschäft mit Café mit rd. 120 qm Verkaufsfläche, insgesamt 23 Wohnungen, eine Tiefgarage sowie eine ebenerdige Stellplatzanlage.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet besteht derzeit ein älterer Netto-Lebensmitteldiscounter mit nicht mehr bedarfsgerechter Verkaufsflächengröße an der Herichhauser Straße. Am derzeitigen Standort, welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan 571 als Mischgebiet festgesetzt ist, sind weder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch Wohnungen allgemein zulässig. Stattdessen soll der zeitgemäße Ersatz des Lebensmitteldiscounters auf ein geeignetes Grundstück verlagert werden und die Fläche zugleich für Wohnnutzungen in den oberen Geschossen verfügbar sein. Der bestehende Standort an der Herichhauser Straße befindet sich im privaten Eigentum und wird anschließend für eine neue Nachnutzung verfügbar werden. Zum derzeitigen Stand sind noch keine Planungen für die Nachnutzung bekannt.

Der Gebäudebestand im Planbereich, der entlang der Hauptstraße durch Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und in dem übrigen Geltungsbereich durch Gebäude mit rein gewerbliche Nutzungen geprägt ist, muss im Zuge der Umsetzung dieser Planung rückgebaut werden. Die neben den Leerständen verbliebenen Wohn- und Einzelhandelsnutzungen wurden rechtzeitig gekündigt. Die gewerblichen Nutzungen waren zuletzt nur noch untergenutzt und die Aufgabe eines Einzelhandelsbetriebs an der Hauptstraße war seitens der Inhaber ohnehin vorgesehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen ist durch das derzeitige Planungsrecht im Bebauungsplan 571 mit der Festsetzung Gewerbefläche und der Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es bedarf der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Fläche als Kerngebiet und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.1. Entwicklungsziele der Planung

Der derzeit mindergenutzte Standort soll im Sinne der Innenentwicklung zukunfts- und bedarfsorientiert entwickelt werden. Entsprechend der Zielsetzung in der ersten Fortschreibung des Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient das Plangebiet als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Cronenberg zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Die geplante Nutzungsmischung bietet sowohl verbrauchernahe, gut erreichbare Versorgung als auch moderne Wohnungen in zentraler Lage. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation entsteht im Eingangsbereich des Nebenzentrums eine verdichtete Bebauung mit attraktivem Erscheinungsbild. Städtebauliche Zielsetzung ist die Stärkung und Belebung des angrenzenden Nebenzentrums Cronenberg bzw. das Entgegenwirken der Tendenz zur »Verödung« zentraler Stadtbereiche nach Geschäftsschluss. Die vorgesehene Nutzungsmischung ergänzt die umliegenden vorhandenen Nutzungen inklusive Handelsbetrieben, Praxen, Wohnungen sowie zentralen Einrichtungen wie Bezirksverwaltung, Schulen und Kitas.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (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 für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellte den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1274V bisher als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Aufgrund dieses Planvorhabens wurde die 11. Änderung des Regionalplanes angestrebt. Die Erweiterung des Nebenzentrums Cronenberg um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb kombiniert mit Wohnungen bzw. Festsetzung eines Kerngebietes war in einem GIB nicht zulässig. Der Regionalrat Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Regionalplans Düsseldorf und in seiner Sitzung am 23.03.2023 dessen Feststellungsbeschluss gefasst. Die Regionalplanänderung ist seit dem 05.07.2023 wirksam. Im Rahmen der Änderung wurde der Standort aufgrund des strukturellen Wandels in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt. Damit wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben auf Ebene der Regionalplanung geschaffen.

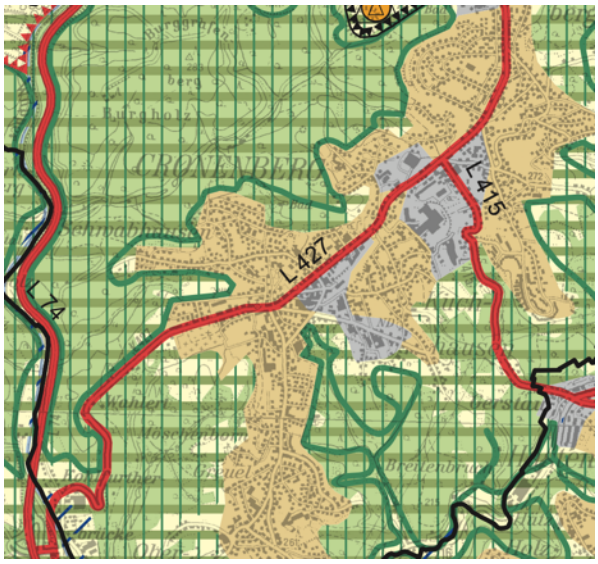

Abbildung 2: Bisherige Fassung des Regionalplans

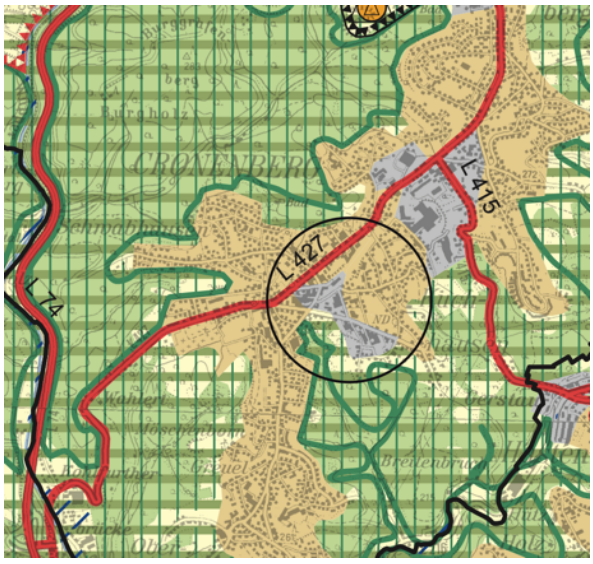

Abbildung 3: Geänderte Fassung des Regionalplans

3.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 17.01.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Plangebiet befindet sich nahe eines Siedlungsschwerpunktes (Stadtteilzentrum Cronenberg) und grenzt im westlichen Bereich an ein Kerngebiet.

In dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt werden. Dem entsprechend muss das Plangebiet auch im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt werden.

Die geplante Festsetzung eines Kerngebietes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 142). Dies erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.

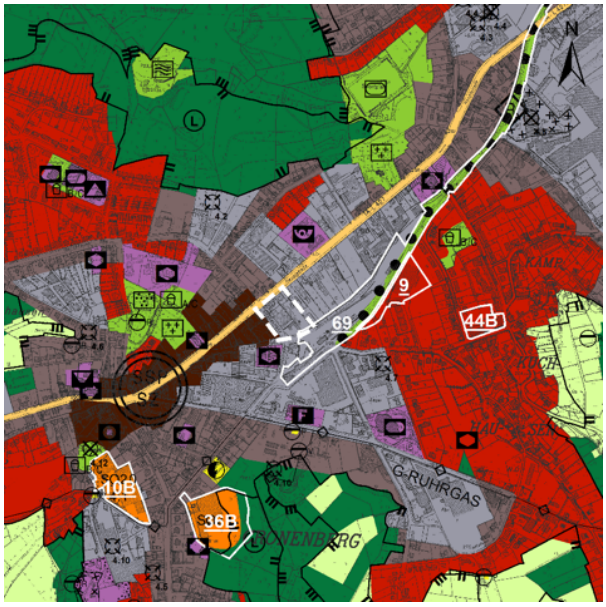

Abbildung 4: Rechtswirksame Fassung des FNP 2005

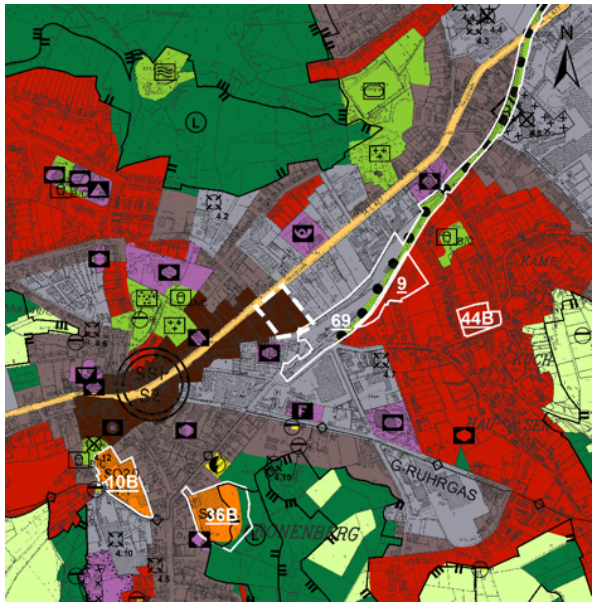

Abbildung 5: Geplante Fassung des FNP (142. Änderung)

3.3. Landschaftsplan

Für den Bereich existiert kein Landschaftsplan.

3.4. Bebauungspläne

Der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan 571 - Hauptstraße - setzt für den betroffenen Bereich Gewerbegebiete mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen fest. Großflächigen Einzelhandel und Wohnen lässt der Bebauungsplan nicht zu. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1274V und der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes geschaffen. Der Teilbereich des Bebauungsplans 571, der innerhalb des Geltungsbereiches des 1274V liegt, wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans 1274V aufgehoben.

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Juni 2020 wurde die erste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Wuppertal durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Danach befindet sich der Geltungsbereich in der Erweiterungs- bzw. der Neustrukturierungsfläche des Zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Cronenberg.

Das Nebenzentrum Cronenberg erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und der Rathausstraße in Cronenberg mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, einigen gastronomischen Angeboten sowie weiteren zentralen Einrichtungen.

Neustrukturierungs- sowie Erweiterungsflächen im EZK dienen einer maßvollen und zielgerichteten Neuordnung und Arrondierung der ZVB, um dort auch im Hinblick steigender Flächenansprüche des stationären Einzelhandels eine Entwicklung zu ermöglichen, die sonst ggf. in größerer Entfernung zu

den gemeindlich festgesetzten ZVB stattfinden könnten. Während die Neustrukturierungsflächen lediglich untergenutzte Flächen innerhalb der bestehenden ZVB bezeichnen, wurden mit den Erweiterungsflächen solche Bereiche an den Rändern der ZVB gekennzeichnet, die unter bestimmten Voraussetzungen die Privilegierung einer ZVB-Ausweisung erhalten können. Diese Voraussetzungen umfassen

1. die liegenschaftliche Verfügbarkeit,
2. eine Nutzungsmischung auf dem Grundstück,
3. sowie eine städtebauliche Qualität.

Das Grundstück befindet sich in der Hand eines Investors, der die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer darüber liegenden Wohnnutzung beabsichtigt. Die Konzeption wurde durch zweimalige Beratung, abschließend am 19.11.2019, im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal städtebaulich qualifiziert. Somit sind die notwendigen Bedingungen zur Privilegierung der Erweiterungsfläche als ZVB erfüllt.

Die beabsichtigte Planung widerspricht auch nicht den für das Cronenberger Nebenzentrum konkret ausformulierten Ziele des EZK: Darin wird die Erweiterung des Nebenzentrums Cronenberg auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches als Entwicklungsziel bestätigt, unter der Voraussetzung der Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe. Ein weiteres, allgemeines Ziel für das Nebenzentrum lautet die Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, u. a. Nahrungsmittel, zu sichern. Zur Umsetzung dieser Ziele trägt das vorliegende Bauleitplanverfahren bei. Die Verlagerung des Netto-Marktes auf der neu zu strukturierenden Fläche wirkt außerdem den in der Fortschreibung des EZK dargelegten Tendenz sich verringernder Fußgängerfrequenzen entgegen. Mit der Verlagerung des Netto-Marktes wird dessen Erhalt im nordöstlichen Bereich des Nebenzentrums als gegenüberliegender »Pol« zu den Standorten von REWE und Aldi im südwestlichen Bereich des ZVB gesichert.

