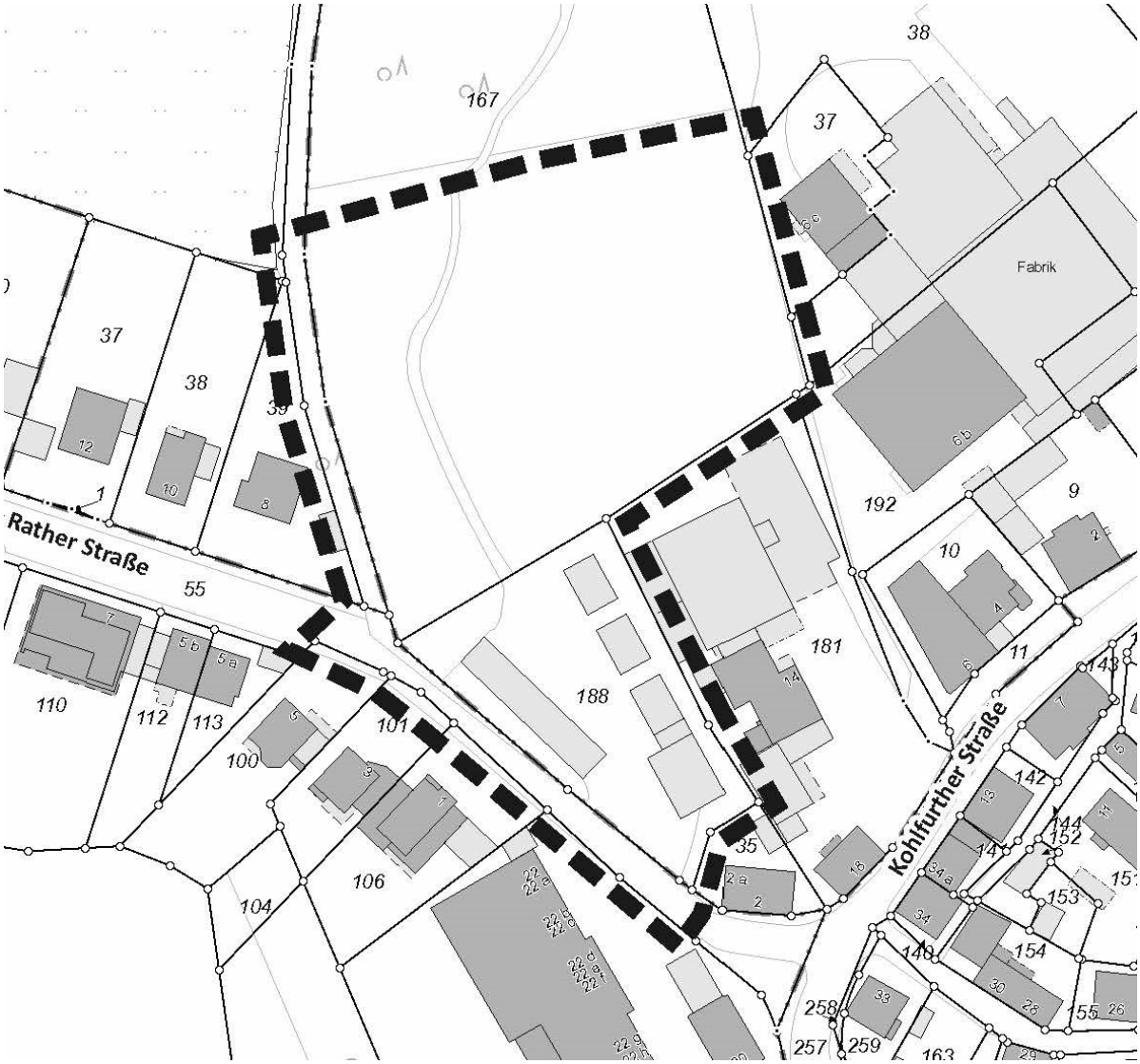
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße -



Stand November 2023

Offenlegungsbeschluss

IMPRESSUM

Bebauungsplan 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße -
Stand: 11/2023, Begründung zur Offenlage
Anlage 03 zur VO/0985/23 (Offenlegungsbeschluss)

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

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele 2

3 Formelles Planverfahren 4

4 Planungsrechtliche Situation 4

4.1 Landes- und Regionalplanung 4

4.2 Flächennutzungsplan 5

4.3 Landschaftsplan 5

4.4 Bebauungspläne 5

5 Bestandsbeschreibung 5

5.1 Städtebauliche Situation 5

5.2 Infrastruktur 5

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten 8

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 11

5.5 Klima und Klimaanpassung 15

5.6 Immissionsschutz 16

5.7 Störfallschutz 18

5.8 Radonbelastung 18

6 Planinhalte 18

7 Städtebauliche Kenndaten 30

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 31

9 Kosten und Finanzierung 31

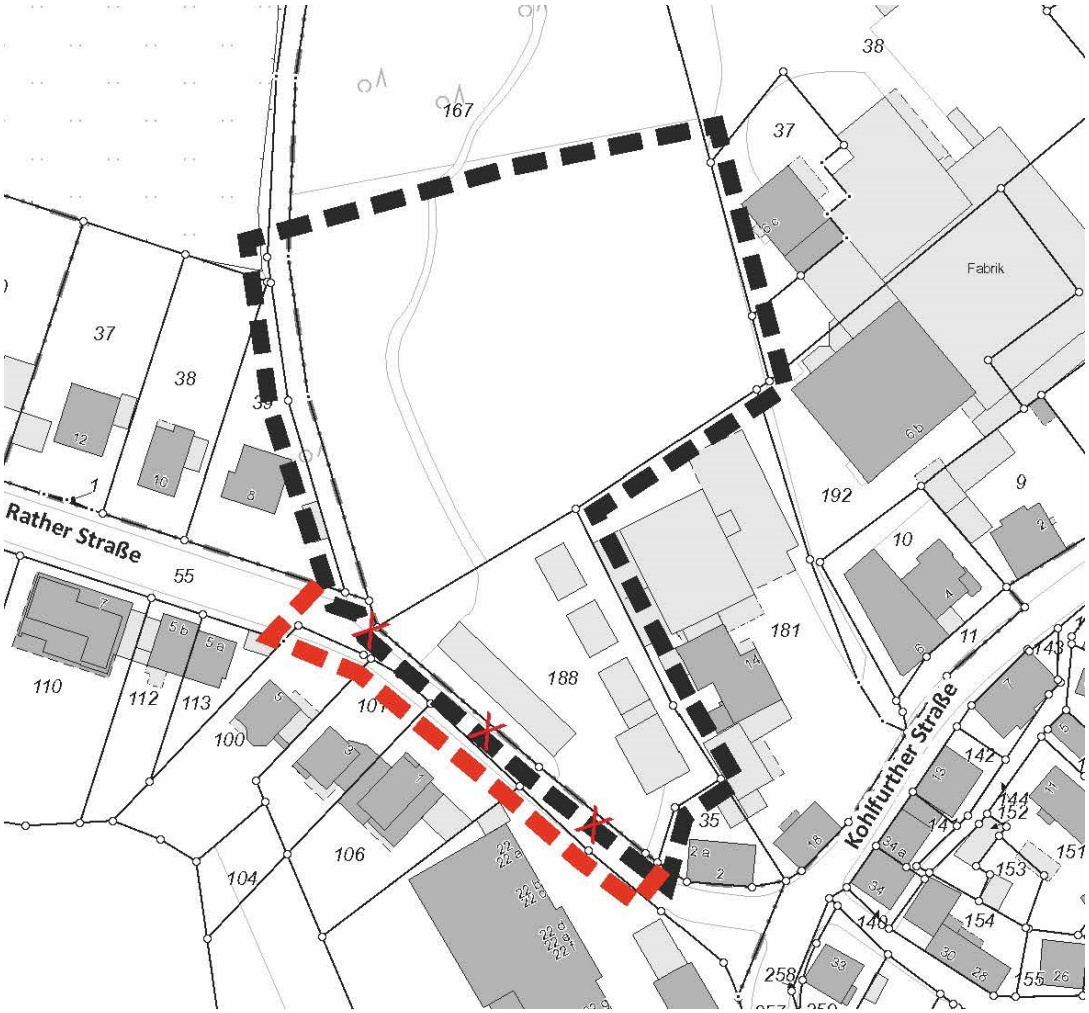
10 Gutachten und Normen 31

11 Städtebaulicher Vertrag 32

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße - erfasst einen Bereich zwischen der oberen Rather Straße östlich der angrenzenden Wohnbebauung Rather Straße 8 und dem im Norden liegenden Landschaftsschutzgebiet sowie den im Osten angrenzenden Gewerbebetrieben.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um einen Teilbereich der südlich angrenzenden Rather Straße vergrößert. In diesem Teilbereich soll die öffentliche Gehwegfläche entlang des Plangebietes ausgebaut werden, um den Lückenschluss des Gehweges zwischen Rather Straße 2a und 8 zu schließen.



