

## Bestandsanalyse zur Rahmenplanung - Linderhauser Straße / Wittener Straße -

### Allgemeines

Der Bereich Linderhauser Straße/Wittner Straße bedarf wegen der fortdauernden negativen städtebaulichen Entwicklung einer genaueren Analyse der baulichen Strukturen und Nutzungen. Der Steuerungsbedarf ist schon seit Jahren Thema. Ein erster Versuch der planerischen Steuerung mittels Aufstellung des Bebauungsplanes 1271 – Linderhauser Straße / Wittener Straße - ist bedauerlicherweise gerichtlich gescheitert. Sowohl die Verwaltung als auch die Politik haben sich dafür ausgesprochen, die negative Entwicklung zu stoppen und neue Nutzungskonzepte zu entwickeln. Dazu zählt auch die Fläche der Buswendeschleife „Silberkuhle“ nordöstlich der Nordbahntrasse, wo es durchaus Flächenpotentiale für neue bauliche Entwicklungen gibt, sofern die Buswendeschleife auf ein technisch erforderliches Maß reduziert werden kann.

### Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für eine Rahmenplanung befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets, im Stadtbezirk Oberbarmen, genauer im Quartier Nächstebreck. Im Norden an das Quartier schließt sich ein großflächiger Freiraum- und Agrarbereich an. Im Süden und Osten befinden sich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und im Süden und Westen schließen sich Mischgebiete und Wohngebiete an.