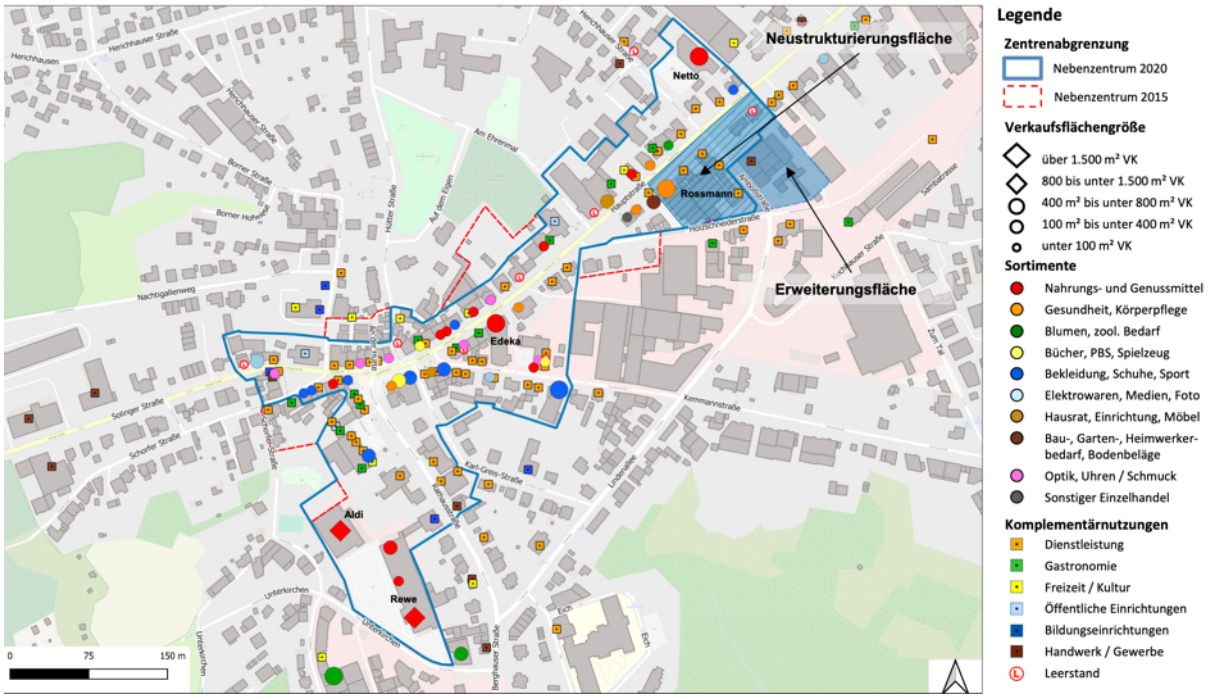

Abbildung 6: Nebenzentrum Cronenberg im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020

Die Fortschreibung des Konzeptes benennt ein ausreichendes Nachfragepotenzial der über 20.000 Einwohner*innen im Stadtteil für weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente über den Bestand zum Zeitpunkt des Jahres 2020 hinaus. Auch Ende 2022 zählte Cronenberg weiterhin über 20.000 Einwohner*innen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen im südwestlichen Bereich die strukturprägenden Betriebe Rewe und Aldi. Im westlichen Bereich befindet sich lediglich der alte, aufzugebende Standort des Netto-Marktes. Im Zentrum hat ein Frischemarkt den Edeka-Markt, welcher während der Bestandsanalyse 2020 bestand doch zwischenzeitlich geschlossen wurde, am selben nicht-großflächigen Standort abgelöst. Ergänzt werden die Lebensmittel-Märkte durch eine Vielzahl weiterer jeweils nicht großflächiger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betriebe. Bis auf den genannten Ersatz des Edeka durch den Frischemarkt entspricht die 2020 untersuchte Einzelhandelssituation dem im April 2023 vorhandenen Bestand insbesondere bezüglich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel. Auch die genannten Schwerpunkte des mittelfristigen Bedarfsangebotes mit den Anbietern BIG Herrenmode, Nelle Haus Cronenberg und Edelwerk sind weiterhin vorzufinden. Demzufolge können die Ziele des EZK als weiterhin gültig angenommen werden. Durch eine Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes sind darüber hinaus keine negativen Auswirkungen auf sonstige konkurrierende Märkte zu erwarten, da dem EZK zufolge in einem Radius von 2 km außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weder weitere Lebensmittel-Discounter noch Vollsortimenter mit über 400 qm Verkaufsfläche liegen.

Zusammenfassend wird also festgestellt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes 1. Fortschreibung 2020 in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. In Bezug auf die Regelungen des Landesentwicklungsplans NRW, Kapitel 6.5 »Großflächiger Einzelhandel« ist daher von Folgendem auszugehen:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Mit der 11. Regionalplanänderung des Regionalplans Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal liegt der Geltungsbereich im Allgemeinen Siedlungsbereich.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich, der um eine im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits geplanten Bereich erweitert wird.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot
Der Geltungsbereich liegt in einem zentralen Versorgungsbereich. Er zielt auf die Ansiedlung eines Nahversorgers ab, der nur eine begrenzte Reichweite in Bezug auf Auswirkungen auf einen anderen ZVB besitzt. Im Wuppertaler Stadtgebiet befindet sich kein ZVB in einer für die Auswirkungen eines solchen Vorhabens relevanten Entfernung (das nächste ZVB ist das Nebenzentrum Ronsdorf in einer Fahrtstrecke von etwa 10 km mit dem MIV). In Bezug auf die Nachbarstädte sind auf Remscheider Stadtgebiet das Stadtbezirkszentrum Hasten (etwa 4 km entfernt) und auf Solinger Stadtgebiet das Hauptzentrum Solingen Mitte (etwa 8 km) aufzuführen. Eine direkte Verbindung zu den beschriebenen Zentren zu Cronenberg wird durch die umliegenden Bachtäler eingeschränkt (Tal der Wupper Nach Solingen Mitte, Morsbachtal zu Remscheid Hasten, Gelpetal zu Ronsdorf). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde die Erweiterung des ZVB vorgesehen. Dabei wurden die Nachbarstädte zur Stellungnahme aufgefordert. Bezüglich der geplanten Erweiterung des Nebenzentrums sind keine negativen Stellungnahmen eingegangen. Das EZK wurde mit gutachterlicher Begleitung durch die Gesell-

schaft für Markt und Absatzforschung mbH erstellt. In der obenstehenden Ausführung wurde dargelegt, dass die im EZK zugrunde gelegten Rahmenbedingungen weiterhin aktuell sind. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der umliegenden ZVB durch die Bauleitplanung ist nicht auszugehen. Im Durchführungsvertrag werden zudem die zulässigen Sortimente des geplanten Netto-Marktes festgelegt.

Die Grundsätze und Ziele 6.5-4 bis 6.5-10 sind in Bezug auf das in Rede stehende Vorhaben nicht relevant.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Entfällt

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevante Randsortimente
Entfällt

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Entfällt

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Entfällt

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen
Entfällt

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Entfällt

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Entfällt

3.6. Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal wurde ebenfalls im Jahr 2020 fortgeschrieben, welches die Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet analysiert. Allgemein besteht die Handlungsempfehlung, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen, von der jedoch in gut begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann. Da im vorliegenden Fall gewerbliche Leerstände aufgetreten sind, die Ziele des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes speziell für diesen Standort eine alternative Nachnutzung vorsehen und zusätzlich die in Kapitel 2.1 genannten Ziele verfolgt werden, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine gut begründete Ausnahme.

Im Stadtteil Cronenberg bestanden der Fortschreibung zufolge als gewerbliche Potenzial-, Brach- bzw. Erweiterungsflächen im Jahr 2020 vier Standorte (Hastener Straße, Korzerter Straße, Oberkamper Straße sowie nördlich Korzert (https://www.wuppertal.de/vv/produkte/101/101_Handlungsprogramm_Gewerbeflaechen.php) mit einer Gesamtgröße von 43.500 qm. Diese bieten im Stadtteil des Vorhabenstandortes Platz für neue gewerbliche Nutzungen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend durch Bestandsbebauung und versiegelte Hof- und Stellplatzflächen geprägt. Neben zwei Wohn- und Bürogebäuden an der Hauptstraße befinden sich Gewerbebetriebe und -hallen auf dem Grundstück. Im südlichen Teil des Plangebietes liegen ferner ein Garagenhof sowie eine ehemalige Tankstelle. Die dominierenden Gewerbehallen stehen weitgehend leer. Lediglich eine offene Holzscheune bzw. Lagerhalle im Ostteil wird noch betrieblich genutzt, die Wohnungen sind noch bis Herbst 2023 vermietet.

Das Plangebiet weist nur sehr wenige Grünstrukturen auf (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros grünplan). An der Ostseite der Amboßstraße finden sich drei Baumhaseln als öffentliche Straßenbäume. Der Garagenhof an der Südgrenze des Plangebietes wird durch eine kurze Baumreihe aus Schwarz-Kiefern, Berg-Ahorn und Esche eingefasst. Eine weitere Schwarz-Kiefer stockt im Vorgarten des Hauses Hauptstraße 54. Im zentralen Teil des Planungsraumes finden sich einige schmale Ziergarten-Beete im Innenhof. Hier ist neben jungen Gehölzen (u.a. Magnolie, Hainbuche, Eiben, Hasel, Kugel-Robinie) eine Serbische Fichte als einziger höherer Baum prägend. Markant ist zudem ein großer Einzelbaum mit ausladender Krone, der unmittelbar nordöstlich an den Planungsraum auf einem Nachbargrundstück angrenzt. Es handelt sich um einen grenzständigen Silber-Ahorn im Einfahrtsbereich nahe der Hauptstraße.

Das Plangebiet grenzt als potenzielle Erweiterungsfläche an das Nebenzentrum Cronenberg. Die Umgebung ist geprägt durch vielfältige Nutzungen. So befinden sich beispielsweise Arztpraxen, Einzelhandelsbetriebe, kleinere Gewerbebetriebe, gastronomische Einrichtungen und Wohnhäuser in direkter Umgebung. Die Bebauung ist heterogen und reicht von eingeschossigen Flachdachhallen bis hin zu zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach. Südlich grenzt ein ehemaliges Bahnhofsgelände an, was derzeit gewerblich und durch eine Gaststätte genutzt wird. Das restaurierte Bahnhofsgebäude ist als Baudenkmal eingetragen und stellt den Endpunkt der Fahrradroute »Sambatrasse« dar.

4.2. Infrastruktur

4.2.1. Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich sowohl von der Hauptstraße, der Amboßstraße als auch der Holzschneiderstraße erschlossen und kann daher mit dem PKW sowie zu Anlieferungszwecken gut erreicht werden. Die an das Plangebiet nördlich angrenzende Hauptstraße stellt die Haupterschließungsachse für den Stadtteil Cronenberg dar. Über diese lassen sich die Landesstraßen L 74 und L 418 erreichen.

Für das Planvorhaben wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Daraus abgeleitet ist im Zuge des Planvorhabens auf der Amboßstraße eine neue Rechtsabbiegespur zum Einbiegen auf die Hauptstraße erforderlich. Damit wird die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung herausgestellte Bedingung für eine ausreichende Verkehrsabwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens umgesetzt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle, die auch in die weiteren Planungen im Rahmen des Bebauungsplans 1274V aufgenommen wird. Das Plangebiet verfügt somit über

eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit. Tagsüber wird die Bushaltestelle im 10- bis 30-Minutentakt von den Buslinien 625, 633, CE64 und CE65 angefahren. Morgens wird die Haltestelle zusätzlich von Schulbussen sowie am Wochenende von einem Nachtexpress angefahren. Mit den Buslinien kann u. a. der Wuppertaler Hauptbahnhof erreicht werden, womit Umsteigemöglichkeiten an den Regional- und Fernverkehr bestehen.

Die wichtigste Radwegeverbindung im Umfeld des Plangebietes stellt die »Sambatrasse« entlang einer stillgelegten Bahntrasse dar, welche bis zum Stadtteil Elberfeld-West führt.

Energie- / Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikationsnetz ist über bestehende Trassen sichergestellt. Eine bereits bestehende Trafostation wird im Bebauungsplan gesichert. Die Trafostation sichert nicht nur die Versorgung des Plangebietes, sondern auch Teile der Umgebung ab.

Entwässerung /-entsorgung

Die Entwässerung von anfallendem Schmutzwasser und Niederschlagswasser lässt sich getrennt an bestehende Entwässerungskanäle in der Hauptstraße sowie der Amboßstraße anschließen. Maßnahmen wie die Begrünung von Dächern, Erstellung von Pflanzbeeten und eine wasserdurchlässige Stellplatzanlage werden einen Teil des Niederschlagswassers zurückhalten. Aufgrund der Größe des Grundstückes von deutlich über 800 qm ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 zu erbringen.

Immissionen/ Emissionen

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung von 23 Wohnungen, die immissionsempfindliche Nutzungen darstellen. Wesentliche Emissionen wirken derzeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Hauptstraße von außen auf das Plangebiet ein. Von dem Plangebiet werden bedingt durch die geplante Nutzung relevante Emissionen ausgehen, die umliegende schützenswerte Nutzungen - insbesondere Wohnen - beeinträchtigen können. Deren gutachterliche Beurteilung und die zu treffenden Maßnahmen werden in Kap. 6.5 beschrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes II. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe II liegt eine Belastung mit 40 bis 100 kBq/m³ vor. Durch hohe Langzeitmittelwerte an Radon in der Raumluft steigt wissenschaftlich belegt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Vor diesem Hintergrund werden seitens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) u.a. präventive Maßnahmen zum radonsicheren Bauen empfohlen.