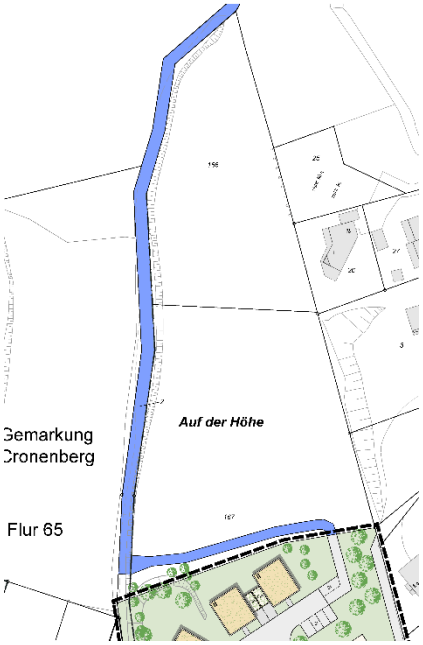
2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Die Eigentümer der Fläche haben am 04.07.2020 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Mischgebietes. In einem Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Das gleichwertige Nebeneinander von zwei Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen voraus.

Der an der Rather Straße liegende Teil des Geltungsbereichs (rd. 1.800 m²) ist ein

Garagenhof mit einer bestehenden Zufahrt. Der rückwärtige Bereich (rd. 5.000 m²) ist derzeit zum Teil mit Grabelandparzellen belegt und zum Teil brachliegend. In den Gärten befinden sich einige größere Gehölze u. a. Birken und Obstgehölze sowie Sträucher und typische Gartenhütten. Das Gelände bildet nach Westen hin eine Böschung, welche nordwestlich in eine mit Pferden beweidete Offenlandfläche übergeht. Der Rest der Fläche ist ungenutzt und wird als Weg in das dahinter liegende Landschaftsschutzgebiet genutzt. Der hier ehemals verlaufende „Alte Kirchweg“ ist in diesem Bereich parzelliert, aber nicht mehr vor Ort erkennbar oder nutzbar.

Die Planung sieht eine mittige private Erschließung der neuen Bauflächen über den bestehenden Garagenhof nord-westlich des Grundstückes Rather Straße 2a vor. Westlich der Einfahrt ist ein Baum in das neue Mischgebiet geplant. Östlich der Einfahrt verlaufen die Leitungen für die Entwässerung, so dass an dieser Stelle kein weiterer Baum gepflanzt werden kann. Das neue Mischgebiet soll in zwei Bereiche geteilt werden. Östlich der geplanten Erschließung soll der bestehende Garagenhof, der gewerblich vermietet wird, planungsrechtlich gesichert werden.



Nördlich bzw. nord-östlich an den Garagenhof anschließend soll eine weitere gewerbliche Nutzung, u.a. für das angrenzende Gewerbeunternehmen ermöglicht werden. Um die Umsetzung des Mischgebietes zu gewährleisten und um Immissionskonflikte zu dem angrenzenden Gewerbe zu verhindern, soll hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Westlich der geplanten Erschließung bzw. Richtung Norden ist eine wohnbauliche Nutzung entsprechend des hier angrenzenden Wohngebiets sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe denkbar.
Entlang der privaten Erschließungsstraße soll eine Fußwegeverbindung rechtlich gesichert werden, damit die Wegeverbindung nach dem Vorbild des ehemaligen „Alten Kirchwegs“ sichergestellt werden kann. Der (nicht klassifizierte) Wanderweg stellt im weiteren Verlauf die Anbindung an das Naturfreundehaus sicher. Bis zur Wendeanlage in der Straße Hülsberg kann die Wegeverbindung gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll der gewerblichen Entwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes sowie der wohnbaulichen Nutzung als auch der Sicherung einer neuen Fußwegeverbindung dienen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Übergangsbereich zwischen den jeweils angrenzenden Nutzungen (Wohnen und

Gewerbe) geschaffen werden.

3 Formelles Planverfahren

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan 1247 ist mit der Entwicklung eines Mischgebietes gelegen zwischen einem Wohn- und Gewerbegebiet eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die geplanten baulichen Maßnahmen in dem rd. 6.800 m² großen Plangebiet bedürfen keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2. Im Vorhabengebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 geplant. D.h. 60 bzw. 40% des Grundstückes dürfen durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Die geplante Grundfläche beträgt somit weit weniger als 20.000m².
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.09. bis 21.10.22. Die Öffentlichkeit wurde am 10.11.22 in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung, Rathausplatz 6, über das Planverfahren unterrichtet.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 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 vom 13.04.2018, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Garagenhofs als gewerbliche Baufläche und die im Norden liegende Fläche als Mischgebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt und insgesamt als Mischgebiet dargestellt (Flächennutzungsplanberichtigung 139B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan berücksichtigt die hinter dem Garagenhof liegende Fläche als Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist dort als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung festgesetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes außer Kraft gesetzt.

4.4 Bebauungspläne

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Unmittelbar westlich an den Planbereich grenzt der Bebauungsplan 1152 – Rather Straße – an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich bereits mit Garagen bebaut, die gewerblich vermietet werden. Der nördliche Teil des Gebietes wurde bzw. wird noch als Grabeland genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich und südlich von Wohnbebauung an der Rather Straße und gewerblichen Betrieben im Osten bzw. Nord-Osten, die an der Kohlfurther Straße liegen eingebettet. Nördlich schließen sich freie Landschaftsflächen an. Die Wohnbebauung an der Rather Straße ist weitestgehend durch freistehende Einzelhäuser (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Das Plangebiet selbst fällt von Norden nach Süden, Osten und Westen ab.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Technische Infrastruktur

5.2.1.1 Verkehr

Das neue Mischgebiet sieht eine mittige private Erschließung der neuen Bauflächen von der Rather Straße über den bestehenden Garagenhof nord-westlich des Grundstückes Rather Straße 2a vor. Die private Straße mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich beinhaltet eine Wendeanlage, die die Anforderungen von Müllfahrzeugen und der Feuerwehr erfüllt. Die geplanten Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen entlang der Rather Straße eine Gehwegfläche. Die hierfür notwendige Fläche wird vom Grundstück des Planbereiches abgetrennt. Der Ausbau des Gehweges von dem Grundstück Rather Straße 2a bis zur Einmündung in das neue Mischgebiet erfolgt von den Eigentümern der Fläche des Bebauungsplangebietes 1247. Der übrige Gehwegausbau erfolgt durch die Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr.

Die Rather Straße schließt in ihrem weiteren Verlauf im Osten an die Berghauser Straße an, die den Stadtteil Cronenberg von Süden nach Norden durchquert und als Sammel- und Verbindungsstraße mit Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz dient. Hierüber ist das Plangebiet zum einen an die Wuppertaler Innenstadt, zum anderen weiterläufig an das Autobahnnetz (A 46, A 535) angebunden.

Die Rather Straße sowie die Kohlfurther Straße weisen die geringste Verkehrsbelastung mit unter 1000 Kfz / Tag auf. Durch die geringe Anzahl an neuen Wohneinheiten (maximal 2 Wohnungen je Gebäude), den bereits vermieteten Bestandsgaragen sowie der geplanten Gewerbehalle, die über den angrenzenden Gewerbetrieb erschlossen werden soll, ist nur mit geringen zusätzlichen Verkehren zu rechnen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Berghauser Straße in ca. 300 m Entfernung.

5.2.1.2 Ver- und Entsorgung

In der Rather Straße liegt momentan nur eine Schmutzwasserdruckleitung, die bereits ausgelastet ist. In der Kohlfurther Straße befindet sich ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Aufgrund der Höhensituation kann das Grundstück hierüber entwässert werden. Der Anschluss vom Plangebiet bis an den Schacht in der Kohlfuther Straße muss durch den Projektträger neu erstellt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Wuppertaler Stadtwerken haben sich die Eigentümer für einen Anschluss des Plangebietes bis an den Schacht in die Kohlfurther Straße entschlossen. Die einzuleitende Regenwassermenge muss gedrosselt werden, da die Einleitung im unteren Teil des vorhandenen Kanals Richtung Kohlfurth bisher weitgehend ungedrosselt in den Elsiepen erfolgt.

Im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren wird zudem ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 gefordert, um

die notwendigen Retentionsvolumina auf den Grundstücken selbst nachzuweisen und eine Gefährdung anderer Grundstücke auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.2.1.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Einflussbereich eines Oberflächengewässers. Entsprechend besteht keine Hochwassergefährdung.