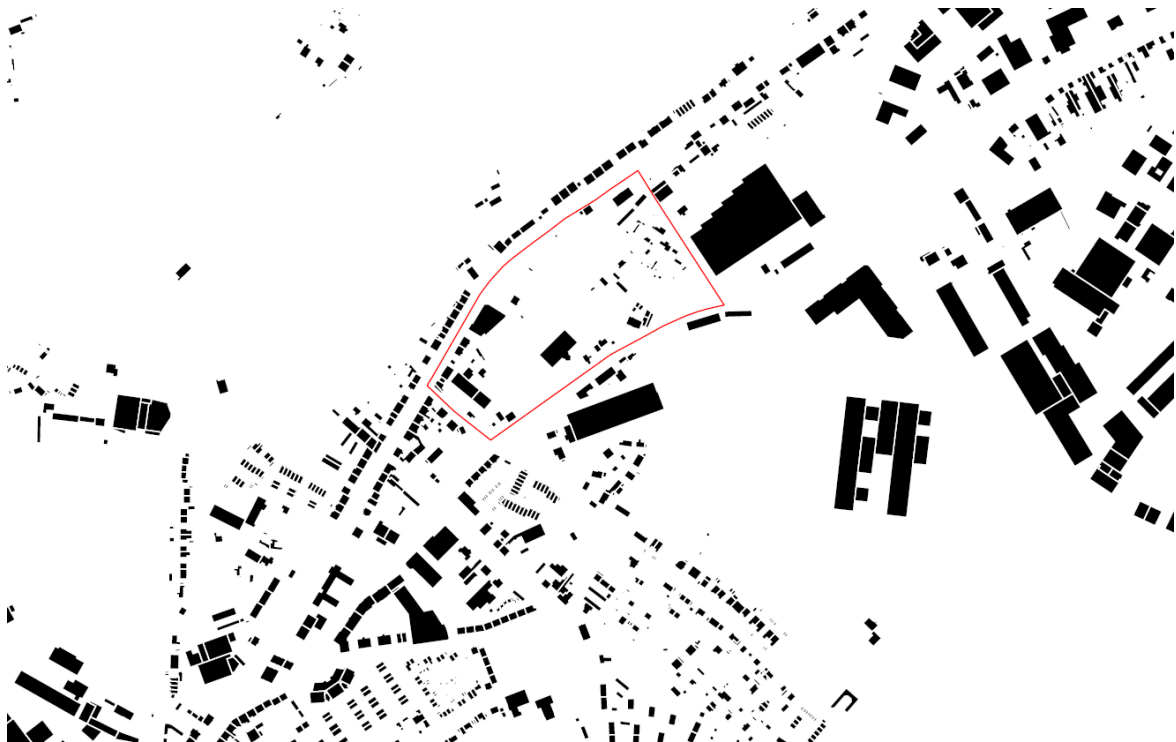


Abbildung 1: Schwarzplan

Betrachtet man die baulichen Strukturen im größeren Umfeld, so fällt auf, dass sich in der Umgebung sehr unterschiedliche bauliche Strukturen befinden. Im gesamten Betrachtungsraum liegt eine aufgelockerte Bebauung vor mit teilweise größeren Freiräumen zwischen der Bebauung. Östlich des Untersuchungsgebietes entlang der Linderhauser Straße sowie im Gewerbegebiet Nächstebreck konzentrieren sich sehr große bauliche Anlagen in Form von Gewerbehallen. Nördlich der Wittener Straße befindet sich eine kleinteiligere, einreihige Wohnbebauung, welche nördlich an den freien Landschaftsraum Nächstebreck anschließt.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich somit sehr heterogene Strukturen von sehr kleinteiliger bis hin zu größerer Bebauung. Besonders der Teil östlich der Nordbahntrasse, im Bereich Silberkuhle, ist durch teilweise sehr kleine und gestreute Strukturen geprägt, zudem aber auch durch viele unbebaute Frei- und Grünbereiche. Zur Linderhauser Straße fällt dort das Gelände steil ab und es schließt sich zur Straße eine unbebaute Grünfläche an, auf welcher sich derzeit zwei kleine Gartenlauben befinden. Westlich davon befindet sich ein mehrteiliges bzw. etwas verschachteltes Wohngebäude. In der Mitte des Untersuchungsgebietes verläuft die Nordbahntrasse, der Dr.-Werner-Jackstädt-Weg.

Im westlichen Teilbereich befinden sich größere bauliche Anlagen in Form von Kfz-Betrieben und dem alten Wasserspeichers. Auch hier befindet sich zwischen dem alten Wasserspeicher und einem Kfz-Unternehmen eine größere Freifläche, die zum Teil jedoch bereits durch den Kfz-Händler als Abstellfläche genutzt wird. Außerhalb des Geltungsbereichs, südlich des Wasserspeichers, schließen sich noch vereinzelt Gewerbehallen sowie die Einrichtungen der Feuerwehr Nächstebreck an, bis auch hier eine größere Freifläche folgt.

Auf der folgenden Seite ist ein Lageplan mit einer Fotoübersicht zu den Teilgebieten abgebildet. Diese Abbildung verdeutlicht nochmal die sehr unterschiedlichen baulichen Strukturen, sowie aber auch die dazwischenliegenden Frei- und Grünbereiche.



Abbildung 2: Übersichtskarte mit Fotos der Teilbereiche (Quelle: Eigene Aufnahmen R 105, Stadt Wuppertal)

## Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

### Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf wird fast der gesamte Untersuchungsraum beiderseits der Nordbahntrasse als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB (grau)) dargestellt. Südlich, etwa ab der Straße Im Hölken, schließt sich der allgemeine Siedlungsbereich (ASB (gelb)) an. Nördlich der Wittener Straße liegt der allgemeine Freiraum- und Agrarbereich (grün). Dieser Freiraum dient außerdem dem Schutz der Natur sowie dem Schutz der Landschaft und der landschaftlichen Erholung.



Abbildung 3: Untersuchungsraum mit Auszug aus dem Regionalplan mit Orthofoto unterlegt

### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird ein Großteil des Gebiets als Mischgebiet (braun) dargestellt. Im Bereich der alten Wendeschleife ist zudem ein kleiner Bereich als Grünfläche mit Spielplatz (grün) eingezeichnet. Der Bereich in dem sich die Schule befindet, ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden (violett) dargestellt.