Für das Radon-Vorsorgegebiet II gelten folgende Empfehlungen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Es wird ein Hinweis auf die Radonbelastung sowie die geltenden Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.2. Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten
Im Umkreis von 500 m befinden sich insgesamt vier Kindertageseinrichtungen.

Schulen
Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in rund 600 m Entfernung. Der Stadtbezirk Cronenberg verfügt über zwei weiterführende Schulen, davon eine Realschule und ein Gymnasium, welche vom Plangebiet allerdings rund 4 km entfernt liegen.

Einkaufsmöglichkeiten
Aufgrund der bereits erläuterten Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Cronenberg befinden sich in der näheren Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. mehrere Vollsortimenter, Drogeriemärkte und Apotheken. Darüber hinaus gibt es ein kleineres Angebot an Geschäften, die über den kurzfristigen Bedarf hinausgehen, wie beispielsweise Bekleidungsgeschäfte.

Kulturelle Einrichtungen
Aufgrund der zentralen Lage des Standortes im Stadtbezirk Wuppertal-Cronenberg befinden sich einige kulturelle und sportliche Angebote in der näheren Umgebung. Dazu zählen beispielsweise das TiC-Theater, verschiedene Musik- und Sportvereine sowie das Gartenhallenbad.

5. Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Handel und Wohnen. Vorgesehen sind ein großflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter, ein kleinflächiger Einzelhandels- und Gastronomiebetrieb etwa ein Bäckergeschäft mit Café, insgesamt 23 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen sowie eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 72 Stellplätzen.

Städtebau und Nutzung
Der Neubaukomplex gliedert sich in zwei Bereiche:

Der größere Teil wird entlang der Amboßstraße angeordnet. Im Erdgeschoss erstreckt sich der großflächige Lebensmittel-Discounter, dessen nordwestliche Fassade im Erdgeschoss zurückspringt. Der Eingang sowie die Sozialräume befinden sich an der nordwestlichen Gebäudefassade, das Lager/Backvorbereitung sowie TK-Zeile an der nordöstlichen Gebäudefassade. Die Anlieferung sowie weitere Funktionsräume sind im südlichen Bereich angeordnet. Auf diese Nutzungen sind zwei Wohnblöcke als Querriegel mit zwei weiteren Stockwerken aufgesetzt. Die Treppenhäuser/Fahrstühle werden an der südwestlichen Gebäudeseite (Amboßstraße) positioniert, von hier aus erschließen Laubengänge die jeweiligen Wohnungen. Jeder Wohnung ist eine Terrasse bzw. ein Balkon zugeordnet. Auf der Dachfläche des Handelsbaukörpers wird ein Gemeinschaftsspielplatz angelegt. Die weiteren Dachflächen (Flachdächer) werden begrünt.

Das kleinere Gebäude ist als Solitär im direkten Kreuzungsbereich Hauptstraße/Amboßstraße angeordnet. Im Erdgeschoss ist ein kleinflächiger Einzelhandels- und Gastronomiebetrieb etwa ein Bäckergeschäft mit Café geplant. Im Erdgeschoss ist ein Rücksprung der Fassade an der Hauptstraße geplant, dort sind vor dem Café Außensitzplätze vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind jeweils 3 Wohnungen, realisiert im geförderten Wohnungsbau, im dritten Obergeschoss, das als Nichtvollgeschoss ausgelegt ist, eine Wohnung mit Dachterrassen vorgesehen. Für beide Gebäudeteile werden Kellerräume vorgesehen.

Die geschlossenen Gebäudefassaden des hinteren Handelsbaukörpers werden im Erdgeschoss als Klinkerfassade in sogenannter blaubunter Mischung ausgeführt. Die Putzfassaden aller Wohngebäude sind Anthrazitgrau, Farbton NCS 7005 R 80 B (entspricht RAL 7015 Schiefergrau) angelegt. Die Putzfassaden der Treppenhäuser und Laubengänge werden im Kontrast dazu in RAL 9010 Reinweiß angelegt. Die Betonplatten der Balkone werden farblos lasiert. Fensterrahmen sowie die Profile aller Aluminium-Glasfassaden werden im metallischen Farbton Weißaluminium, z.B. RAL 9006 Aluminiumsilber ausgeführt. Die Farbvorgaben orientieren sich an der Gestaltungssatzung »Historischer Ortskern Cronenberg«. Geringfügige Abweichungen von den benannten Farbtönen können zugelassen werden.

Erschließung und ruhender Verkehr

Nordöstlich an die Gebäude grenzt eine Stellplatzanlage mit insgesamt 72 Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe. Zu- und Abfahrten befinden sich an der Hauptstraße sowie der Holzschneiderstraße. An der Hauptstraße wird die Zu- und Abfahrtregelung Rechts-rein/Rechts-raus geplant. Darüber hinaus sind für die Wohnungen Bewohner- und Besucherstellplätze (39 Stück) in der Tiefgarage (Zu- und Abfahrt über Amboßstraße) vorgesehen. Die Zufahrt für die Lkw (Anlieferung) erfolgt über die Fahrgasse der ebenerdigen Stellplatzanlage, von hier aus stoßen die Lkws rückwärts in den eingehausten Anlieferungsbereich. Darüber hinaus sind insgesamt 72 Fahrradabstellplätze geplant; davon 50 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sowie 19 Fahrrad- und 3 Lastenradstellplätze nahe des Eingangsbereichs des Discounters, der durch den Fassadenrücksprung überdacht sein wird. Auch Ladeinfrastruktur für E-Autos wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben im Plangebiet vorgesehen. Die Ladepunkte werden im Zuge der Genehmigungsplanung konkret verortet.

Freiraum

Der prägende großkronige Laubbaum (Silberahorn) im nordöstlichen Plangebiet (grenzständig) bleibt erhalten, ebenso wie die Gehölze im südlichen Plangebiet (Schwarz-Kiefern, Berg-Ahorn und Esche). Im Straßenraum der Amboßstraße bleiben die drei Baumhaseln erhalten. Darüber hinaus werden 12 Laubbäume neu angepflanzt. Sämtliche vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden im Zuge der Umsetzung der Planungen zurückgebaut.

Anpassung an den Klimawandel und Klimaschutz

Das Vorhaben berücksichtigt zeitgemäße Energiestandards wie etwa die Ausstattung der Gebäude mit Wärmepumpen. Auf den Dachflächen der obersten Wohngeschosse werden Photovoltaikanlagen geplant. Eine Begrünung aller Dachflächen zur Minderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf wie Aufheizung bzw. Wärmeverlusten der Gebäude wird festgesetzt. Folglich wird ein reduzierter Energiebedarf für Kühlung bzw. Heizung der Gebäude entstehen. Die Kombination der Dachbegrünung mit der Pflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten bewirkt zudem eine mikroklimatische Minderung von Temperaturextremen der Außenluft, bietet Lebensraum für Vögel und Insekten und trägt zur Regulierung des Wasserhaushaltes bei.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)

Abbildung 8: Ansicht Nord (RATHKE Architekten BDA, unmaßstäblich)

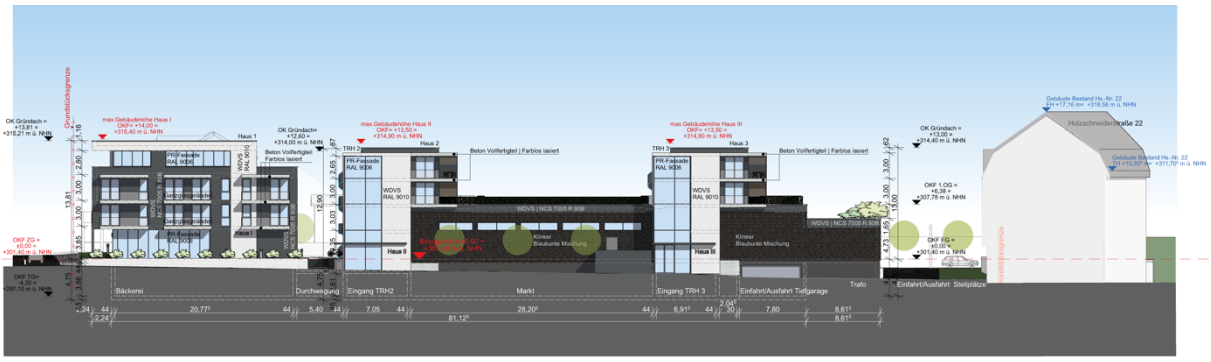

Abbildung 9: Ansicht West (RATHKE Architekten BDA, unmaßstäblich)

6. Fachgutachten/fachliche Belange

6.1. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Für das Planverfahren wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 – Vorprüfung (ASP1)) durch das Büro grünplan durchgeführt. In der Zusammenschau von Fachdatenrecherche, Begehung und Potenzialerfassung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche planungsrelevanter Arten kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, sofern die im Gutachten beschriebenen Vorgaben eingehalten werden.

<u>Planungsrelevante Arten</u>
Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung, der Lage sowie der Vornutzungen liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor.

<u>Zeitraum für den Gebäuderückbau</u>
Obwohl im Rahmen der Begehung am 31.08.2021 keine Hinweise oder Funde erbracht wurden, ist vorsorglich davon auszugehen, dass Fledermäuse - insbesondere Zwergfledermäuse - zumindest zeitweise Gebäudeteile z.B. als Sommer- oder Zwischenquartier sowie als Winterquartier nutzen können. Daher ist der Beginn der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum Oktober/November zu legen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine abschließende gutachterliche Kontrolle notwendig. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermausarten kann somit umgangen werden. Unter Beachtung dieser Bauzeitenregelung, die einen Rückbau außerhalb der Brutperiode festlegt, kann gleichsam eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. von Gelegen gebäudenutzender Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Zeitraum für Gehölzfällungen</u>
Grundsätzlich ist zu beachten, dass in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen dürfen. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Großflächige Verglasungen an den Fassaden sind grundsätzlich zu vermeiden, um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente oder reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen zu markieren. Auf spiegelnde Oberflächen ist zu verzichten, sodass der Außenreflexionsgrad maximal 15 % beträgt.

Für die zukünftige bauliche Entwicklung wird vorsorglich eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden getroffen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

In der Gesamtbewertung kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von den genannten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Schutz und Erhalt von vorhandenem Grün

Der Erhalt der grenzständige Silberahorn und die Gehölze im südlichen Plangebiet (Schwarz-Kiefern, Berg-Ahorn und Esche) an der Holzschneiderstraße wird festgesetzt. Diese sind während der Bauarbeiten mittels der gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Straßenbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorgeschriebenen Regelungen zu schützen. Für die drei ebenfalls zu erhaltenden Straßenbäume gilt zusätzlich die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege), etwa zur Baustelleneinrichtung und zu Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs. Es wird eine Festsetzung mit in den Bebauungsplan und eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6.2. Geologie/Boden/Altlasten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, deren Böden weitestgehend versiegelt sind und bei Umsetzung des geplanten Vorhabens auch zukünftig einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen werden. Daher unterliegen Topographie und Boden einer starken anthropogenen Überformung. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Eine Orientierende Untersuchung bezüglich des Vorkommens von Altlasten wurde durch das Büro Geomole vorgenommen (Januar 2023). Darauf aufbauend wurde nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Ergänzende Untersuchung durchgeführt, in der Bodenproben in schwer zugänglichen Bereichen (mit großflächigen Stahlplatten überdeckter Bereich der Härterei der ehemaligen Sägenfabrik und das noch bewohnte Grundstück Hauptstraße 58 mit ebenfalls altlastenrelevanten ehemaligen Nutzungen) sowie eine umfassendere Auswertung hinsichtlich der ab August 2023 verbindlichen Mantelverordnung ergänzt wurden (April 2023). Das Gutachten von April 2023 umfasst die Dokumentation beider Untersuchungen. Als Grundlage für die Untersuchung wurde eine historische Erkundung zur Nutzungsgeschichte des Plangebietes durchgeführt. Auch eine 1994 im Zuge des ehe-

maligen Planverfahrens Nr. 905 durchgeführte Bodenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Tankstelle im südlichen Plangebiet wurde ausgewertet. Im Dezember 2022 sowie im März 2023 wurden Bodenproben mittels Kleinrammbohrungen bis zu einer Bohrtiefe von maximal 3,0 m unter der Geländeoberkante entnommen. Die Proben wurden hinsichtlich der Konzentration von Altlasten organoleptisch (d.h. visuell und bezüglich des Geruchs) analysiert. Exemplarische Bodeneinzelproben wurden anschließend durch Laboruntersuchungen chemisch ausgewertet. Zur Einordnung der Schadstoffgehalte des Untergrundes und zur orientierenden Bewertung des Gefährdungspfades Boden - Mensch im Sinne der aktuell gewerblichen oder einer höherwertigen Nutzung greifen gemäß der Mantelverordnung die Prüfwerte der neuen Fassung der BBodSchV, Anlage 2, Tabelle 4. Die Nutzungsverträglichkeit von vorhandenen Bodenbelastungen ist im Bauleitplanverfahren wirkungspfadbezogen zu bewerten, in diesem Fall sind aufgrund der geplanten Nutzungen die Werte für den Wirkungspfad Boden - Mensch vorrangig relevant.