Das Risiko vor Überflutungen von Starkregenereignissen 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. Falls ein durchschnittlich alle 100 Jahre auftretendes Ereignis mit Starkregenindex Stufe 7 eintritt, wird eine mögliche Anstauung von Niederschlagswasser bis zu 40 cm östlich der vorhandenen Garagen (zwischen der Lärmschutzwand zum angrenzenden Gewerbebetrieb und den Bestandsgaragen) im Planbereich verzeichnet. Ein weiterer Abfluss in Richtung Rather Straße ist nicht erkennbar, so dass das anfallende Niederschlagswasser in der Umgebung der Bestandsgaragen verdunsten muss. Bei einem Starkregenindex Stufe 10, welche bisher deutlich seltener als alle 100 Jahre aufgetreten ist, staut sich das Wasser hinter den Bestandsgaragen bis zu 75 und vereinzelt 100 cm, wobei davon auszugehen ist, dass das Wasser hinter den Garagen seitlich an diesen abfließt. Im restlichen Planbereich kommt es zu keinen Anstauungen. Da der Teilbereich der Bestandsgaragen künftig planungsrechtlich gesichert werden soll und im Bebauungsplan Wohnen für diesen Teilbereich des künftigen Mischgebietes ausgeschlossen wird, kann somit aus potentiellen Überflutungen keine Gefährdung für sensible Zielgruppen abgeleitet werden. Eine Betroffenheit materieller Güter ist nur in Form des Inhaltes der Garagen gegeben.

Um möglichst viel Regenwasser zurückzuhalten setzt der Bebauungsplan für alle Gebäude und Garagen Flachdächer als Dachform fest, die mit Dachbegrünung vorzusehen sind. Zudem sollen alle Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden, um möglichst viel Niederschlagswasser zurückzuhalten, damit es entsprechend verlangsamt und in geringerem Umfang in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal abfließen kann. Damit überdurchschnittliche Niederschlagswassermengen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden können wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den neu zu errichtenden Kanal eingeleitet. So kann sichergestellt werden, dass von dem Plangebiet keine Gefährdung für die südlich bzw. süd-westlich angrenzenden Grundstücke an der Rather Straße ausgeht.

5.2.2 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Tageseinrichtung für Kinder befindet sich fußläufig ca. 300 m entfernt an der Straße Auf der Kante. Die Grundschule an der Rottsieper Straße liegt ca. 800 m entfernt. Das Zentrum von Cronenberg ist über die Berghauser Straße (ca. 1.800 m) gut zu erreichen. Prägend für den dichten Geschäftsbesatz sind mehrere nahversorgungsrelevante Betriebe. Aufgrund der relativen Nähe zum Cronenberger Ortskern ist die Nahversorgung mit Einzelhandel und anderen haushaltsorientierenden Dienstleistungen als ausreichend anzusehen.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]) ergab, dass für den Bereich des B-Plans (Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss aus 18.02.2021) ein **Hinweise** auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (§ 10 Abs. 1 BBodSchV[2]) bekannt ist. Im Folgenden ist diese Fläche näher beschrieben:

Fläche / Grundstück	**Erhebungs-fläche**	**ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht**
Rather Str. nördl. Garagenhof, östlich der Bebauung Rather Str. 8.	7873A005	Werkskippe der ehem. Werkzeugfabrik Fa. Ochsenkopf. Es sollen auch Produktionsrückstände abgelagert und ein ehem. Weg am westl. Grundstücksrand überschüttet worden sein. Bei der früh. Bürgerbeteiligung wurde ein Hinweis vorgebracht, dass beim Bau einer Stützmauer hausmüllähnliche Materialien angeschnitten worden sind. Eine vertiefte Recherche der Unterzeichnerin (Stell. dazu vom 06.03.2023) u.a. in Orthofotos bestätigte dieses und das Vorhandensein weiterer sogenannter ´Wilden Kippen´ im nordwestlichen Planbereich.

Im Planverfahren soll eine Mischgebietsnutzung ausgewiesen werden, so dass neben der gewerblichen auch eine sensiblere Nutzung, vermutlich eher im westlichen Planbereich, möglich ist.

Von Seiten des Grundstückseigentümers wurden insgesamt drei Bodenuntersuchungen veranlasst. Alle drei Untersuchungsberichte sind vom Ingenieurbüro Fülling Beratende Geologen GmbH erarbeitet worden:

---

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

[2] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 09.07.2021

1. Untersuchungsbericht über Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Prüfung auf Altlasten und Nutzung der Flächen im B-Plan-Gebiet 1247, 03.12.2019
2. Untersuchungsbericht über ergänzende Bodenuntersuchungen zur Prüfung auf Altlasten und Nutzung der südl. Teilfläche des B-Plan-Gebiets 1247, 11.05.2022
3. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung über ergänzende Untersuchungen bez. möglicher zusätzlicher Altablagerungen, 24.10.2023

Diese Gutachten werden als bekannt vorausgesetzt und nur die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse zusammengestellt:

1. Untersucht wurde nur der Bebauungsplanteil nördlich des Garagenhofes bzw. des Firmengeländes Kohlfurther Str. 14, 18 (umfasst etwa die südliche Hälfte des Flurstück 167)

   Neben 13 Rammkernsondierungen (RKS) und temporären Bodenluftmessstellen (5 Stück) wurden auf der Fläche 12 Oberbodenmischproben genommen. Im westlichen Flächendrittel wurde eine Auffüllung mit technogenen Bestanteilen (wechselnde Anteile an Bauschutt-, Metall-, Holz- und Schlackebeimengungen) bis zu einer Mächtigkeit von 2,60 m erbohrt und im östlichen 2/3 der Fläche eine maximale Auffüllungsmächtigkeit von 0,50 m mit meist nur umgelagerten natürlichen Böden. Die Mischprobe MP Anschüttung 1 aus dem westlichen Flächendrittel zeigte auffällige Blei und PCB[3], sowie gering erhöhte Chrom, Kupfer und PAK[4] ges Feststoffgehalte auf. In den Eluaten waren keine weiteren Auffälligkeiten feststellbar, wobei hinzugefügt werden muss, dass der durchgeführte LAGA-Analysenumfang kein Eluat des Parameters PAK vorsieht. Die Bodenluft zeigte keine Belastungen durch leichtflüchtige Schadstoffe auf. Die Oberbodenmischproben (MP Oberboden) wurden aus den Horizonten 0,0 - 0,1 m und 0,1 - 0,35 m entnommen und die MP Oberboden 1-10 wurden auf die BBodSchV Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) und die MP Oberboden 11+12 aufgrund des auf der Fläche vorhandenen Grabelandes auf die BBodSchV Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze geprüft. Die Analysenergebnisse der Oberbodenmischproben zeigten im Grünlandbereich keine Auffälligkeiten und für den Direktkontakt nur eine sehr geringe Überschreitung des Bleiprüfwertes im westlichen Flächendrittel für das Nutzungsszenario Wohngebiet. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Prüfwerte des sensibelsten Nutzungsszenarios Kinderspielflächen ebenfalls eingehalten.
   Nutzungs- und Handlungsempfehlungen für die aktuelle Nutzung (Park- und Freizeitfläche sowie Grabeland) sind nicht notwendig.

2. Untersuchungsergänzung des Garagenhofes

---

[3] Polychlorierte Biphenyle
[4] Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Im Zuge der Ergänzungsuntersuchungen wurden im Garagenhof 6 weitere Sondierungen (So) gebohrt. Diese zeigten nur bei der nördlichsten (So6) eine Auffüllung in einer Mächtigkeit von 1,40 m auf. In allen anderen wurde nur eine geringmächtige Auffüllung bis 0,30 m erbohrt. Technogene Beimengungen wurden in diesem Flächenteil nicht festgestellt. Die Analysenergebnisse der MP Anschüttung 3 zeigte keine Auffälligkeiten.

3. Ergänzende Bodenuntersuchungen in den verorteten ´Wilden Kippen´

   Die weiteren 9 Sondierungen (So) in den 5 verorteten ´Wilden Kippen´ zeigten insbesondere in der langestreckten westlichen Kipp-/Verfüllungsfläche eine Auffüllungsmächtigkeit von bis zu 3,60 m auf. Die anderen 4 hatten nur eine Auffüllungsmächtigkeit von max. bis zu 0,90 m. Als technogene Fremdbestandteile wurden bei den Kipp-/Verfüllungsflächen Kunststoff-, Stoffreste und Dachpappen festgestellt. Die chemischen Analysen von 3 Einzelproben der auffälligsten Bereiche ergaben im Feststoff erhöhte Schwermetall-, Kohlenwasserstoff- und PAK-Gehalte. Diese Gehalte an Kohlenwasserstoff und PAK liegen am unteren Rand oder in den Maßnahmenschwellenwerten der LAWA-Empfehlungen[5]. Im Eluat, welches die mögliche Mobilisierbarkeit der Belastungen in Richtung Grundwasser abbildet, lagen die Kohlenwasserstoffe- und PAK-Gehalte über den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Anmerkung: PCB wurde bei diesen Nachuntersuchungen nicht analysiert.