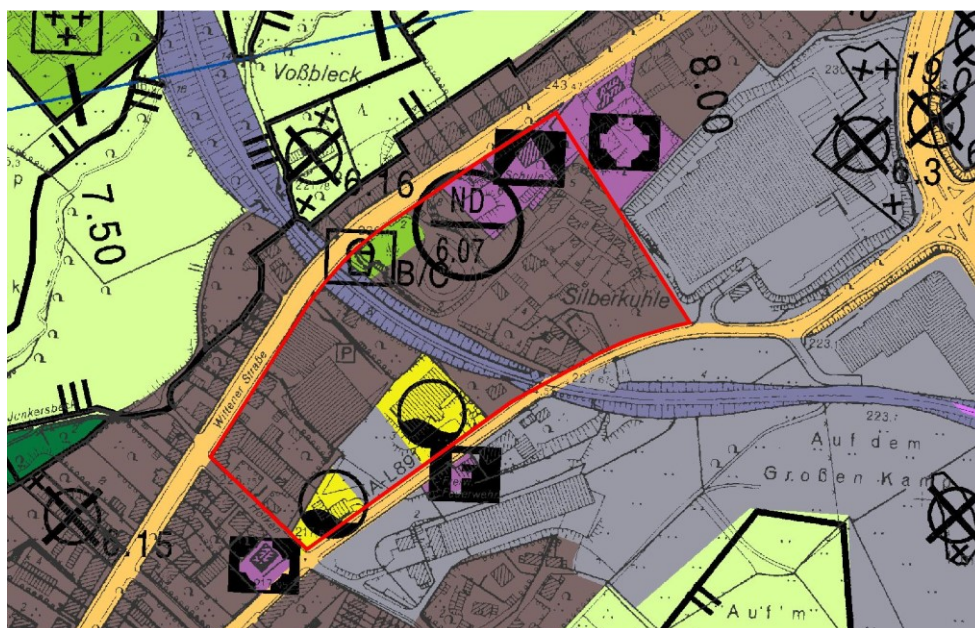


Abbildung 4: Untersuchungsraum mit Auszug aus Flächennutzungsplan

Westlich der Nordbahntrasse ist der Bereich, in welchem sich der alte Wasserspeicher befindet in drei Flächen aufgeteilt. Das Grundstück, auf welchem sich der alte Wasserspeicher befindet wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Wasserversorgung (gelb) dargestellt. Daneben eine gewerbliche Baufläche (grau), woran sich die Flächen des Kfz-Betriebs anschließen, die ebenfalls als Fläche für Wasserversorgung dargestellt sind. Die restlichen Flächen sind nach Norden hin zur Wittener Straße als Mischgebiete ausgewiesen. Dazu zählen auch die bebauten Flächen mit Wohnbebauung auf der Nordseite der Wittener Straße. Die Flächen südlich und östlich des Untersuchungsgebietes sind als Flächen für industrielle und gewerbliche Zwecke dargestellt.

### Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des eingeleiteten, aber gerichtlich überprüften Bebauungsplans 1271 – Linderhauser Straße / Wittener Straße – wird derzeit im westlichen Teilbereich von dem rechtskräftigen Bebauungsplan 112 – Linderhauser Straße – abgedeckt. Im Osten schließt an den Untersuchungsraum der Bebauungsplan 657/1 – Silberkuhle / Linderhauser Straße Ost – und im Süden der Bebauungsplan 901 – Im Hölken – an. Der östliche Teil des Untersuchungsraumes ist, wie in der Abbildung zu sehen ist, von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Es gelten dort die Bestimmungen des § 34 BauGB für den planungsrechtlichen Innenbereich.