Historische Erkundung

Die Recherchen haben ergeben, dass im Zusammenhang mit langjährigen industriellen und gewerbliche Nutzungen, insbesondere verschiedene Fabriken (Werkzeugfabrik/Federnfabrik/Sägefabrik mit Härterei/Brennstoffgroßhandel/Holzbearbeitung incl. Sägenfabrik) sowie der ehemaligen Tankstelle, mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Daraus ist ein genereller Verdacht für Verunreinigungen des Untergrundes sowie für anthropogene Auffüllungen mit möglicherweise hohem Bauschuttanteil und weiteren technogenen Beimengungen z.B. Schlacken abzuleiten.

Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Für den Untersuchungsbereich werden Ablagerungen aus Ton- und Schluffstein unter urbanen Deckschichten aus Auffüllungen und Oberböden aufgeführt. Im Zuge der Bohrarbeiten wurde bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Der Hauptgrundwasserleiter wird im anstehenden Festgestein erwartet, ein Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis geringer Durchlässigkeit. Örtlich können sowohl die tertiären als auch die quartären Ablagerungen sporadisch Grundwasser führen. Im Untersuchungsgebiet sowie im Umkreis von 8 km befinden sich keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

Der untersuchte Untergrund setzt sich aus einem gemischtkörnigen Auffüllungshorizont mit darunter anstehendem Verwitterungslehm sowie Schluff-/Tonstein in unterschiedlicher Mächtigkeit zusammen. Der oberflächennahe Auffüllungshorizont setzt sich aus Mittelsand bis Grobsand, teils Kies, Schotter, Schlacke o.ä. oder Schluff zusammen, teils sandig oder schwach humos und schluffig, sowie Bauschuttresten zusammen und wurde in den Proben in Tiefen zwischen 0,08 m bis 2,6 m vorgefunden. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden oberflächennah Schlackereste in der bauschutthaltigen Auffüllung festgestellt. Insgesamt wird sich die Auffüllung als sehr heterogen in ihrer Zusammensetzung und Mächtigkeit beschrieben.

Vorkommen von Altlasten

Die Untersuchung von Boden- und Bodenluftproben 1994 war größtenteils unauffällig bis auf einen erhöhten Kohlenwasserstoffgehalt bis zu 1.820 mg pro kg (KW H 18), welcher sich entweder durch Auffüllungen mit hohem Bauschuttanteil oder infolge der Tankstellennutzung erklären lässt und nur abfalltechnisch relevant ist. Die nun im Rahmen der Orientierenden sowie Ergänzenden Untersuchung analysierten Bodenproben stellen sich insgesamt heterogen dar. Lediglich punktuell erhöhte Schadstoffgehalte in der oberflächennahen Auffüllung und dem darunter anstehenden Material werden als

ein tolerierbares Niveau hinsichtlich der geplanten Umnutzung bewertet. Es wurden keine Auffälligkeiten der oberflächennahen Auffüllungen oder des gewachsenen Bodenmaterials festgestellt, die auf einen Sanierungsbedarf auf dem Gelände im Sinne der bislang gewerblichen sowie der zukünftig höherwertigen Nutzung hindeuten. Es sei davon auszugehen, dass festgestellte lokal erhöhte Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff-Gehalte (PAK) auf einen erhöhten mineralischen Anteil von Schlacke-, Asphaltresten o.ä. Bauschutt zurückgeführt werden können und lediglich abfalltechnisch relevant sind, wie auch die 1994 ermittelten KW H 18-Gehalte. Die Ergebnisse der Analysen der Mischproben aus dem Bereich der ehemaligen Tankstelle belegen, dass die erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte von einem bituminösen Anteil von Asphalt bzw. der Tragschicht herrühren und nur auf die oberflächennahe Auffüllung beschränkt sind.

Einzelne Proben im Bereich der ehemaligen Härterei weisen lokal leicht erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoff-Gehalten (LHKW) auf. Dies ist abfalltechnisch relevant. Da die LHKW-Gehalte im darunter anstehenden Material deutlich abnehmen bzw. sich dort nur unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze befinden, wird weder eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser besorgt noch weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die weiterhin an den Einzelproben in der ehem. Härterei analysierten Cyanid-Gehalte liegen unter- oder nur leicht oberhalb der Nachweisgrenzen und implizieren keinen weiteren Handlungsbedarf. Die stichprobenartig analysierten Einzelproben sind zudem nicht PFC-haltig (PFC: per- und polyfluorierten Chemikalien). Die PFC-13-Gehalte liegen sämtlich unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenzen.

Im vor Satzungsbeschluss vorzulegenden Bodenmanagementkonzept sind die Sanierungsmaßnahmen zu beschreiben, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen sind. Dies umfasst eine Konzeption für das Entsorgungs- bzw. Baustellenmanagement, sodass einer ordnungsgemäßen baulichen Umsetzung Rechnung getragen wird. Voraussichtlich werden im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen ohnehin die belasteten Bodenmassen entfernt. Darüber hinaus ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine weitere Sanierungsnotwendigkeit zu erwarten, da aus den vorliegenden Analyseergebnissen laut Gutachten keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser abzuleiten ist. Daher ist insbesondere keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch zu besorgen.

Abfalltechnische Bewertung des Materials

Bei einem Ausbau von Material mit anschließender Beprobung nach LAGA PN 98 (Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallbehörde ggf. bei bautechnischer Eignung ein Wiedereinbau gemäß der ab August 2023 rechtskräftigen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) auf dem Gelände oder an anderer Stelle möglich. Für das Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial unter- oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die zusätzlichen Anforderungen gemäß § 8 der neuen Fassung der BBodSchV sowie die Werte zur dahingehenden Beurteilung von Material gemäß Anlage 1, Tabellen 4 und 5 der neuen BBodSchV.

Weitere Untersuchungen

Nach Rückbau der Gebäude im Plangebiet sind ergänzende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Diese werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrags beziehungsweise des Bodenmanagementkonzepts. Die Gutachter raten zu einer Untersuchung der Tragfähigkeit des Baugrundes nach den Rückbaumaßnahmen sowie zu einer Haufwerksbeprobung von ausgehobenem Material sowie dessen Analyse nach EBV. Die lokal erhöhten LHKW-Gehalte sollten

hierbei berücksichtigt werden und ggf. bei einer zukünftigen Untersuchung von Material aus dem Bereich der Härterei mit analysiert werden. Für sämtliches auszubauendes Material ist der Verwertungsweg abschließend mit der zuständigen Umwelt-/Abfallbehörde abzustimmen.

Sind bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe, Geruch, verbliebenen Fundamentreste o.ä. festzustellen, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, sind der Gutachter sowie die zuständige Umwelt-/Abfallbehörde hinzuzuziehen. Grundsätzlich wird zu einer gutachterlichen Begleitung sämtlicher bodeneingreifender Maßnahmen geraten.

6.3. Klima und Klimaanpassung

In der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal wird der Standort und seiner näheren Umgebung gegenwärtig als Gewerbe-Klimatop klassifiziert. Gewerbe-Klimatope zeichnen sich im Allgemeinen durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente und die damit verbundene thermische Überwärmung des Standortes sowie durch eine teilweise erhöhte Schadstoffbelastung der Luft aus., In der näheren Umgebung (< 100 m) schließen sich Stadtrandklimatope an, welche eine geringerer Modifikation von Temperatur, Feuchte und Wind aufweisen.

Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal gibt u.a. erste Hinweise zur Empfindlichkeit einer Fläche gegenüber Nutzungsänderungen. Gemäß dieser Karte ist der Standort als bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. als Gebiet mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen charakterisiert, welches einer hohen klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen unterliegt. Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung handelt es sich nicht um eine Nutzungsintensivierung, da das Gebiet bereits im Bestand gewerblich genutzt wird und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Infolge der geplanten Dachbegrünungen und Bepflanzungen auf dem Gelände wird sich die mikroklimatische Situation im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern.

Neben der Minderung von Aufheizeffekten in Plangebiet und dessen Umfeld führen die festgesetzten Dachbegrünungen sowie die Neupflanzungen von Bäumen und Pflanzbeeten auch zu einer stärkeren Rückhaltung von Niederschlagswasser. In Kombination mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplatzoberflächen und einem durchzuführenden Überflutungsnachweis erfolgt auch bezüglich zunehmender Starkregenereignisse ein Beitrag zur Klimaanpassung, was im nachfolgenden Kapitel konkretisiert wird.

Der barrierefreie Umbau der Bushaltestelle »Amboßstraße« stellt einen punktuellen Beitrag zur Attraktivierung des ÖPNV da, begünstigt damit den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf die Verbundsysteme des ÖPNV und kann somit einen Baustein zur Mobilitätswende und der Bekämpfung der Klimawandelfolgen darstellen.

6.4. Hochwasser und Starkregen

Aufgrund der topografisch erhöhten Lage liegt das Plangebiet in keinem Einflussbereich eines Oberflächengewässers. Entsprechend besteht keine Hochwassergefährdung.

Das Risiko vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz benennt als eines der Ziele der Raumordnung (I.2.1), dass die Auswirkungen des Klimawandels auch durch

Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind. Daher sind nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu prüfen, sondern auch potenzielle Extremereignisse. Die Simulationsdaten der Wuppertaler Starkregengefahrenkarte und der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Falls ein durchschnittlich alle 100 Jahre auftretendes Ereignis mit Starkregenindex Stufe 7 eintritt, wird eine mögliche Anstauung von Niederschlagswasser bis zu 20 cm auf der südlich angrenzenden Holzschneiderstraße verzeichnet. Am Ende der Holzschneiderstraße sammelt sich das Wasser in Richtung des benachbarten Logistikunternehmens DiGASS, wo punktuelle Wassertiefen von bis zu 40 bis 50 cm erreicht werden könnten. Bei einem Starkregenindex Stufe 10, welche bisher deutlich seltener als alle 100 Jahre aufgetreten ist, werden auf dem benachbarten Grundstück in größerem Umfang Überflutungshöhen von 40 bis 50 cm prognostiziert. Da auf dem Außengelände des Logistikunternehmens überwiegend hohe Lkw-Fahrzeuge fahren, finden dort keine empfindlichen oder besonders schutzwürdigen Nutzungen statt. Somit ist aus den potenziellen Überflutungen keine Gefährdung für sensible Zielgruppen abzuleiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst besteht somit kein topografiebedingtes Risiko vor Überflutungen bei Starkregen. Trotzdem sind vorsorglich insbesondere auf den Dachflächen Grünflächen vorzusehen, um möglichst viel Niederschlagswasser zurückzuhalten, damit es entsprechend verlangsamt und in geringerem Umfang abfließt. Somit kann vorgebeugt werden, dass auch größere Wassermengen von der Vorhabenfläche nicht nach Südwesten hinabfließen. Mit dem im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Überflutungsnachweis nach DIN 1986 ist nachzuweisen, dass auch anfallende überdurchschnittliche Niederschlagswassermengen auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Keller- und Tiefgaragenbereiche sowie technische Anlagen vor Überflutungen gesichert werden. Da die sensiblen Wohnnutzungen nur in den oberen Geschossen geplant sind, ist für diese eine Gefährdung ausgeschlossen.

6.5. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft (März 2023) wurden die Auswirkungen der Planung bewertet, in dem geprüft wurde, welche Immissionen von der geplanten Nutzung ausgehen sowie von der Umgebung aus auch auf den Geltungsbereich einwirken. Dazu wurde die Schallausbreitung des voraussichtlichen Verkehrslärms und des technischen Anlagenlärms anhand eines geometrischen Berechnungsmodell errechnet. Dabei werden Betriebszeiten der Einzelhandelsnutzungen werktags von 6 bis 22 Uhr angenommen. Für die Bewertung der schalltechnischen Ergebnisse werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und/oder die Grenze zur Gesundheitsgefährdung herangezogen. Zudem trifft die Untersuchung Aussagen, welche Maßnahmen für aktiven und passiven Schallschutz insbesondere nach DIN 4109 erforderlich werden.

<u>Verkehrslärm</u>

Bezüglich der Verkehrsbelastungen lassen sich Analysefall, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall vergleichen. Bereits in der Bestandssituation werden an fast allen Gebäuden entlang der untersuchten Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Am Haus Hauptstraße 63 wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 74/66 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 14/26 dB(A) tags/nachts überschritten. Die

Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird bereits heute entlang der Amboßstraße und der Hauptstraße überschritten.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Planung steigen die Beurteilungspegel im Verlauf der Straßen nur unwesentlich um maximal 0,6 dB(A) tags/nachts. Insofern ist die Veränderung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen in diesen Bereichen als nicht wahrnehmbar anzusehen. Der höchste Beurteilungspegel liegt weiterhin bei maximal 74/66 dB(A) tags/nachts am Haus Hauptstraße 63. Die Grenze von 65 dB(A) nachts, ab der eine dauerhafte Wohnnutzung unzumutbar ist, wird abgesehen vom bereits im Bestand betroffenen Gebäude an keinen weiteren Bestandsgebäuden überschritten. Als Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kämen der Einbau einer lärmmindernden Fahrbahnoberfläche sowie der Einbau von Schallschutzfenstern in Frage.