Die vorbeschriebenen Untersuchungen haben im westlichen Flächendrittel nördlich des Garagenhofes, insbesondere im nördlichen Teil davon, umweltrelevante Bodenbelastungen ergeben.

Grundsätzlich ist die Nutzungsverträglichkeit von vorhandenen Bodenbelastungen im Bauleitplanverfahren wirkungspfadbezogen zu bewerten. Die Gefährdung für die vorhandene (Park- und Freizeitfläche + Grünland) über den Direktkontakt ist ausgeräumt. Die ermittelten Bodenbelastungen stellen insbesondere eine potentielle Grundwassergefährdung dar. Die untersuchten belasteten Bereiche sind innerhalb der Gesamtauffüllung recht kleinräumig und das Grundwasser in größeren Tiefen anstehend, so dass nur ein geringes Belastungspotential abzuleiten ist, eine Grundwassergefahr somit nicht direkt zu besorgen ist. Bei späteren baulichen Tiefbaumaßnahmen sollten die oberflächennahen belasteten Bereiche ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Der Umgang mit den Belastungen in größeren Tiefenlagen ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der zukünftigen Nutzungsverträglichkeit (Bodenaustausch / -abdeckung und Entsorgung der belasteten Bodenmaterialien)

---

[5] Länderarbeitsgemeinschaft Wasser; Empfehlung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994

können im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden, da die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau bekannt und die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren gesichert ist (siehe Pkt. 2.3.1 Altlastenerlass von 2005). Des Weiteren wird der Umgang mit den belasteten Böden im städtebaulichen Vertrag bzw. einem Bodenmanagementkonzept als Bestandteil der Baugenehmigung geregelt.

Damit diese Notwendigkeit auch im weiteren Verfahren und einem möglicherweise späteren Eigentümer bekannt ist, sollten die belastete Auffüllungsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Warnfunktion gekennzeichnet werden (Fläche siehe beiliegender Lageplan).

Hinweis

Für den B-Plan sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass in Teilbereichen (westliches Flächendrittel nördlich des Garagenhofes) bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden muss, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten sind und auch berücksichtig werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Für das Planverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Prüfung ASP 1 und 2) in Auftrag gegeben. Dieser stellt dar, für welche planungsrelevanten Arten der Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld eine Eignung bzw. Funktion als Lebensraum aufweist. Ferner wird geprüft, inwieweit projektbedingt, im Hinblick auf die gegebenen Wirkfaktoren, artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG entstehen können.

Ergebnisse Artenschutzrechtliche Prüfung 1

Planungsrelevante Arten

Säugetierarten
Für die Arten Fransenfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus ist unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

Avifauna

Für die Arten Habicht, Graureiher, Uhu, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Kleinspecht, Rotmilan, Wespenbussard, Waldkauz und Schleiereule weist das Gebiet eine Eignung als Nahrungshabitat auf. Aufgrund der geringen Ausdehnung der betroffenen Fläche ist davon auszugehen, dass den Arten im Umfeld ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, so dass von dem Vorhaben keine essenziellen Habitatbestandteile betroffen sind. Artenschutzrechtliche Konflikte sind demnach nicht zu erwarten.
Für die Arten Sperber, Turmfalke und Waldohreule ist ein Brutvorkommen im Plangebiet nicht völlig auszuschließen, auch wenn der potenzielle Brutplatz (kleiner Horst in einer abgestorbenen Fichte) wegen fehlender Deckung als Brutplatz eher suboptimal ist. Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Star nutzen ggf. die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen als Brutstandort.

Für die potenziell als Brutvogel auftretenden Arten sind projektbedingt ein Verlust der ökologischen Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang ebenso wie erhebliche Störungen nicht auszuschließen.

Für die Avifauna ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen. Zur Feststellung der tatsächlichen Funktion des Plangebietes und seines Umfeldes als Lebensraum für die genannten Arten sind weitere Erfassungen erforderlich.

Reptilien
In Verbindung mit den umliegenden strukturreichen Offenlandlebensräumen sind für die Zauneidechse sommerliche Ruhestätten und Versteckplätze zur Überwinterung im Plangebiet nicht auszuschließen. Entsprechend können eine projektbedingte Zerstörung von Lebensstätten sowie damit verbundene baubedingte Tötungen nicht ausgeschlossen werden.
Für die Zauneidechse ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen. Zur Prüfung des Vorkommens der Zauneidechse sind weitere Erfassungen erforderlich.

Ergebnisse Artenschutzrechtliche Prüfung 2

Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung der Stufe 1 sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die Artengruppen Avifauna und Reptilien (Zauneidechse) nicht auszuschließen. Daher erfolgten im Jahr 2021 faunistische Erfassungen, um die tatsächliche Bedeutung des Untersuchungsraums für planungsrelevante Arten zu untersuchen und so eine Grundlage zur vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 zu schaffen.

Avifauna

Planungsrelevante Art

Im Rahmen der avifaunistischen Erfassungen im Jahr 2021 wurde als einzige planungsrelevante Art der Mäusebussard festgestellt. Da die Art lediglich in angrenzenden Bereichen als Nahrungsgast auftritt und demnach keine essentiellen Lebensraumbestandteile verloren gehen, ergeben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen.

Nicht planungsrelevante Art

Festgestellt wurde ein Brutvorkommen von ca. drei bis vier Brutpaaren des Haussperlings im Bereich des Kleingartens mit Hühnerhaltung innerhalb des Plangebietes. Für diese Vorkommen ist von einem Verlust auszugehen. Zwar handelt es sich beim Haussperling nicht um eine planungsrelevante Art, jedoch um einen Koloniebrüter, der in diesem Fall mit mehreren Brutpaaren betroffen ist. Daher wird empfohlen, an Gebäuden im Umfeld oder auch an den geplanten Neubauten künstliche Nisthilfen für die Art anzubringen.
Baubedingte Tötungen können sich durch eine Zerstörung besetzter Nester mit nicht flüggen Jungtieren oder Eiern ergeben. Um dies zu vermeiden, ist die Baufeldräumung generell außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Zauneidechse

Es konnten keine Zauneidechsen im Gebiet bzw. angrenzenden Bereichen festgestellt werden.

Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der artenschutzrechtliche Prüfung 1 und 2 wurden Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die von der Unteren Naturschutzbehörde nochmal konkretisiert wurden, dabei sollen folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt oder als Hinweis aufgenommen bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Abriss der vorhandenen Gartenlauben) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zum Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. So sollte das Ausmaß der künstlichen Beleuchtung bzgl. Intensität, räumlicher Ausdehnung und

Zeitraum auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden, zum Beispiel durch den Einsatz von Bewegungsmeldern, die gezielte Beleuchtung der erforderlichen Bereiche und Vermeidung von Streulicht, Anbringung der Beleuchtungsquellen möglichst bodennah, Beleuchtungsrichtung nach unten und Abschirmung nach oben.
Zudem sind Emissionen kurzwelligen Lichts (UV und blaues Spektrum) zur Reduzierung der Attraktivität für Insekten so weit wie möglich zu vermeiden (Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und einer Lichttemperatur unter 2700 K). Es sollten geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet.

Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) an großen Glasflächen ist auf Grundlage der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, (Download unter https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/arten/pdf/2012/Vogel_Glas_Licht_2012_NRWF.pdf) „Vogelschutzglas“ an den Fenstern einzubauen bzw. es sind Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll Kollisionsopfer vermeiden helfen.

Schutz von Amphibien und Kleinsäugern
In der Artenschutzprüfung (ASP I+II, Ökoplan Juli 2021) wurden keine Amphibien nachgewiesen. Aufgrund des fehlenden Nachweis eines eindeutigen Vorkommens von Amphibien kann auf die in Kap. 9.5 der ASP II genannten Schutzmaßnahmen an Gullys verzichtet werden.

Erhalt wertvoller Habitatstrukturen
Um den Verlust wertvoller Lebensraumbestandteile zu vermeiden, ist zu überprüfen, inwieweit der Erhalt vorhandener Gehölzbestände aus ökologischen und auch klimatischen Gründen mit dem Bauvorhaben kompatibel ist. Bäume die erhalten bleiben, sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder – bei beengten Verhältnissen – durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelte Erdreich vor Verdichtungen zu schützen, sollten ggf. im Kronentraufbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf einer ca. 20 cm starke Kiesschicht verlegt werden; um das spätere Entfernen zu erleichtern, ist der Kies auf eine Folie aufzubringen.