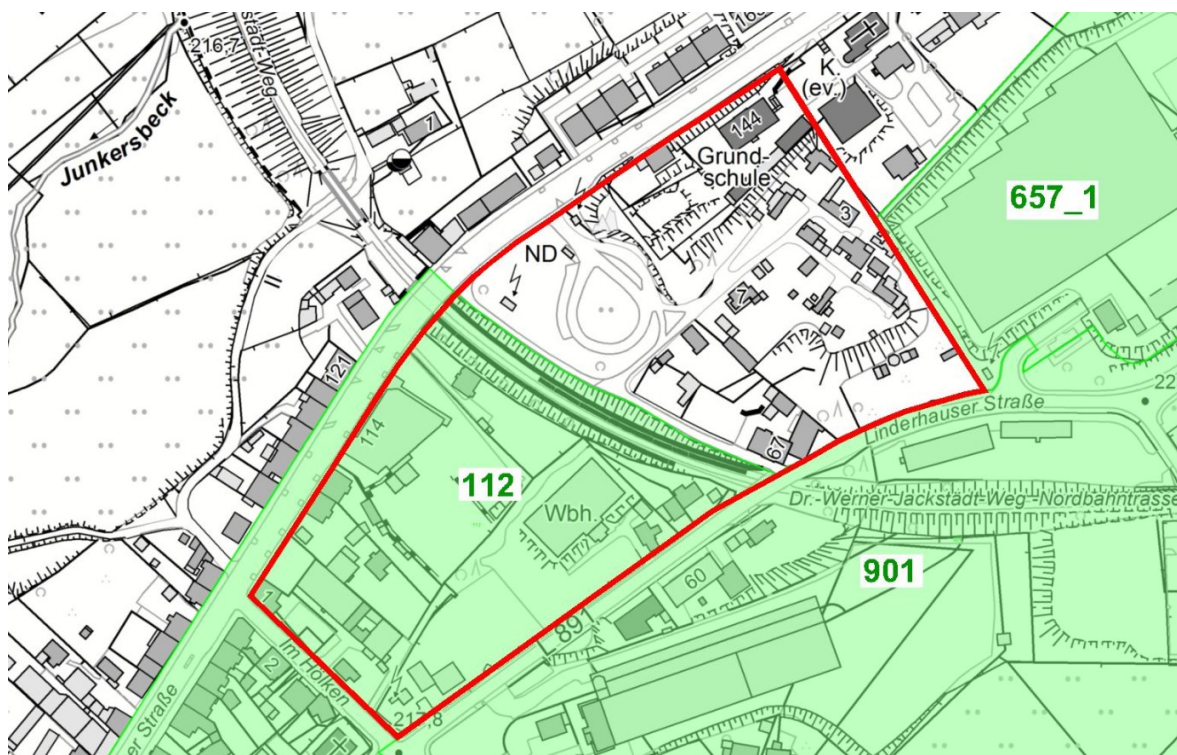


Abbildung 4: Übersicht über bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die Flächen westlich der der Nordbahntrasse gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 112 – Linderhauser Straße –. In diesem Bebauungsplan wird die Bebauung, welche sich direkt entlang der Wittener Straße sowie an der Straße Im Hölken befindet, als Mischgebiet mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächen-

zahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Der rückwärtige Bereich der Bebauung, mit der derzeit leerstehenden Lagerhalle und der Außenfläche des Auto An- und Verkaufs, ist ebenfalls als Mischgebiet mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgelegt, wobei Wohngebäude ausgeschlossen sind. Die beiden im FNP festgelegten Flächen für Wasserversorgung sind im Bebauungsplan als Betriebsgelände der WSW eingetragen. Sie werden allerdings für technische Infrastruktur nicht mehr benötigt. Der Bereich zwischen den beiden Flächen sowie ein kleinerer Bereich östlich des alten Wasserspeichers ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 112 – Linderhauser Straße – bieten demnach nur wenig Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich bestimmter, städtebaulich eher unattraktiver Nutzungen. Die Festsetzungen des Betriebsgeländes der WSW als Versorgungsfläche für Wasser sind zudem veraltet, da der Wasserspeicher nicht mehr in Benutzung ist. Eine gewerbliche Nutzung des Speichers kann im Wege der planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann.

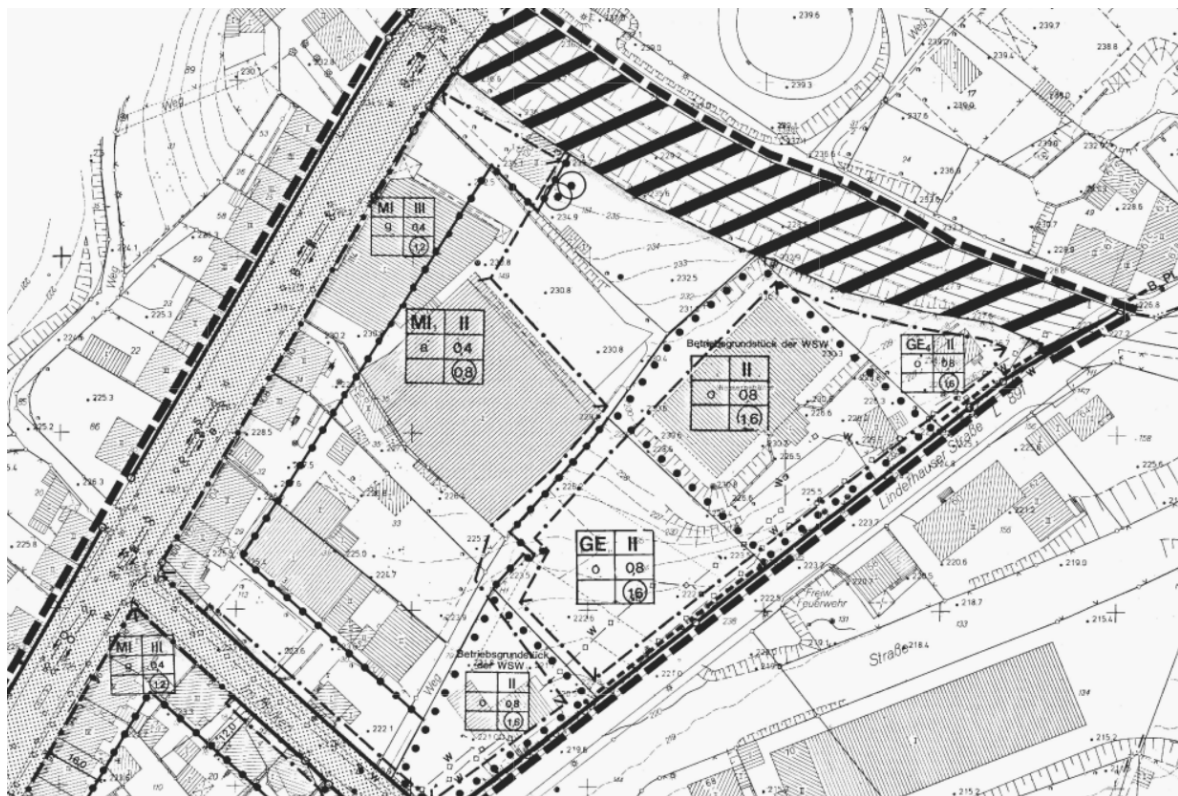


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 112 - Linderhauser Straße -