Im Plangebiet selbst werden ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts an dem Gebäude der geplanten Bäckerei mit den darüber liegenden Wohneinheiten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel werden an der Fassade zur Hauptstraße mit bis zu 72/64 dB(A) tags/nachts erreicht. An dem geplanten Gebäudekomplex, in dem der Lebensmitteldiscounter mit darüber liegenden Wohneinheiten vorgesehen sind, werden die Orientierungswerte an der nordwestlichen Fassade zur Hauptstraße und an der südwestlichen Fassade zur Amboßstraße im Tages- sowie im Nachtzeitraum überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel werden dort an der Fassade zur Amboßstraße mit bis zu 68/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Im Hinblick auf Schlafräume und ein gesundes Raumklima sind Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Außenbauteile der Gebäude müssen im östlichen Teil des Geltungsbereiches ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 35 bis 40 dB aufweisen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches müssen die Außenbauteile der Gebäude ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 40 bis 50 dB aufweisen. Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente erforderlich. Diese nächtlichen Beurteilungspegel treffen auf alle geplanten Obergeschosse zu.

Auch ein Schallpegel von 62 dB(A), die Grenze für eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen, wird im Außenbereich der geplanten Bäckerei deutlich sowie an mehreren der geplanten Balkone in unterschiedlichem Ausmaß überschritten. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität in der Außengastronomie kann eine Schallschutzwand zwischen dem Außensitzbereich und der Hauptstraße sowie Amboßstraße platziert werden. Diese ist in städtebaulich ansprechender Ausführung etwa als Glaswand bzw. vollständig begrünt denkbar. Die Frage nach der Erforderlichkeit der Schallschutzwand, d.h. ob tatsächlich Außensitzplätze angeboten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die optische Gestaltung dieser Lärmschutzwand wird im Durchführungsvertrag geregelt. Gewährleistung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität auf den betroffenen Balkonen wird eine baulich verglaste Ausführung der Außenwohnbereiche (etwa Loggien oder Wintergärten) bzw. der Nachweis einer Reduzierung der Beurteilungspegel bis mindestens 62 db(A) aufgrund der baulichen oder räumlichen Umstände empfohlen. Bei einem höheren Beurteilungspegel ab 62 dB(A) wäre die Nutzung der betroffenen Balkone eingeschränkt, sodass für die betroffenen Außenwohnbereiche eine baulich verglaste Ausführung festgesetzt wird.

Geräuschimmissionen von technischen Anlagen

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Tageszeitraum trotz den Betriebsgeräuschen an fast allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten. Am Wohngebäude Netto West wird der Richtwert

um 3,4 dB (A) aufgrund der Einkaufswagensammelbox überschritten. In Nachtzeitraum sind zum Teil große Überschreitungen der Richtwerte aufgrund von Ladevorgängen der Bäckerei sowie technischen Anlagen zu erwarten. Infolge von Be- und Entladevorgängen des Lebensmittel-Discounters durch Lkw sind für potenzielle Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm an der betroffenen Fassade Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um wenige dB möglich. Auch die Spitzenpegel führen im Nachtzeitraum zu Überschreitungen.

Daher sind einige Maßnahmen für eine Reduzierung der Beurteilungspegel und Maximalpegel notwendig. Festgesetzt wird die Errichtung des Tors für den Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters als geschlossene Oberfläche mit einem Schalldämmmaß von 10 dB. Im Durchführungsvertrag sollen die folgenden Regelungen zur Lärmminderung aufgenommen werden, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind:

- Nachtanlieferungen durch Lkw für den Lebensmittel-Discountmarkt sowie durch leichte Nutzfahrzeuge für die Bäckerei sind unzulässig.
- Die Betriebszeit beider Einzelhandelsnutzungen muss zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr liegen, damit keine Fahrten inklusive des Schlagens von Türen im Nachtzeitraum stattfinden.
- Während eines Anlieferungsvorgangs muss der Lkw vollständig in der Ladeschleuse stehen und das Tor vor Beginn des Ladevorgangs geschlossen sein. Das gilt auch für die Müllabholung.
- Der Schallleistungspegel von technischen Geräten im Zusammenhang mit dem Lebensmittel-Discounter von ≤ 70 db(A), ggf. durch Reduzierung mittels architektonischen oder technischen Mitteln, ist nachzuweisen.
- Die Einkaufswagen sollen mit Kunststoffkörben anstatt mit Metallkörben ausgestattet sein.

Die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere technische Anlagen beinhaltet auch u.a. die Berücksichtigung von Park- und Anlieferungsgeräuschen sowie Geräusche durch die Kommunikation in der Außengastronomie der Bäckerei. Der Untersuchung zufolge wird die Gesamtbelastung bei Beschränkung der Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen auf den Tageszeitraum für die vorhandenen Wohngebäude zu Beurteilungspegeln führen, die den jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Für die geplanten Wohngebäude wurden Beurteilungspegel errechnet, die den Immissionsrichtwert im Tageszeitraum um zwischen 1,3 dB(A) und 6,5 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert.

Wirkung der heranrückenden Wohnbebauung auf das vorhandene Gewerbe

Auch die gewerbliche Lärmvorbelastung, verursacht durch die umliegenden Bestandsbetriebe, wurde berücksichtigt. Zur Prüfung potenzieller Nutzungskonflikte zwischen den zulässigen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft und den geplanten Wohnnutzungen wurde ein Ansatz der DIN 18005 zugrunde gelegt, welcher eine Geräuschemission von 60 dB(A)/qm im Tageszeitraum für Gewerbegebiete empfiehlt. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage zwischen Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben im gesamten Untersuchungsbereich wurde für den Nachtzeitraum eine Geräuschemission von 45 dB(A)/qm angesetzt. Mit den genannten Schallleistungen wurden Flächenschallquellen auf den benachbarten Grundstücken modelliert und die Beurteilungspegel an den geplanten und nächstgelegenen vorhandenen Wohngebäuden mit einer Ausbreitungsberechnung von DIN ISO 9613 berechnet. Die höchsten Beurteilungspegel sind mit 57 dB(A) tags und knapp 42 dB(A) nachts an den östlichen

Fassaden des Kerngebietes MK 1 zu erwarten. Damit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 3 dB(A) an allen Fassaden des Vorhabens unterschritten. Insofern sind bei einer üblichen gewerblichen Nutzung keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Gesamtbetrachtung
Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan unter den genannten Bedingungen aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist. Die Umsetzung dieser Bedingungen wird anhand von Festsetzungen und vertraglichen Regelungen sichergestellt.

6.6. Leistungsfähigkeit Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft (Mai 2023) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Die Bildung des Analysefalls erfolgte durch eine Kombination von Verkehrszählungen zu Beginn des Jahres 2022 unter Baustellenbedingungen und Daten aus den Jahren 2017 und Anfang 2020, welche weder durch eine Baustelle noch Maßnahmen zur Beschränkung der Ausbreitung des Coronavirus beeinflusst wurden. Es wurde untersucht, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Erschließung an die Hauptstraße, an die Amboßstraße sowie am benachbarten Knotenpunkt auch zu Spitzenstunden störungsfrei abgewickelt werden kann. Dabei wurden die folgenden Knotenpunkte, d.h. Straßenkreuzungen, betrachtet:

- Knotenpunkt 1: Hauptstraße / Amboßstraße / Herichhauser Straße
- Knotenpunkt 2: Amboßstraße / Holzschneiderstraße

Aufgrund der Nähe der benachbarten Knotenpunkte wurden die Ergebnisse mittels Erstellung einer Verkehrssimulation überprüft.

Analysefall
Im Analysefall zeigen sich die höchsten Verkehrsbelastungen in der Morgenspitzenstunde von 7:15 Uhr bis 8:15 Uhr sowie in der Nachmittagsspitzenstunde von 15:45 Uhr bis 16:45 Uhr. Am Knotenpunkt (KP) 1 ergeben die verkehrstechnischen Berechnungen zunächst eine befriedigende Verkehrsqualität zur morgendlichen Spitzenstunde und eine mangelhafte Verkehrsqualität im Bereich der östlichen Zufahrt der Hauptstraße zur Nachmittagsspitze. Mit einer geringfügigen Optimierung des Signalzeitenplanes am Knotenpunkt 1 ist der Verkehrszustand stabil (vgl. BBW 2022: S. 9). Mit Anpassung der Signalzeiten vermindert sich der mögliche Rückstau von 165 m auf 150 m. Allerdings ist diese Rückstaulänge unkritisch, weil der nächste Knotenpunkt mit der Händelerstraße ca. 280 m entfernt ist. Der Rückstau in der südlichen Zufahrt der Amboßstraße erreicht in 95 % aller Fälle eine Länge von bis zu 72 m. Damit reicht das Ende des Rückstaus maximal bis kurz hinter die Ausfahrt des KP 2. Demnach kann das Verkehrsaufkommen mit Optimierung des Signalzeitenplans am Knotenpunkt 1 jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der KP 2 ist dadurch nicht beeinträchtigt. Am Knotenpunkt 2 herrscht im Analysefall eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität.

Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) besteht jedoch Verbesserungspotenzial bezüglich der Gehwegbreiten, Querungsmöglichkeiten und Radverkehrsanlagen. Im Bestand weisen die Gehwege an der Hauptstraße eine Breite von 1,8 m bis 3,0 m auf – empfohlen sind 4,0 m bis 5,0 m. Am östlichen Arm (Hauptstraße) des Knotenpunkts 1 wird eine Fußgängerfurt empfohlen, welche bisher nicht vorhanden ist. Zudem sind die vorhandenen drei Fußgängerfurten nicht barrierefrei gestaltet. Die Gehwegbreiten an der Amboßstraße betragen zwischen 1,7 m bis 2,3 m - empfohlen sind

3,0 m bzw. mindestens 2,5 m. Die Holzschneiderstraße weist östlich der Amboßstraße nur auf der südlichen Straßenseite einen Gehweg auf, ist zwischen dem Knotenpunkt 2 und der Mündung in das östlich angrenzende Privatgrundstück des Logistik-Betriebes nur rd. 40 m lang.

Es gibt zudem keine Radverkehrsanlagen im Untersuchungsraum, welche insbesondere auf der Hauptstraße zu empfehlen sind. Die Stadt Wuppertal prüft derzeit perspektivisch auf dem Teilstück der Hauptstraße die Möglichkeit einer Radverkehrs- und ÖPNV-Beschleunigung. Die Fahrbahnbreiten liegen dort mit 7,8 m und 11,2 m dabei deutlich über dem Richtlinienwert von 6,5 m, sodass auch diese schmaler gestaltet werden könnten (vgl. BBW 2023: 15). Aus Richtung der Radroute »Sambatrasse«, die östlich des Plangebietes endet, wurden bei einer Radverkehrszählung im März 2022 keine Radfahrer*innen über die beiden untersuchten Knotenpunkte gezählt. 2017 wurde Radverkehr im Bereich der beiden Knotenpunkte in sehr geringfügigem Umfang gezählt. Im Bereich der Holzschneiderstraße werden Radverkehrsanlagen aufgrund geringer Verkehrsbelastung und Geschwindigkeitsbeschränkung als entbehrlich eingeordnet. Im Februar 2023 wurde beschlossen, dass der Abschnitt der Holzschneiderstraße, welcher als Einbahnstraße ausgewiesen ist, für Radfahrer*innen im Gegenverkehr freigegeben wird.

Neuverkehr im Planfall

Als Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung wurde eine Zunahme der Verkehrsstärke von 3 % des motorisierten Individualverkehrs angesetzt. Durch den Neuverkehr der drei Nutzungen des Bebauungsplanes 1274V ist lediglich ein moderater Anstieg des Gesamtverkehrsaufkommens zu erwarten. Es wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 1.574 Kfz-Fahrten/24h (17 SW-Kfz-Fahrten/24 h) gerechnet. Dies entspricht einer Erhöhung in der morgendlichen Spitzenstunde von 19 Kfz-Fahrten/h (2 SV-Kfz-Fahrten/h) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 180 Kfz-Fahrten/h (0 SV-Kfz-Fahrten/h).

Das Radverkehrsaufkommen wird wie im Analysefall insgesamt gering ausfallen. Falls eine Verbindung der Radroute »Sambatrasse« über das Grundstück des Alten Bahnhofs zum Knotenpunkt 2 und/oder die angedachte Radverkehrsführung auf der Hauptstraße umgesetzt wird, ist hier jedoch mit einem erhöhten Radverkehrsaufkommen zu rechnen (vgl. BBW 2023: S. 38). Auch die inzwischen realisierte Option, den als Einbahnstraße ausgewiesenen Abschnitt der Holzschneiderstraße für Radfahrer im Gegenverkehr freizugeben, wurde als Faktor zur potenziellen Steigerung des Radverkehrsaufkommens berücksichtigt.