Installation von Feldermauskästen/ Gebäudequartiere/ Baumhöhlenquartiere für Fledermäuse

Um die ökologische Funktion ggf. betroffener Lebensstätten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, werden vorsorglich künstliche Ersatzquartiere geschaffen. Zudem sind die Auswahl der Maßnahmenstandorte und die Anbringung der Kästen durch ökologisches Fachpersonal zu begleiten. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist einmal jährlich zu prüfen. Defekte Kästen sind dabei zu reparieren oder zu ersetzen bzw. bei Verlust eines kastentragenden Baumes an einen geeigneten Nachbarbaum umzuhängen. Dies wird mit in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

An den geplanten Gewerbehallen im MI1.1 sind 5 ganzjährig nutzbare, selbstreinigende, Fledermauskästen an frei anfliegbaren Fassaden anzubringen. Die Fledermauskästen sind in min. 5m Höhe bzw. im Traufbereich anzubringen. Die Lage und die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§ 9 Abs. 1 20 BauGB).

Da ein Verlust von Baumhöhlenquartieren nicht ausgeschlossen werden kann, werden fünf geeignete Fledermauskästen an Gehölzen im Umfeld (z.B. in den nordöstlich angrenzenden Waldbereichen) angebracht. Dabei sind verschiedene Typen selbstreinigender Kästen zu verwenden. Die Anbringung der Fledermauskästen ist vor Beginn der Baufeldräumung umzusetzen. Dies wird mit in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

<u>Anbringung künstlicher Nisthilfen für den Haussperling</u>
An der geplanten Gewerbehalle sind vier, für Koloniebrüter geeignete, Vogelnistkästen für den Haussperling an frei anfliegbaren Fassaden anzubringen. Die Nistkästen sind in min. 5m Höhe anzubringen. Die Lage und die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Die Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt oder als Hinweis aufgenommen bzw. in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

5.5 Klima und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich derzeit in einen mit Kieselsteinen bedeckten, bestehenden Garagenhof im südlichen Gebiet sowie unversiegelte Wiesenflächen im nördlichen Teilbereich, die mitunter Baumbestände und Sträucher aufweisen. Das Plangebiet weist daher im überwiegenden Teil den Charakter eines Freiland-Klimatops auf, lediglich im Bereich des Garagenhofes zeigt sich eine Modifikation der Klimaelemente (Stadtklimatop). Die Planhinweiskarte klassifiziert die Fläche daher als bebautes Gebiet mit mittleren

thermischen Belastungen; im nördlichen Bereich als Freifläche mit hoher Klimafunktion. Auf dieser Fläche findet jedoch keine nennenswerte Kaltluftbildung statt.

Bei Umsetzung des Bebauungsvorschlags wird sich der Versiegelungsgrad auf den unbebauten Flächen erhöhen. Durch die geplante aufgelockerte, durchgrünten und niedrige Bebauung (nur flachgeneigte Gebäude und Garagen mit Dachbegrünung zulässig) ist allerdings nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Vorort-Situation zu rechnen.

5.6 Immissionsschutz

Für das Bebauungsplanverfahren 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – wurde eine schalltechnische Untersuchung von dem Gutachterbüro Wenker und Gesing vorgenommen, um zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Bedingungen die in dem geplanten Mischgebiet vorgesehenen Wohnnutzungen mit den im Osten und Süden benachbarten gewerblichen Nutzungen schallimmissionsschutzrechtlich verträglich sind.

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage von Betreiber- und Herstellerangaben, vor Ort durchgeführter Schallpegelmessungen sowie Annahmen aus früheren Gutachten (B-Plan 1152 - Rather Straße -). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den folgenden Voraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen keine Immissionskonflikte entstehe :

- Schaffung baulicher Abschirmung entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze, beginnend am westlichen Ende auf einer Länge von 16 Metern mit einer Mindesthöhe von etwa 4 Metern über Gelände (bzw. OK Südostfassade ≥ 266,35 m üNHN) und unmittelbar anschließend auf einer Länge von 20 Metern mit einer Mindesthöhe von etwa 6,5 Metern über Gelände (bzw. OK Südostfassasde ≥ 270,5 m üNHN).

  Es ist beabsichtigt diese Abschirmung als Lagergebäude auszubilden, die selbst keine immissionsrelevanten Geräusche abstrahlen.

- Errichtung einer ca. 7 Meter langen und mindestens 4 Meter hohen (= OK Wand ≥ 266,5 m üNHN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung endend an der bestehenden Grenzwand der Ladezone 2 der Fa. Hundt.
- Ausstattung der Südwestfassade der überdachten Ladezone 1 mit einem Roll-, Schiebe- oder Sektionaltor, welches die gesamte offene Fläche von etwa 6,5 Meter mal 4,0 Meter schließt und somit die Schallabstrahlung

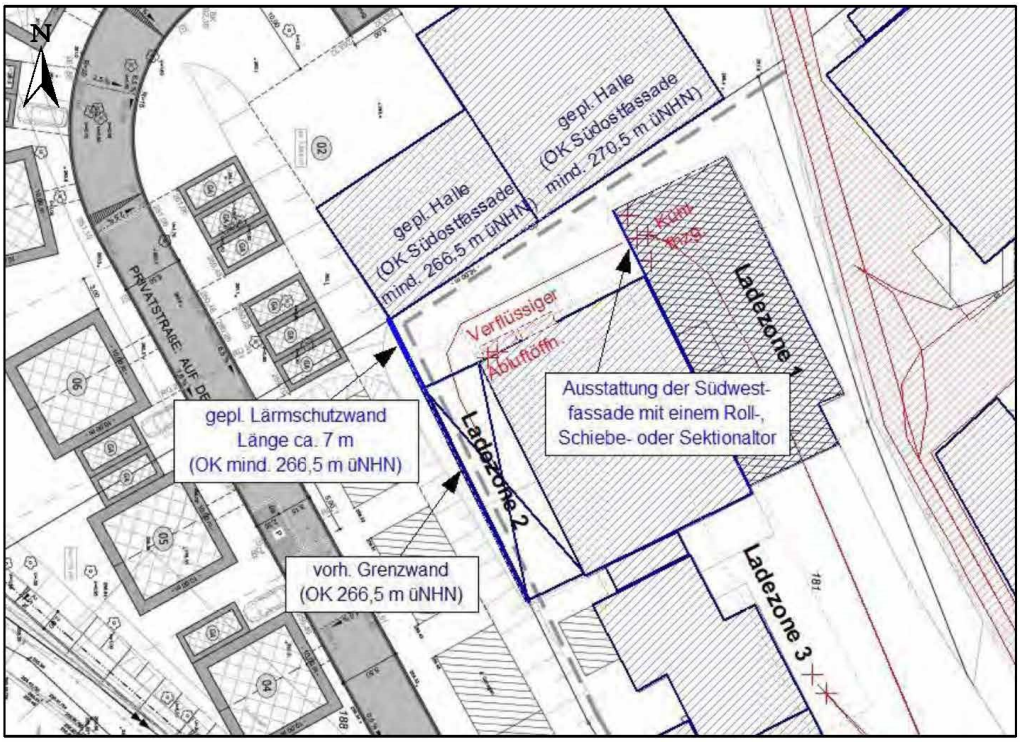
etwaiger in der Ladezone 1 abgestellter Kühlfahrzeuge mit auch nachts betriebenen Kühlaggregaten wirksam abschirmt.
Das zu installierende Tor ist ausdrücklich nur dann zu schließen, wenn die oben beschriebene Situation eintritt. Tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) oder an Tagen, an denen in der Ladezone 1 nachts keine Fahrzeug-Kühlaggregate betrieben werden, muss das Tor nicht geschlossen werden.

- Die o. g. Fassadenausführungen bzw. Lärmschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN 9613-2 /7/ über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.
  Die vorhandene in Betonbauweise hergestellte Grenzwand an der Ladezone 2 der Firma Hundt erfüllt die o.g. Anforderungen bereits.

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Darstellung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

(Quelle: Wenker und Gesing, Schalltechnische Untersuchung, September 2022)



Da das Rolltor außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 1247 liegt, wird der Einbau und die Schließzeiten des Tores in einem separaten städtebaulichen Vertrag mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb geregelt.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen werden an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Baugrenzen der vorgesehenen Wohnbauflächen Beurteilungspegel L_r von tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) 32 bis 57 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) von 30 bis 43 dB(A) erreicht. Das Maß der Geräuscheinwirkungen hängt dabei insbesondere vom Abstand zu den Gewerbebetrieben und von der Aufpunkthöhe (Geschossigkeit) ab. Die gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 /6/ bzw. nach Nr. 6.1 der TA Lärm /2/ in Mischgebieten anzusetzenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

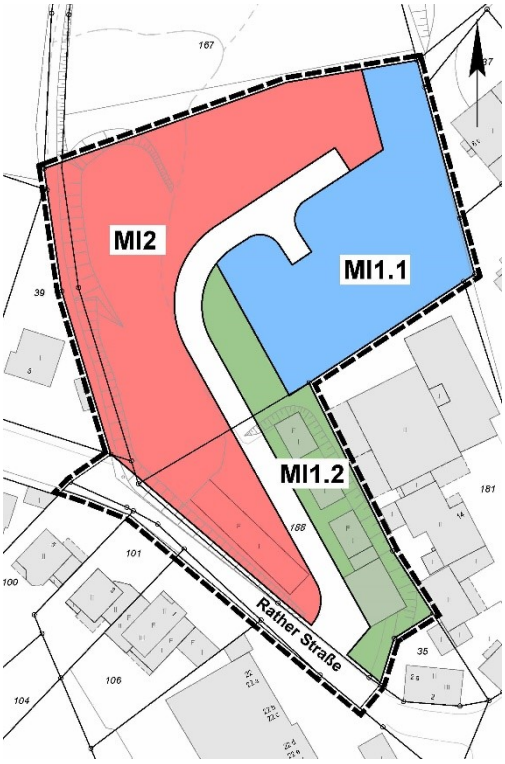
5.7 Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

5.8 Radonbelastung

Laut Radonpotentialkarte wäre das Bebauungsplangebiet nahezu vollständig dem Radonvorsorgegebiet I zuzuordnen. Somit wären bei Neubauten lediglich einfache Maßnahmen zur Radonprävention vorzusehen, die ohnehin dem Stand der Technik bei Neubauten entsprechen, weshalb kein zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

6 Planinhalte



6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

<u>Plankonzeption</u>

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Mischgebietes, welches sich räumlich zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben im Osten und dem nord-westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan 1152 – Rather Straße) eingliedern soll.

Die Plankonzeption sieht eine mittige private Erschließung der neuen Bauflächen über den bestehenden Garagenhof nord-westlich des Grundstückes Rather Straße 2a vor. Das neue Mischgebiet soll in zwei Bereiche geteilt werden. Östlich der geplanten Erschließung

soll der bestehende Garagenhof, der gewerblich vermietet wird, planungsrechtlich gesichert werden. Nord-östlich an den Garagenhof anschließend soll eine weitere gewerbliche Nutzung, u.a. für das angrenzende Gewerbeunternehmen ermöglicht werden. Um die Umsetzung des Mischgebietes zu gewährleisten und um Immissionskonflikte zu dem angrenzenden Gewerbe zu verhindern, soll hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Westlich der geplanten Erschließung bzw. Richtung Norden ist eine wohnbauliche Nutzung entsprechend des hier angrenzenden Wohngebiets sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe denkbar. Zudem kann die Fußwegeverbindung nach dem Vorbild des ehemaligen „Alten Kirchwegs“ sichergestellt werden kann.

Der Bebauungsplan soll der gewerblichen Entwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes sowie der wohnbaulichen Nutzung als auch der Sicherung einer neuen Fußwegeverbindung dienen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Übergangsbereich zwischen den jeweils angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sowie dem Freiraum geschaffen werden.

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

Das Plangebiet soll als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten zu verhindern und den vorherrschenden Charakter der Umgebung zu erhalten. In einem Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Das gleichwertige Nebeneinander von zwei Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen voraus. Keine der Nutzungen darf ein deutliches Übergewicht aufweisen. Es ist zulässig, dass in einem Teil des Mischgebietes vorwiegend Wohngebäude errichtet werden und in einem anderen Teil vorwiegend gewerbliche Nutzungsarten untergebracht sind. Wichtig ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt, auch wenn in einigen Bereichen Wohnen oder Gewerbe ausgeschlossen werden.

Entsprechend der dargestellten Plankonzeption wird das Mischgebiet aufgeteilt in das Mischgebiet 1.1 (MI1.1), das Mischgebiet 1.2 (MI1.2) nördlich und östlich der privaten Erschließungsstraße und in das Mischgebiet 2 (MI2) nördlich und westlich der privaten Erschließung. Das MI1.1 und teils das MI1.2 liegen unmittelbar an zwei Gewerbebetrieben, hier soll Wohnen unzulässig sein. Das MI2 grenzt unmittelbar westlich an das allgemeine Wohngebiet in dem Bebauungsplan 1152 - Rather Straße - sowie südlich an die Wohngebäude Rather Straße 1-5 sowie Kohlfurther Straße 22-

22d an, die gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Sicherstellung, dass das Mischgebiet nicht überwiegend gewerblich genutzt wird, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl im MI1.1, MI1.2 und MI2 differenziert festgesetzt. Im MI1.1 und MI1.2, wo Wohnen ausgeschlossen ist, wird die Obergrenze für eine Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet gem. BauNVO von 0,6 festgesetzt, um den Anforderungen an gewerbliche Vorhaben gerecht zu werden.

Um einen harmonischen Übergang in den angrenzenden Freiraum sicherzustellen, soll die GRZ im MI2 auf 0,4 reduziert wird. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Mischgebiet MI1 zulässig. Im MI2 liegt die Obergrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt bei einer GRZ von 0,8.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Gelände im Plangebiet ist in einigen Bereichen topographisch stärker bewegt und fällt von Norden nach Süden sowie nach Osten über eine Länge von ca. 100 m um bis zu 13 m ab. Von dem Ingenieurbüro Schäfer wurde eine Straßen- und Entwässerungsplanung für das neue Mischgebiet erarbeitet. Das vorhandene Gelände wurde bei der Straßenplanung weiterstgehend berücksichtigt, so dass keine größeren Aufschüttungen oder Abgrabungen notwendig sind. Die gewünschte verbreiterte Erschließung der Firma Berger am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll durch eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit entsprechenden Höhenpunkten, die als Sollgelände festgesetzt werden, gesichert werden.

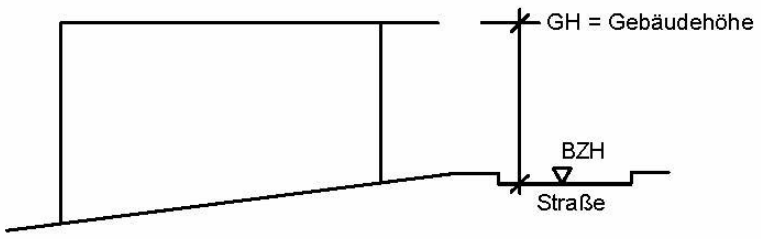
Im MI 1.1 ist es beabsichtigt die immissionsschutzrechtlich notwendigen Abschirmungen zu dem vorhandenen Gewerbe als Gebäude auszubilden, die selbst keine immissionsrelevanten Geräusche abstrahlen. Daher werden im MI 1.1 minimale und maximale Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhennull) – also die Höhe über dem Meeresspiegel – festgesetzt, um den Vorgaben des Immissionsgutachtens gerecht zu werden. Entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze, beginnend am östlichen Ende des Plangebiete im Übergang zur dem Gewerbebetrieb muss das zukünftige Gebäude

mit einer Mindesthöhe von OK Südostfassade ≥ 266,5 m üNHN (etwa 4 Metern) und einer maximalen Höhe von OK Südostfassade ≥ 270 m üNHN (etwa 6,5 Metern) über eine Länge von 16 Metern und unmittelbar anschließend auf einer Länge von 20 Metern mit einer Mindesthöhe von OK Südostfassade ≥ 270 m üNHN (etwa 6,5 Metern) über Gelände festgesetzt werden. Zusätzlich sollen die maximale Gebäudehöhen in diesen Bereichen ebenfalls auf OK Südostfassade ≥ 270 m üNHN über Gelände festgesetzt werden, um einen harmonischen Übergang zur Wohnbebauung zu gewährleisten und eine erdrückende Wirkung der gewerblich genutzten Gebäude durch höhere Gebäude zu verhindern.

Die maximale Gebäudehöhe im MI1.1, MI1.2 und MI2 wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlagen (Attika). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 m zulässig.

Im MI1.2 ist das Gelände sehr eben, so dass hier die maximalen Gebäudehöhen ebenfalls durch NHH-Höhen von ebenfalls ≥ 270 m üNHN festgeschrieben werden sollen. Die Höhe der Gebäude tangiert in diesem Bereich nur das südlich und östlich angrenzende Gewerbe und die zukünftige Wohnbebauung im Planbereich.