Bei Überlagerung der bestehenden Verkehrsbelastung mit dem Neuverkehr zeigt sich, dass das Verkehrsaufkommen bei Optimierung der Signalzeiten an Knotenpunkt 1 jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden kann. Voraussetzung ist die Umsetzung der geplanten, ergänzenden Rechtsabbiegespur von der Amboßstraße zur Hauptstraße. Ohne diese Ergänzung wäre zur nachmittäglichen Spitzenstunde nur eine mangelhafte bis hin zu ungenügende Verkehrsqualität zu erwarten. Die Verkehrssimulation hat eine ausreichende Verkehrsqualität bestätigt, da die Wartezeiten in allen Fahrbeziehungen unter 70 Sekunden liegen. Die Verkehre der Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet können mit einer guten bis sehr guten Qualität abgewickelt werden. Die Zu- und Ausfahrt an der Hauptstraße wird dabei als Rechts-rein/Rechts-raus geplant.

Im Untersuchungsbericht werden neben der erforderlichen neuen Rechtsabbiegespur und Optimierung des Signalzeitenplans weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität empfohlen. Für die drei neuen Zufahrten ist innerhalb der erforderlichen Sichtfelder zu beachten, dass keine sichtbehindernden Einbauten, Bepflanzungen oder parkende Kfz zulässig sind. Für die südliche Erschließung

wird eine rechtwinklige Einmündung in die Holzschneiderstraße vorgeschlagen, um Konflikte mit bevorrechtigten Fahrzeugen zu vermeiden. Beides wurde in der Planung berücksichtigt. Das Sichtfeld für diese Einmündung ist derzeit frei von Sichthindernissen und ist auch zukünftig freizuhalten. Damit die an der Holzschneiderstraße aufgestellten Abfallcontainer immer korrekt abgestellt werden und somit langfristig die Sichtverhältnisse gesichert sind, eignet sich etwa eine Einfriedung der Containerstandplätze im Zuge der Ausführungsplanung. Außerhalb des Plangebietes soll im Bereich der Hauptstraße eine Umgestaltung der Bushaltestelle »Amboßstraße« nach den Vorgaben des Wuppertaler Nahverkehrsplans bezüglich der Barrierefreiheit vorgenommen werden und die fehlende vierte Fußgängerfurt des Knotenpunktes 1 ergänzt werden.

Des Weiteren wurde die Befahrbarkeit der geplanten Grundstückszufahrten mit dynamischen Schleppkurven eines Sattelzugs, eines Transporters/SUVs und eines Pkw geprüft. Alle Zufahrten lassen mindestens den Begegnungsfall zweier Pkw zu. Von der Amboßstraße/Holzschneiderstraße aus ist die Zufahrt von anliefernden Sattelzügen sowie die Zu- und Ausfahrt von Pkw/Transportern möglich, sofern in der Holzschneiderstraße Halteverbote angeordnet werden. Zur Hauptstraße hin ist die Ausfahrt von Sattelzügen sowie die Zufahrt (rechts rein) und Ausfahrt (rechts raus) von Pkw/Transportern möglich. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Amboßstraße ist für Pkw/Transporter möglich, sofern ein bestehendes Straßenschild (Absolutes Halteverbot) versetzt wird. Unter Berücksichtigung der genannten Halteverbotsregelung und -schilder sind die Grundstückszufahrten demzufolge wie geplant befahrbar.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das Neubauvorhaben wurde anhand der Stellplatzverordnung des Landes ermittelt und mit der Planung verglichen. Bezüglich der Berechnungen der Stellplatzbedarfe unter Berücksichtigung der geplanten Wohnflächen und Verkaufsnutzflächen wird auf die verkehrstechnische Untersuchung verwiesen (vgl. BBW 2023: 66f).

	Stellplatzbedarf	Planung
Pkw-Stellplätze für die Wohnnutzungen inklusive Besucherstellplätzen	35	39
Pkw-Stellplätze für den Einzelhandel	54	72
Fahrrad-Stellplätze für die Wohnnutzungen	46	50
Fahrrad-Stellplätze für den Einzelhandel	19	19, plus 3 für Lastenräder

Die Forderungen entsprechend der Stellplatzverordnung für die geplanten Nutzungen sowohl für die 89 Pkw- als auch für die 65 Fahrradstellplätze werden mit 111 Pkw-Stellplätzen und 72 Fahrradstellplätzen jeweils erfüllt bzw. übertroffen. Somit wird der rechnerische Stellplatzbedarf im Plangebiet erfüllt.

Gestaltung der Bushaltestelle »Amboßstraße«

Die an der Hauptstraße liegende Bushaltestelle »Amboßstraße« für die Linien in Richtung Innenstadt nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll vom Seitenraum auf die Fahrbahn verlegt werden. Die Maßnahme führt zu einem verbesserten Verkehrsfluss für die Busfahrzeuge, da diese ohne Einfädelungsprozess nach dem Fahrgastwechsel weiterfahren können. Die detaillierte Haltestellenplanung wird Bestandteil der Verkehrsanlagenplanung.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der geplanten neuen Rechtsabbiegespur im Bereich der Amboßstraße am Knotenpunkt 1, der vorgeschlagenen Optimierung des Signalzeitenplanes am Knotenpunkt 1 und der Gestaltung der geplanten Knotenpunkte an Zu- und Ausfahrten des Plangebiets die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist.

6.7. Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

7. Planinhalte

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Das geplante Kerngebiet (MK) soll der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.030 qm, einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 120 qm sowie Wohn- und Büronutzungen ab dem ersten Obergeschoss dienen.

Das Kerngebiet wird zur Differenzierung der Bauweise in zwei Kerngebiete MK 1 und MK 2 unterteilt.

Abbildung 10: Kerngebiete MK 1 und MK 2 (unmaßstäblich)

Die festgesetzten Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt, und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

(Sexshops), sowie Vergnügungsstätten, sofern es sich um Spielhallen und Wettbüros handelt, nicht zulässig.

Durchführung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung:
Die Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dient dem Ziel der Belebung des angrenzenden Nebenzentrums Cronenberg durch ein attraktives Erscheinungsbild mit verdichteter Bebauung, verbrauchernaher Versorgung und zentral liegenden Wohnungen im Stadtteilzentrum.

Der Nutzungskatalog der festgesetzten Kerngebiete orientiert sich an den gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Ziel, ein möglichst großes Nutzungsspektrum im zentralen Versorgungsbereich Cronenberg zu ermöglichen bzw. dauerhaft aufrecht zu erhalten. Wie oben dargelegt dienen die Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dabei werden Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im Zentrum Cronenbergs planerisch nicht erwünscht, da von ihnen Trading-Down-Effekte ausgehen können, die den Stadtteil nachhaltig beeinträchtigen könnten. Darüber hinaus wird Wohnungsprostitution ausgeschlossen, damit potenzielle Unruhen in dem Zusammenhang weder die Wohnruhe in der Nachbarschaft stören noch die Eingangssituation des Zentrums negativ beeinträchtigen können.

Planerische Grundlage für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Wuppertaler Stadtgebiet ist das »Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal« von Januar 2012. Neben Trading-Down-Effekten werden im Konzept weitere negative städtebauliche Auswirkungen wie Imageverluste, Leerstände, Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes sowie Beeinträchtigung des Ortsbildes genannt. Demnach wurde im zentralen Versorgungsbereich Cronenberg eine Ausschlusszone für Spielhallen und Wettbüros festgelegt, die entlang der Hauptstraße bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht. Dem Konzept zufolge rechtfertigt die Lage in einer der Ausschlusszonen einen Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, der entsprechend als Festsetzung umgesetzt wurde.

Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten zulässig, unter anderem im Hinblick darauf, dass im Plangebiet ehemals bereits eine Tankstelle betrieben wurde.

Die Zulässigkeit von Wohnen für die Allgemeinheit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird auf die oberen Geschosse ab dem ersten Obergeschoss beschränkt. So bleiben die Erdgeschosszonen der Gebäude Gewerbenutzungen wie Handelsbetrieben oder den oben genannten Einrichtungen für Kultur, Verwaltung usw. vorbehalten. In den oberen Geschossen sind ebenso weitere Nutzungen wie Büros, Geschäfte, Praxen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit bleibt der vorwiegende Zweck eines Kerngebietes für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentraler Einrichtungen gewahrt. § 7 Abs. 1 BauNVO kann in dem Sinne ausgelegt werden, dass ein Kerngebiet »in erster Linie« der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen dient, daher muss ein Kerngebiet nicht zwingend eine überwiegende Anzahl oder einen überwiegenden Umfang an Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen nachweisen (vgl. Fickert und Fieseler 2018). In diesem Sinne

können in den oberen Geschossen aus städtebaulichen Gründen auch allein Wohnungen errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden, bereits vorhandenen Kerngebiet wird der Kerngebietscharakter noch deutlicher als innerhalb des Plangebietes selbst.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

7.1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes definiert.

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des Kerngebietes MK 1 wird auf 308,4 m über NHN für die eingeschossigen Gebäudeteile und auf 314,9 m über NHN für die maximal dreigeschossigen Gebäudeteile festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des Kerngebietes MK 2 wird auf 315,4 m über NHN festgesetzt. Hier sind drei Vollgeschosse plus ein Nichtvollgeschoss zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Übergangsbereich zwischen den beiden Kerngebieten wird auf 302,4 m über NHN festgesetzt. Hier ist nur ein Kellergeschoss zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigt die Vorgaben der Baunutzungsverordnung, indem ein oberer und ein unterer Bezugspunkt festgesetzt werden. Den oberen Bezugspunkt stellt die Gebäudehöhe dar, die als höchster Punkt der Dachhaut definiert wird. Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Gemessen ab der Geländeoberfläche (Referenzpunkt 301,4 m ü. NHN) lassen die Festsetzungen tatsächliche Gebäudehöhen von rd. 7,0 m für den geplanten Lebensmittel-Discountmarkt, und mit den darüberliegenden Gebäudeteile zur Wohnnutzung Gebäudehöhen von insgesamt rd. 13,5 m sowie von rd. 14,0 m für das geplante Gebäude an der Hauptstraße zu. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind für die Realisierung ausreichender Deckenhöhen für den Einzelhandel in Kombination mit der Errichtung der geplanten Anzahl an Wohnungen erforderlich. Zugleich sind sie daran orientiert, nicht die Höhen der umliegenden Bestandsgebäude zu überschreiten und sich somit in die umgebende Bebauung einzufügen. Denn die maximalen Gebäudehöhen der umliegenden Bestandsgebäude betragen beispielsweise in Richtung Norden an der Hauptstraße 61 rd. 13 m (rd. 315 m ü. NHN), in Richtung Westen an der Hauptstraße 59 rd. 16 m (rd. 317 m ü. NHN) und an der südlich gelegenen Holzschneiderstraße 22/Ecke Amboßstraße rd. 17 m Höhe (rd. 318 m ü. NHN). Die höchsten Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude werden durch die geplanten Neubauten deutlich unterschritten, sie sind u.a. an den Traufhöhen der Gebäude Holzschneiderstraße 22 und Amboßstraße 14 orientiert.

Die beiden Gebäudekörper dürfen unterirdisch durch einen Kellerflur verbunden werden. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche auf 302,4 m ü. NHN festgesetzt, welche etwa der geplanten Höhe der Durchwegung, d.h. des Bodens, entspricht.

Im Erdgeschoss sind Rücksprünge der Fassaden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vorgesehen; dazu sollen keine Festsetzungen zur lichten Höhe getroffen werden.

7.1.2.2. Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 1,5 m über Geländehöhe überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung ist, dass diese Anlagen, mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solaranlagen, mindestens 1,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Begründung:
Im Hinblick auf technische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) und Aufbauten (z.B. Schornsteine und Antennen) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Dies ist erforderlich, da es sich dabei einerseits um notwendige Anlagen handelt, die andererseits jedoch eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf die Höhenwahrnehmung der neuen Baukörper einnehmen. Mit der Regelung werden somit eindeutige planungsrechtliche Vorgaben im Hinblick auf die Höhengestaltung der zukünftigen Baukörper geschaffen.

7.1.2.3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die gemäß § 17 BauNVO für den jeweiligen Gebietstypus höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Begründung:
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 beschränkt die maximal zulässige Grundfläche auf einen Anteil von 90 % der Grundstücksfläche. Die hohe Bebaubarkeit der Fläche orientiert sich dabei an der umliegenden Bebauung und ermöglicht eine effiziente Nutzbarkeit der Fläche. Die Grundflächenzahl wird im Vergleich zum Orientierungswert für Kerngebiete von 1,0 gemäß § 17 BauNVO herabgesetzt, um die geplanten Grünflächen zu sichern.