Das städtebauliche Konzept sieht im MI2 freistehenden Einfamilienhäuser vor. Damit sich die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im MI2 auch städtebaulich entlang der geplanten Erschließung einfügt, ist es erforderlich, maximale Gebäudehöhen festzusetzen. Im MI2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf das Niveau der jeweils angrenzenden Straßen bezogen, um die Höhenentwicklung der Häuser der Höhenlage des Straßenverlaufes anzupassen. Berechnet von der Straße, welche die Bezugshöhe (BZH) darstellt, können maximal 6,5 Meter hohe Gebäude entstehen.



Hangabwärts zu dem Gebäudebestand an der Rather Straße können durch Höhenunterschiede im Gelände auch höhere Außenwände als 6,5 m hohe erzielt

werden. Deshalb wird zusätzlich noch die Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert, um durch gezielte Abgrabungen weitere Vollgeschosse zu verhindern.

Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes werden auf 0,5 m begrenzt, um den vorhandenen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten, den Eingriff in den natürlichen Boden soweit wie möglich zu minimieren sowie übermäßige Geländeveränderungen zu verhindern. Andererseits werden ausreichende Spielräume für die Anpassung des Geländes an den baulichen Anlagen ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Das Gelände im MI2 ist in einigen Bereichen stärker topographisch bewegt. Damit insbesondere im Übergang zur Rather Straße und zum Grundstück Rather Straße 8 nicht durch gezielte Abgrabungen zusätzlichen Geschosse entstehen, wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Zahl der Vollgeschosse im MI2 auf zwei festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und durch eine Baulinie definiert. Entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze, beginnend am östlichen Ende des Plangebietes im Übergang zu dem bestehenden Gewerbebetrieb soll eine Baulinie sicherstellen, dass die zukünftigen Gebäude entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen errichtet werden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan, weshalb die Baugrenzen nicht zu eng gefasst werden sollen. Entsprechend der eingangs erläuterten städtebaulichen Zielsetzung soll der Bebauungsplan im MI1.1 und MI1.2 gewerbliche Nutzungen zulassen, während im MI2 auch Wohnen zulässig sein soll. Im Mischgebiet MI1.2, westlich des vorhandenen Gewerbebetriebes, wo bereits heute Garagen stehen soll eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt werden, um dem städtebaulichen Konzept gerecht zu werden. Nördlich des vorhandenen Gewerbes im MI1.1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, dort sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entlang der Baulinie nur Gebäude in geschlossener Bauweise zulässig. Im MI2, im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, sind im Mischgebiet (MI2) bis zu maximal 3 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

Terrassenüberdachungen werden hiervon ausgenommen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf wurde ein 10 Meter tiefes, dafür aber langes Baufeld im MI2 vorgesehen, wo viele Terrassen und Terrassenüberdachungen nach Süden innerhalb des Baufeldes angeordnet werden können. Eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung der bereits jetzt an der Rather Straße ansässigen Bewohner ist nicht zu erwarten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen ist im Mischgebiet (MI2) bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

6.1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind im MI2 maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Die Regelung der Wohneinheiten soll den kleinteiligen Charakter des Mischgebietes MI2 zur wohnbaulich angrenzenden Umgebung sicherstellen. Zudem werden auch das Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf entsprechend begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Im Mischgebiet sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Stellplätze auch auf den festgesetzten St-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten im MI 2 dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das neue Mischgebiet soll über eine neue 5,5 m breite private Straße mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, die an die Rather Straße anschließt, erschlossen werden. Die private Straße endet im nördlichen Bereich in eine Wendeanlage, die die Anforderungen der Feuerwehr und auch der Müllfahrzeuge erfüllt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Nördlich daran knüpft ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an, welches im weiteren Verlauf nach Westen abbiegt. Die Wegeverbindung soll im weiteren Verlauf die Anbindung bis zum Wendebereich Hülsberg sicherstellen. Eine grundbuchliche Sicherung soll gewährleisten, dass die

Öffentlichkeit über die private Straße den geplanten Fußweg erreichen kann. Dies wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Bebauungsplan 1247 wird zudem die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rather Straße festgesetzt. Diese beinhaltet auch einen zwei Meter breiten Fußweg entlang des Projektgrundstückes bis zum Anschluss an das Grundstück Rather Straße 8. Dieser Fußweg ist gegenwärtig noch nicht vorhanden. Für die Errichtung des Fußweges wird ein Teil der vorhandenen Böschung von dem Grundstück des Projektträgers verwendet, die dann im Übergang zu den privaten Grundstücken z.B. durch L-Steine gesichert werden muss. Der süd-östliche Teil des Fußweges von dem Grundstück Rather Straße 2a bis zur Einfahrt der privaten Straße wird im Zuge dieses Projektes von den Eigentümern ausgebaut. Für den restlichen nord-westlich verlaufenden Fußweg bis zur Rather Straße 8 wird ein Teil der Projektfläche verwendet, aber zu einem späteren Zeitpunkt, nach Realisierung des Mischgebietes, von der Stadt Wuppertal ausgebaut.

Das weiter nord-östlich angrenzende Gewerbeunternehmen erhält entlang ihres Grundstückes ein drei Meter breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, um die Zufahrt zu ihrem Betrieb zu verbreitern.

6.1.7 Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

<u>Insektenfreundliche Leuchtmittel</u>

Entsprechend den Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die die Artenschutzrechtliche Prüfung aufzeigt, sollen zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, eine eventuell geplante Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern ausgestattet werden. 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/ sicherheitsbedingt zusätzliche Außenbeleuchtung notwendig ist. (siehe Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung „Lichtökologie – Insektenfreundliche u. Energie sparende Außenbeleuchtung, 2003 https://docplayer.org/32347547-Dokumentation-lichtoekologie-beitraege-der-fachtagung-insektenfreundliche-und-energie-sparende-aussenbeleuchtung.html

Schutz vor Vogelkollision bei großflächigen Glasfronten

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (s. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, unter www.lanuv.nrw.de). Auf spiegelnde Oberflächen (max. 15% Außenreflexionsgrad) ist zu verzichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Anbringung künstlicher Nisthilfen für den Haussperling

An den geplanten Gewerbehallen im MI1.1 sind vier für Koloniebrüter geeignete Vogelnistkästen für den Haussperling an frei anfliegbaren Fassaden anzubringen. Die Nistkästen sind in min. 5m Höhe anzubringen. Die Lage und die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Fledermäuse

An den geplanten Gewerbehallen im MI1.1 sind fünf ganzjährig nutzbare, selbstreinigende, Fledermauskästen an frei anfliegbaren Fassaden anzubringen. Die Fledermauskästen sind in min. 5m Höhe bzw. im Traufbereich anzubringen. Die Lage und die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Wasserdurchlässige Bodenbeläge

Neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit auf geweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu versehen. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzung soll dem Vorsorgegedanken „Schwammstadt“ Rechnung tragen und somit das natürlichen Absickern von Niederschlag unterstützen. Der Abflussbeiwert hat einen Spielraum von 0,1 bis 0,25, um den künftigen Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Auswahl der Materialien zu ermöglichen.

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

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 10 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der

Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten 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.

Vorgärten

Vorgärten im MI 2 sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Befestige Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Die Vorgartenflächen sind in der Planzeichnung markiert.

Fassadenbegrünung

Aus klimatischen und gestalterischen Gründen sind bei Garagen und gewerbliche Hallen im MI1.1 und MI1.2 mindestens die Hälfte der Fläche von zwei Gebäudeseiten (also 25% der gesamten Fassade) zu begrünen. Ausgenommen sind technischen Anlagen und Fenster, Verwendung von standortgerechten Schling- und Rankpflanzen. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m² Größe je Pflanze sowie eine ausreichende Niederschlagswasserzufuhr sind vorzusehen. Alternativ kann entsprechend die Wandbegrünung auf Vegetationsträgern umgesetzt werden.

Baum

Westlich der Einfahrt in das neue Mischgebiet sollen aus gestalterischen Gründen ein Baum festgesetzt werden. Östlich der Einfahrt verlaufen die Leitungen für die Entwässerung, so dass an dieser Stelle kein weiterer Baum gepflanzt werden kann. Für die Neuanpflanzung sind folgende Arten: Feldahorn (Acer campestre) oder Winterlinde (Tilia cordata) 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm und mit einem Stammumfang von 18/20 cm, welche mindestens 3x verschult wurden, zu verwenden. Für die Pflanzung von dem Baum sind offene, begrünte, Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgrube ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für den Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal vom 07.10.2019).

Heckenpflanzung

An der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Landschaftsschutz soll die Pflanzung einer einreihigen Hecke festgesetzt werden, um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Zu verwenden sind gebietseigene, heimische Arten: Ilex (Ilex aquifolium), Bluthartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataugus monogyna) oder Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) (9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 40 BNatSchG).

Bindung für Pflanzen - Böschung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zu der Grenze des Grundstückes Rather Straße 8, soll der mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Rang gesichert und von Bebauung freigehalten werden. Gleichzeitig bietet er eine abschirmende Wirkung für das darunterliegende Grundstück Rather Straße 8.

6.1.8 Immissionsschutz und bedingte Festsetzung

Bevor nur in einem der geplanten Wohngebäude im MI2 die Wohnnutzung aufgenommen werden darf, müssen alle folgenden Immissionsschutzmaßnahem erfüllt sein (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Schaffung einer baulichen Abschirmung entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze, beginnend am westlichen Ende auf einer Länger von 16 Metern mit einer Mindesthöhe von etwa 4 Metern über Gelände (bzw. OK Südostfassade ≥ 266,35 m üNHN) und unmittelbar anschließend auf einer Länge von 20 Metern mit einer Mindesthöhe von etwa 6,5 Metern über Gelände (bzw. OK Südostfassasde ≥ 270,5 m üNHN).
- Errichtung einer ca. 7 Meter langen und mindestens 4 Meter hohen (= OK Wand ≥ 266,5 m üNHN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung endend an der bestehenden Grenzwand der Ladezone 2 des Gewerbebetriebes.
- Die o. g. Fassadenausführungen bzw. Lärmschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN 9613-2 /7/ über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Die Lärmschutzwand muss aus nicht brennbaren Material errichtet werden.

6.1.9 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die geplante ca. 7 Meter lange und mindestens 4 Meter hohe (= OK Wand ≥ 266,5 m üNHN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung an der bestehenden Grenzwand der Ladezone 2 des vorhandenen Gewerbebetriebes endend sollen die Abstandflächen entfallen. Es handelt sich hier um eine bestehende räumliche Situation zwischen Lagerflächen und gewerblich vermieteten Garagen. Durch den Verzicht auf die Abstandflächen sind keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da in diesem Bereich nicht gewohnt wird, sondern lediglich Garagen vermietet werden und Lagertätigkeiten stattfinden. Die Lärmschutzwand wird aus nicht brennenden Materialien errichtet. Durch den Verzicht auf die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen sind keine nachteiligen Folgen zu erwarten.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dachform

Die Wohngebäude entlang der Rather Straße weisen überwiegend geneigte Dächer auf, während die gewerblichen Bauten flachgeneigte Dächer haben. Letztlich kann man sich für das neue Mischgebiet beide Dachformen vorstellen. Um in diesem Bereich verstärkt Regenwasser durch begrünte Dächer zurückzuhalten und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche voll ausnutzten zu können, sollen nur Flachdächer zulässig sein. Die Festlegung erfolgt auf eine Dachform, um im neuen Mischgebiet ein einheitliches Dachlandschaftsbild zu erzielen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der privaten Verkehrsfläche und zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutz nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Landschaftsschutz abgewandten Seite errichtet werden. Alle Zäune müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen Boden und unteren Ende des Zaunes aufweisen. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen müssen offene Zäune mit mindestens 90 cm bis maximal 1,2 m Höhe an der

öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dies muss als Absturzsicherung zu dem Fußweg an der Rather Straße sichergestellt werden.

Vorgarten

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen. Die Festsetzung dient der Auflockerung des Mischgebietes und gleichzeitiger harmonischer Begleitung der Fußwegeverbindung, indem hohe Abgrenzungen zwischen Straßenraum und privaten Grundstücken verhindert werden.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Boden

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche, stellen die ermittelten Bodenbelastungen insbesondere eine potentielle Grundwassergefährdung dar. Die untersuchten belasteten Bereiche sind innerhalb der Gesamtauffüllung recht kleinräumig und das Grundwasser in größeren Tiefen anstehend, so dass nur ein geringes Belastungspotenial abzuleiten ist, eine Grundwassergefahr somit nicht direkt zu besorgen ist. Bei späteren baulichen Tiefbaumaßnahmen sollten die oberflächennahen belasteten Bereiche ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Der Umgang mit den Belastungen in größeren Tiefenlagen ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der zukünftigen Nutzungsverträglichkeit (Bodenaustausch / -abdeckung und Entsorgung der belasteten Bodenmaterialien) können im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden, da die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau bekannt und die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren gesichert ist.

6.4 Hinweise

Artenschutz

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

Bäume die erhalten bleiben, sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder – bei beengten Verhältnissen – durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelte Erdreich vor Verdichtungen zu schützen, sollten ggf. im Kronentraufbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf einer ca. 20 cm starke Kiesschicht verlegt werden; um das spätere Entfernen zu erleichtern, ist der Kies auf eine Folie aufzubringen.

Überflutungsnachweis

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche ist in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen.

Boden

In Teilbereichen des Geltungsbereiches (nördlich des Garagenhofes) muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten sind und auch berücksichtig werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 7.600	m²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 6.200	m²
Öffentl. Erschließung	ca. 580	m²
Privatstraßen und –wege	ca. 838	m²

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Garagenhofs als gewerbliche Baufläche und die im Norden liegende Fläche als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt und insgesamt als Mischgebiet dargestellt (Flächennutzungsplanberichtigung 139B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren tragen die Projektentwickler. Gleiches gilt für den Ausbau des Gehweges von der Rather Straße 2a bis zur geplanten Einfahrt ins Plangebiet. Im weiteren Verlauf, d.h. von der geplanten Einfahrt bis zum Grundstück Rather Straße 8 erfolgt die Finanzierung des Gehwegausbaus über die investive Straßenbaupauschale des Ressorts Straßen und Verkehr. Die Kosten belaufen sich auf ca. 40.000 €. Eine genaue Zeitplanung ist noch nicht bekannt und hängt von der zeitlichen Entwicklung des Mischgebietes ab. Im Anschluss der Realisierung des Mischgebietes erfolgt die Ausbauplanung.

10 Gutachten

- Ökoplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1 und 2) zum Bebauungsplanverfahren 1247 in Wuppertal Cronenberg, Juli 2021
- Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – der Stadt Wuppertal, September 2023
- Fülling – Beratende Geologen GmbH, Boden- und Bodenluftuntersuchung zur Prüfung auf Altlasten und Nutzung der Fläche im Bebauungsplangebiet, Dezember 2019
- Fülling – Beratende Geologen GmbH, Ergänzende Bodenuntersuchung zur Prüfung auf Altlasten und Nutzung der südlichen Teilfläche des Bebauungsplangebietes, Mai 2022
- Fülling – Beratende Geologen GmbH, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung über ergänzende Untersuchungen bez. möglicher zusätzlicher Altablagerungen, Oktober 2023

11 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- Grundbuchliche Sicherung des Wegerechtes in das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet
- Grundstücksübertrag der privaten Fläche des künftigen öffentlichen Gehweges zwischen der Einmündung in das neue Plangebiet und dem Grundstück Rather Straße 8
- Anbringung von fünf geeignete Fledermauskästen an Gehölzen im Umfeld (z.B. in den nordöstlich angrenzenden Waldbereichen) vor der Baufeldräumung. Zudem sind die Auswahl der Maßnahmenstandorte und die Anbringung der Kästen durch ökologisches Fachpersonal zu begleiten. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist einmal jährlich zu prüfen. Defekte Kästen sind dabei zu reparieren oder zu ersetzen bzw. bei Verlust eines kastentragenden Baumes an einen geeigneten Nachbarbaum umzuhängen.
- Pflanzung einer Hecke entlang der Stützmauser zu der Firma Berger
- Realisierung von acht Besucherstellplätzen im Planbereich (sechs auf den festgesetzten St- Flächen, zwei weitere im privaten Straßenraum)
- Überflutungsnachweis für jedes Grundstück nach DIN 1986-100 im Baugenehmigungsverfahren
- Herstellung eines neuen Kanalanschlusses für das Plangebietes bis an den Schacht in der Kohlfurther Straße
- Umgang mit den umweltrelevanten Bodenbelastungen

Weiterer separater Vertrag mit dem angrenzenden Gewerbeunternehmen:

- Ausstattung der Südwestfassade der überdachten Ladezone 1 mit einem Roll-, Schiebe- oder Sektionaltor, welches die gesamte offene Fläche von etwa 6,5 Meter mal 4,0 Meter schließt und somit die Schallabstrahlung etwaiger in der Ladezone 1 abgestellter Kühlfahrzeuge mit auch nachts betriebenen Kühlaggregaten wirksam abschirmt.
- Das zu installierende Tor ist ausdrücklich nur dann zu schließen, wenn die oben beschriebene Situation eintritt. Tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) oder an Tagen, an denen in der Ladezone 1 nachts keine Fahrzeug-Kühlaggregate betrieben werden, muss das Tor nicht geschlossen werden.