7.1.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die beabsichtigte Bebauung. Um hier einen angemessenen Rahmen zu schaffen und insbesondere das Einfügen der neuen Bebauung in dessen bebautes Umfeld sicherzustellen, erfolgt eine differenzierte Festsetzung je festgesetztem Baufeld.

Im Kerngebiet MK 1 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschrieb »I« ein Vollgeschoss zulässig, in denen mit Einschrieb »III« sind insgesamt drei Vollgeschosse zulässig, d.h. über dem Erdgeschoss zwei weitere Geschosse für Wohnnutzungen. Im Kerngebiet MK 2 ist eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zulässig. Unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen (siehe dazu auch Kapitel 7.1.2.1) ist im Kerngebiet MK 2 die Planung eines weiteren Geschosses, das nicht die baurechtlichen Ausmaße eines Vollgeschosses besitzt, zulässig.

Geplant werden entsprechend an der Amboßstraße ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt mit in zwei Bereichen jeweils zwei darüberliegenden Geschossen für Wohnnutzungen sowie an der Hauptstraße ein dreigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss.

7.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

7.1.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des MK1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Für das MK2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude hier unter Einhaltung des seitlichem Grenzabstandes im Sinne des § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen.

Begründung:
Zur Umsetzung der vorgesehenen Gebäudekonzeption wird entsprechend der geplanten Baukörper innerhalb des MK1 eine abweichende Bauweise und innerhalb des MK2 eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach darf unter vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des MK1 die Gebäudelänge bis zu 63 m und innerhalb des MK2 bis zu 24 m betragen.

7.1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung abgegrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern andere gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen.

Begründung:
Im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt eine Abgrenzung durch Baugrenzen. Im Hinblick auf die festgesetzten Baufelder wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit zu Gunsten untergeordneter Bauteile um maximal 0,75 m festgesetzt. Dies soll bspw. die Errichtung von Dachüberständen und Vordächern ermöglichen. Darüber hinaus dürfen Balkone die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten, damit sinnvoll nutzbare Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Balkone befinden sich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, damit die geplante städtebauliche Struktur der Hauptgebäude gesichert wird und für weitere Festsetzungen (Immissionsschutz) ein direkter Bezug zwischen Baugrenze und geplanter Gebäudefassade hergestellt werden kann.

7.1.4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

Ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur in den mit »St« gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur in den mit »Zufahrt TGa« sowie »TGa« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans unzulässig.

Begründung:
Ziel der Festsetzung ist es, Stellplätze und Nebenanlagen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Damit sollen insbesondere die Randbereiche des Grundstücks von Stellplätzen freigehalten werden, sodass diese begrünt werden können.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht und werden daher ausgeschlossen. An dem ohnehin verdichteten Standort würden sich diese zusätzlich zur Bebauung auf das Stadtbild am Eingang zum Ortskern auswirken. Der Verzicht auf überdachte Stellplätze gewährt Platz für die festgesetzte Begrünung von Stellplätzen mit Laubbäumen. Daher gilt die Pflicht zur Überdachung von Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen aufgrund des Widerspruchs zur Begrünungspflicht gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW hier nicht. Stattdessen eigenen sich die weniger verschatteten Dachflächen der geplanten Gebäude zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Außerdem sind ausreichende Freiräume für die Feuerwehraufstellflächen freizuhalten.

7.1.5. Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Kerngebiet sind mindestens 20 % der geplanten Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Begründung:
Gemäß der Beschlussvorlage (VO/0448/20) ist vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden, dass bei der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohngebieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von 20 %, bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorzusehen ist. Diese gilt ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 qm. Dies soll vor allem im Hinblick auf die nicht ausgeschöpften Fördermittel der vergangenen Jahre dem Trend entgegenwirken, dass der soziale Wohnungsbau stagniert. Da das Vorhaben die Errichtung von über 20 Wohneinheiten und eine Grundstücksfläche von mindestens 2.000 qm umfasst, gilt die beschlossene Quote von 20 % zur Errichtung von Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung. Die geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten. Dies ermöglicht eine anteilige Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Kosten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten für vergleichbare frei finanzierte Wohnungen.

Die Vorgaben des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sehen keine unmittelbare Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen unter Einsatz der Mittel der sozialen Wohnraumförderung vor, sondern dürfen diese bauplanungsrechtlich lediglich vorbereiten. Zur verpflichtenden Umsetzung wird ein eigenständiger Vertrag vorbereitet.

7.1.6. Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:
Die im Plangebiet vorhandene öffentliche Straße, die Amboßstraße, wird auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1274V als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit wird der Bestandssituation vor Ort Rechnung getragen und die erforderliche Erschließung sichergestellt. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich der Amboßstraße eine Rechtsabbiegespur ergänzt, um das entstehenden Verkehrsaufkommen besser abwickeln zu können. Daher wird der zukünftige Straßenquerschnitt im Vergleich zum Bestand im nördlichen Teilbereich um bis zu 4,0 m verbreitert, während die Grundstücksfläche des Vorhabenträgers entsprechend verringert wird.

7.1.6.2. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung »Elektrizität« festgesetzt.

Begründung:
Die im Bestand bereits vorhandene Trafostation ist im Plangebiet zu sichern. In Abstimmung mit dem Betreiber kann die Trafostation innerhalb des Plangebietes auch an andere Stelle verlegt werden, sofern der Standort jederzeit zugänglich ist und für die ggf. neu zu verlegenden Versorgungsleitungen freie Trassen im Abstand von mindestens 2,5 m zu geplanten und außerhalb des Kronenbereiches von vorhandenen Bäumen errichtet werden.

7.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1.7.1. Wasserdurchlässige Materialien offener Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen oder Rasengittersteinen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu errichten.

Begründung:
Die Gestaltung der Stellplatzoberflächen mit wasserdurchlässigen Materialien trägt zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion bei. Dazu muss ein Abflussbeiwert von höchstens 0,6 oder geringer erreicht werden. Diesbezüglich wird auf den im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Überflutungsnachweis nach DIN 1986 verwiesen.

7.1.7.2. Schutz vor Vogelkollisionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Größere transparente oder reflektierende Bauteile sind entsprechend der Broschüre »Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht«, herausgegeben von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach

(www.lanuv.nrw.de), dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Auf spiegelnde Oberflächen ist zu verzichten (max. 15% Außenreflexionsgrad).

Begründung:
Großflächige Verglasungen an den Fassaden sind grundsätzlich zu vermeiden, um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente oder reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese beispielsweise mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen zu markieren. Auch Spiegelungen sind zu vermeiden, damit sich unter anderem die umliegenden Bäume nicht in den Glasfronten spiegeln. Mit diesen Vorkehrungen wird ein deutlich erhöhtes Risiko, dass Vögel mit den geplanten Gebäuden kollidieren, vermieden.

7.1.7.3. Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden. Empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob betriebsspezifisch bzw. sicherheitsbedingt zusätzliche Außenbeleuchtung notwendig ist (siehe Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung »Lichtökologie – Insektenfreundliche und Energie sparende Außenbeleuchtung«. Februar 2003).

Begründung:
Die Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung ist eine Maßnahme zum Schutz der Natur, da der unbedachte Einsatz von Licht eine Gefährdung für die Insektenwelt darstellt. In der zitierten Dokumentation des BUND Berlin werden Maßnahmen genannt, mittels derer eine Gefährdung der nächtliche Insektenwelt vermieden wird (etwa Nutzung von Lichtquellen mit gelb-rotem Emissionsspektrum wie Natriumdampflampen, dicht geschlossene Leuchtengehäuse und niedrige Installationshöhe der Leuchten). Zugleich trägt die Begrenzung der Beleuchtung auf das tatsächlich erforderliche Maß auch aufgrund der Energieeinsparung zum Umweltschutz bei. Die Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung der Werbeanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

7.1.7.4. Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 8 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt) innerhalb der mit »St« gekennzeichneten Stellplatzanlagen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind die folgenden Arten zulässig:

Acer campestre »Elsrijk«	Feldahorn
Acer campestre »Huibers Elegant»/«Elegant«	Feldahorn
Carpinus betulus »Fastigiata«	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus »Lucas«	Säulen-Hainbuche

Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m^3 erforderlich. Unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander sind vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m^2 haben und sind flächig zu begrünen (insektenfreundliche Bepflanzung). Niederschlagswasser von mindestens 10 m^2 ist jeder Baumscheibe zuzuführen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Empfehlungen für Baumpflanzungen« Teil 1: Ausgabe 2015 / Teil 2: Ausgabe 2010 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) sind zu beachten.

Für zu pflanzende Bäume zwischen Stellplätzen sind Unterflur-Baumroste vorzusehen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord mit Lücken für Niederschlagszufluss, Baumbügel, Poller, Findlinge).

Die Vorschläge für Baumstandorte werden nachrichtlich ohne Festsetzungscharakter dargestellt. Von diesen Anpflanzstandorten darf im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden.

Begründung:
Ebenerdige Stellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind einem standortgerechten Laubbaum je angefangene 8 Stellplätze zu begrünen. Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen, sodass die Begrünung langfristig gesichert ist. Die Festsetzung der Pflanzungen erfolgt, um die hohe Versiegelung durch offene Stellplatzflächen unmittelbar und vor Ort zu mindern. Durch Bäume auf den Stellplatzanlagen kann ein Teil der negativen ökologischen Auswirkungen der Planungen unmittelbar vermieden und teilweise ausgeglichen werden. Planerischer Wunsch ist es, dass die Bäume zwischen den versiegelten Flächen verteilt werden, um für abgestellte Autos sowie die Oberflächen eine Verschattung herbeizuführen bzw. der Aufheizung der Flächen entgegenzuwirken. Weiteren Mehrwert bilden die Bäume durch ihre Filterfunktion von Verunreinigungen aus der Luft, Regulierung des Wasserkreislaufes und positivem Beitrag zum Ortsbild.

Die festgesetzte Mindestausführung der Baumbeete trägt zum einen zur weiteren Begrünung der Freiflächen bei und zum anderen zur Sicherung eines ausreichend großen Wurzelraumes für die Bäume. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Niederschlagswasser aus den umgebenden Bereichen den Baumstandorten/Pflanzstreifen zufließen kann.

Als standortgerechte Laubbäume werden die vier ausgewählten Baumarten festgesetzt, da sie sich gemäß der GALK-Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz für Straßenräume eignen, heimische Arten sind und weder für Fruchtfall noch Honigtauabsonderung auf den Stellplatzanlagen sorgen.

7.1.7.5. Begrünung von Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen bis 20 Grad Neigung sind mit einer standortgerechten Vegetation flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen, davon mindestens 8 cm Substratschicht. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert mit mindestens 30 cm Abstand über der Begrünung angebracht werden. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Begründung:
Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern leistet einen lokalen Beitrag zur Klimafolgenanpassung, da diese positive Auswirkungen auf das thermische, lufthygienische und energetische Potential eines Gebäudes haben. Die Vegetationsschicht kann Temperaturextreme im Jahresverlauf wie Aufheizung bzw. Wärmeverluste der Gebäude mildern, zugleich kühlende Effekte auf die Umgebung bewirken sowie Niederschlagswasser speichern. Folglich wird auch Vorsorge vor Überflutungen durch Starkregenereignisse geleistet.

Die extensive Begrünung soll vorzugsweise in Form einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung ausgeführt werden. Dies erhöht die Biodiversität im Plangebiet, welche Insekten wie auch Vögeln zugute kommt. Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen ermöglicht die Gewinnung erneuerbarer Energien an geeigneter Stelle. Denn die Dachflächen werden im Vergleich zu den geplanten Stellplatzanlagen, die von umliegenden Gebäuden und Bäumen überwiegend verschattet sein werden, mehr Sonneneinstrahlung erhalten. Mit einer Kombination von aufgeständerten Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen mit einer Begrünung der Dachflächen werden die Vorteile beider Dachnutzungen vereint.

7.1.7.6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung markierten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Bauarbeiten sind die Bestandsbäume mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen (z.B. Bauzaun, Wurzelschutz etc.).

Begründung:
Die zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume waren zum Zeitpunkt der Artenschutz-Vorprüfung durch das Büro grünplan vital und sind daher mit ihrem ökologischen und klimatischen Wert erhaltenswürdig. Zudem wirken sich die Bäume positiv auf die Gestaltung des Straßenraumes aus.

7.1.8. Immissionsschutz

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

Innerhalb des Kerngebietes sind die folgenden Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich, um unzumutbare Lärmbelästigungen in Aufenthaltsräumen innerhalb der geplanten Gebäude zu vermeiden.

<u>Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen</u>
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 nach den folgenden Vorgaben einzuhalten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Lärmpegelbereich	Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 nach Raumarten	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB (La - 30)	(La - 35)
IV	> 65 bis 70	40	35
V	> 70 bis 75	45	40
VI	> 75 bis 80	50	45

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 je Lärmpegelbereich (z.B. »LP IV«) gekennzeichnet. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Besonders schutzbedürftige Räume

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungssysteme) sichergestellt werden. Dies ist für alle Außenfassaden besonders schutzbedürftiger Räume erforderlich.

Außenwohnbereiche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) im Tageszeitraum sind Außenwohnbereiche (bspw. Terrassen, Balkone und Loggien) nur in baulich verglaster Ausführung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Beurteilungspegel i. S. d. Abschnittes 3.4 der DIN 4109-1:2018-01 von 62 dB(A) an den äußeren Rändern des jeweiligen Außenwohnbereiches im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.

Ausnahmen

Von den vorgenannten Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters ist mit einem Tor mit geschlossener Oberfläche auszustatten. Die Konstruktion muss ein Schalldämmmaß von mindestens 10 dB aufweisen. Das Tor ist während der Ladevorgänge zu schließen.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Brilon Bondzio Weiser von März 2023.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind für schutzbedürftige Räume Maßnahmen zur Lärmminderung zu ergreifen, die sich auf Außenbauteile beziehen und deren Wirksamkeit im Rahmen der Baugenehmigung (durch konkrete Schallschutzmaßnahmen) nachgewiesen werden müssen. In der Planzeichnung sind die relevanten Flächen mit den Lärmpegelbereichen »LP IV« bis »LP VI« gekennzeichnet. Für diese Bereiche sind die jeweiligen »Maßgeblichen Außenlärmpegel La« ermittelt worden. Die Grenzen zwischen den einzelnen Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der ermittelten Isophonen in der Planzeichnung enthalten, sodass für jeden Baukörper innerhalb der festgesetzten Flächen im Rahmen der Ausführungsplanung eindeutig ist, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109.

Neben dem einzuhaltenden Schalldämmmaß für Außenbauteile wurde im Rahmen der Schallbegutachtung auch für die Nachtzeiträumen festgestellt, dass insbesondere aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens an den künftigen Gebäuden potenziell Schallpegel anliegen, die mit den besonders schutzbedürftigen Räumen, hier etwa Schlafräumen und damit mit gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht vereinbar wären. Die Festsetzung der Gesamtschalldämmung im Lüftungszustand besonders schutzbedürftiger Räume gilt innerhalb des festgesetzten Kerngebietes für alle Fassaden der geplanten schutzbedürftigen Räume, da als jeweilige Höchstwerte aller Fassadenbereiche der geplanten Obergeschosse ein nächtlicher Beurteilungspegel von mindestens 45 db(A) oder höher ermittelt wurden. In den Erdgeschossen sind keine nachts besonders schutzwürdigen Nutzungen wie Schlafräume geplant.

Die Festsetzung der baulichen Verglasung für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) im Tageszeitraum gewährleistet eine ausreichende Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen. Auf Balkonen, die tagsüber einen Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) aufweisen, wäre hingegen nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Die betroffenen Fassadenabschnitte sind zeichnerisch festgesetzt (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Betroffen sind im Kerngebiet MK 2 alle Fassaden, während im Kerngebiet MK 1 nur an der zur Hauptstraße ausgerichteten Fassade und den am nahesten an die Amboßstraße heranreichenden Bereichen mehr als 62 db(A) ermittelt wurden. Dies gilt nur für Bereiche, auf denen ein Aufenthalt tatsächlich möglich ist, d.h. nicht für bodentiefe Fenster mit einer Absturzsicherung unmittelbar vor dem Fenster (Französischer Balkon).

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters ist vor allem für die geplanten Wohnnutzungen schräg über dem Ladebereich maßgebend. Infolge von Be- und Entladevorgängen durch Lkw sind für potenzielle Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm an der betroffenen Fassade Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um wenige dB möglich. Damit die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, ist das Tor während der Ladevorgänge zu schließen. Die Oberfläche des Tors darf kein offenes Gitter sein, sondern ist geschlossen zu gestalten. Für den Schallschutz genügt ein Schalldämmmaß von 10 dB.

Im Gutachten sind alle relevanten Schallquellen untersucht worden, die sich aus den beabsichtigten Nutzungen und Festsetzungen für den Planstandort ergeben. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich der bestehenden sowie der künftig voraussichtlich entstehenden Schallemissionen immissionsschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden können und planungsrechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im beabsichtigten Kerngebiet entstehen können. Darüber hinaus sind im Baugenehmigungsverfahren die in Kapitel 8 aufgezählten weiteren Schallschutzvorkehrungen nachzuweisen.

7.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.2.1. Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der geplanten Bebauung in das örtliche Umfeld. Die Stadt Wuppertal bezeichnet den Standort aus drei Gründen als stadtgestalterisches Interessensgebiet. Erstens zählt die Lage an der Hauptstraße, der zentralen Straße durch den Stadtteil Cronenberg, zu den Flächen an Bundes- und Hauptverkehrsstraßen, welche zur wesentlich Wahrnehmung

des Ortsbildes beitragen. Zweitens wird der Standort als bedeutsamer Teilraum bezeichnet, da dessen Lage an der Hauptstraße im »Eingangsbereich« des Stadtteilzentrums liegt. Südwestlich der Amboßstraße beginnt in rd. 150 m Entfernung der Geltungsbereich der im Juni 2023 beschlossenen Gestaltungssatzung des Historischen Ortskerns Cronenberg. Drittens liegt der rückwärtige, nordwestliche Bereich zur Holzschneiderstraße hin nahe dem Interessensgebiet von Flächen an der Grünanlage »Sambatrasse«. Die Materialien und Farben der Gebäudefassaden sind in Form der Vorhabenbeschreibung sowie der Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Die Vorschriften für Werbeanlagen sind grundsätzlich an der Gestaltungssatzung orientiert, berücksichtigen aber den konkreten Standort, welcher außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt.

7.2.1.1. Dachgestaltung

Für geplante Gebäude innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 10 ° auszuführen.

7.2.1.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind alle ortsfesten Einrichtungen und Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder bzw. Beklebungen der (Schau-) Fenster unter 0,25 qm Größe, die auf Namen, Öffnungs- und Sprechzeiten eines Betriebs hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.

Lage von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade angebracht werden. Ausgenommen ist der unter Ziffer 1.7 festgesetzte Werbepylon. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade

Je Fassadenseite eines Gebäudes ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Flächiges Zukleben sowie Be- und Übermalen von Schaufenstern ist unzulässig. In der Summe ist die Nutzung der gesamten Schaufensterfläche eines Betriebes für Beklebungen, Bemalungen und Hinweise auf die Stätte der eigenen Leistung auf 25 % zu beschränken.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Gebäudefassade der Erdgeschosse ab einer Höhe von mindestens 307,4 m über NHN (entspricht ca. 2,0 m Höhe) bis zur Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,6 m von der Gebäudefassade abstehen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m zu gewährleisten.

Werbeanlagen auf der Gebäudefront unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur als Einzelbuchstaben ausgebildete Schriftzüge mit einer Gesamthöhe von max. 50 cm zulässig. Einzelbuchstaben und Symbole müssen plastisch aus der Fläche hervortreten, so dass sie sich vom Untergrund abheben (keine Folienbeschriftung). Alternativ dürfen Einzelbuchstaben aus einer Trägerplatte ausgeschnitten werden (Lochschrift). Sonderelemente wie z.B. Firmenlogos dürfen diese Höhe ausnahmsweise um

20 cm überschreiten. Einzelbuchstaben oder als Relief ausgebildete Schriftzüge sind auch auf einer Trägerplatte mit einer Gesamthöhe von max. 80 cm zulässig.

Beleuchtung von Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet oder von außen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Hinterleuchten und Anleuchten von Werbeanlagen ist in warm-weißem Licht (Temperaturbereich 2.700 – 3.000 Kelvin) zu bevorzugen.

Gestaltung der Werbeanlagen
Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farbtönen sowie reflektierenden oder spiegelnden Gestaltungselementen sind unzulässig.

Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung sind unzulässig.

Akustische Außenwerbung
Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.

Flaggen und Fahnenmaste
Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeanlagen eingesetzt werden, sind unzulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal – Ressort Bauen und Wohnen zugelassen werden.

Werbepylon
Im Kerngebiet (MK) ist innerhalb der dafür mit »W« gekennzeichneten Fläche maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon zulässig. Die Werbeflächen dürfen 12 qm je Seite nicht überschreiten. Der Pylon darf eine Höhe von 307,0 m ü. NHN (entspricht ca. 5,6 m) nicht überschreiten.

7.3. Hinweise

7.3.1. Artenschutz

Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude sind im Oktober/November (nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase der Fledermäuse) durchzuführen bzw. zu beginnen. Falls während der Rückbauarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind sofortige Unterbrechung der Rückbauarbeiten, Information eines Sachverständigen und Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Außenverkleidungen abgeschlossen sind, ist eine Fortsetzung der Rückbauarbeiten ab Ende November unkritisch.

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

7.3.2. Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Fabrikhallen und der ehemaligen Tankstelle muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7.3.3. Radonbelastung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1274V liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in den diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Hierfür gelten folgende Empfehlungen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien,
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm),
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen,
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen,
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte sowie
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien.

8. Städtebauliche Verträge

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger zu schließen, der u.a. die Realisierung des Vorhabens und die Kostentragung regelt.

Dieser beinhaltet unter anderem folgende Punkte:

- Die zulässigen Einzelhandelssortimente,
- Die fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Erd- und Tiefbaumaßnahmen,
- die Ausführung von Begrünungsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung,
- die Errichtung von Baumrigolen und die Sicherung, dass den Baumrigolen Niederschlagswasser zufließt,
- die Erstellung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100,
- die Artenschutzmaßnahmen; hier die zeitliche Beschränkung der Baumfäll- und Rückbauarbeiten sowie
- die Ausführung der Schallschutzmaßnahmen des schalltechnischen Gutachtens, hier insbesondere:
    - Den Ausschluss der Anlieferung von Waren zwischen 22:00 und 6:00 Uhr,
    - die Beschränkung der Öffnungszeiten beider Einzelhandelsnutzungen zwischen 6:30 und 21:30 Uhr,
    - das Schließen des Tors der Ladeschleuse vor und während eines Anlieferungsvorgangs des Discountermarktes und während der Müllabholung,
    - der Nachweis eines Schallleistungspegels von technischen Geräten im Zusammenhang mit dem Lebensmittel-Discounter nach Möglichkeit von ≤ 70 db(A), höchstens aber 79 db(A), bei Bedarf mittels Reduzierung durch architektonische oder technische Mittel sowie
    - die Ausstattung der Einkaufswagen mit Kunststoffkörben,

- die Gestaltung der Einfriedung der Bäckerei (sofern dies zum Schallschutz für Außensitzplätze erforderlich wird; die Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären),
- Regelungen zum Ausbau der Amboßstraße und der Bushaltestelle sowie deren Finanzierung,
- die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Wohnnutzungen,
- die Errichtung von Stellplätzen für Lastenräder für die Einzelhandelsnutzungen,
- die Errichtung von E-Ladesäulen für Pkw für die Einzelhandelsnutzungen sowie
- die zeitliche Realisierung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zur verpflichtenden Umsetzung der Quote von 20 % zur Errichtung von Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung wird ein eigenständiger Vertrag vorbereitet.

9. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich	**rd. 6.754**	**qm**
Gesamtfläche der Baugrundstücke	rd. 5.442	qm
Private Straßen, Wege und Stellplatzanlage	rd. 2.475	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen)	rd. 2.360	qm
Private Grünflächen	rd. 605	qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 1.272	qm
Fläche für Versorgungsanlagen	rd. 40	qm

Grundflächenzahl (GFZ) städtebaulicher Wert	0,9
Stellplätze für Wohnen inklusive Besucherparkplätze	39
Stellplätze für Handel	72

10. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Standardverfahren einschließlich Umweltbericht durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal hat den Einleitungsbeschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 26.08.2021 gefasst. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.12.2021 bis 23.12.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.08.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gewürdigt und gehen in die weitere Planung ein. Als nächster Schritt erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

11. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V werden die Festsetzungen in dem vom Geltungsbereich überdeckten Teilbereich des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 571 ersetzt. Dieser Teilbereich wird parallel zur Aufstellung des 1274V aufgehoben.

12. Kosten und Finanzierung

Die mit dem beabsichtigten Planvorhaben entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

13. Gutachten und DIN-Normen

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- grünplan – Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Beitrag: Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1274V – Hauptstraße/Amboßstraße in Wuppertal-Cronenberg. September 2021. Dortmund.
- Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1274V „Hauptstraße/Amboßstraße“ in Wuppertal. Mai 2023. Bochum.
- Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1274V „Hauptstraße/Amboßstraße“ in Wuppertal. März 2023. Bochum.
- Geomole – Baugrund * Altlasten * Umwelt: Ergänzende Untersuchung Hauptstraße 54-58 in 42349 Wuppertal-Cronenberg. April 2023. Oldenburg.