Der Bebauungsplan 657/1 – Silberkuhle / Linderhauser Straße Ost – setzt die Fläche östlich des Untersuchungsraumes, auf welcher sich eine größere Gewerbehalle befindet, als Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan 901 – Im Hölken – trifft für die Flächen entlang der südlichen Straßenseite der Linderhauser Straße sowie für das anschließende Hintergelände ebenfalls die Festsetzung von Gewerbegebieten.

## Handlungsprogramm Gewerbe

Der Standort Linderhauser Straße/Wittener Straße ist Teil des im Jahr 2018 durch den Rat beschlossenen Handlungsprogramms Gewerbeflächen. Hierin ist die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes 112 (MI für die nördliche Teilfläche, GE für die südliche Teilfläche) bekräftigt worden. Eine Änderung der städtebaulichen Ziele im Speziellen und eine Abkehr von der grundsätzlichen Handlungsstrategie Gewerbeflächen konsequent zu schützen, bedeutet insofern eine grundlegende Abweichung vom beschlossenen Handlungsprogramm.

## **Nutzungsanalyse**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1271 – Linderhauser Straße / Wittener Straße – herrscht eine heterogene Nutzungsstruktur. Der Bereich der ehemaligen Wendeschleife wird derzeit noch von den Bussen der WSW zum Wenden und als Pausenbereich genutzt. Eine Wendeschleife in diesen Ausmaßen ist für die Busse jedoch nicht notwendig. Innerhalb der Wendeschleife sowie außen herum ist der Bereich momentan begrünt und ungenutzt. Außerdem befindet sich am östlichen Rand des Wendeschleifenbereichs eine Gesteinswand, welche den Bereich der Wendeschleife zum nebenliegenden Wohngebäude und der Grundschule Hottenstein trennt.



*Abbildung 6: Blick von der Wittener Straße auf die Wendeschleife mit Gesteinswand (Quelle: Eigene Aufnahmen R 105)*

Südlich der Wendeschleife befindet sich der Bereich Silberkuhle. Dieses Grundstück befindet sich im Besitz der WSW und wird durch die Stadtwerke zurzeit als Gartenland verpachtet, dass allerdings auch zu Wohnzwecken genutzt wird. Da es sich um gewachsene Strukturen handelt und kein geeignetes Baurecht vorhanden ist, liegt hier eine sehr kleinteilige und gestreute Gebäudeanordnung vor. Die Gebäude sind derzeit außerdem nicht an das Kanalisationsnetz angeschlossen.

Südlich der Siedlung schließt sich ein begrünter Bereich bis zur Linderhauser Straße an, auf welchem sich momentan zwei kleine Gartenlauben befinden. Diese Flächen sind ebenfalls im Besitz der Wuppertaler Stadtwerke. Aufgrund der Topographie im Untersuchungsraum, liegt der Bereich der Gartenparzellen jedoch deutlich unter dem Niveau der Silberkuhle und das Gelände weist eine merkliche Steigung auf. Auf der Grünfläche zwischen den Gartenlauben und der im Westen anschließenden Wohnbebauung, sollen in Zukunft weitere Wohneinheiten entstehen, was nach gerichtlicher Entscheidung auch zulässig ist.

Auch das Grundstück westlich der Nordbahntrasse wird zurzeit zu Wohnzwecken genutzt. Da sich das Grundstück im Gewerbegebiet befindet, ist dies über die Zulassung von privilegiertem Wohnen auch möglich. Westlich schließt das Grundstück an, auf welchem sich der alte Wasserspeicher sowie zwei Nebengebäude befinden. Die Gebäude stehen derzeit noch leer, für den unter Denkmalschutz gestellten Wasserspeicher besteht jedoch ein noch nicht genehmigter Bauantrag für die Nutzung als Oldtimer-Ausstellung. Das Gelände westlich des Wasserspeichers wird bereits durch einen Kfz-Händler genutzt, welcher einen Großteil der Außenfläche als Abstellfläche für die Pkws nutzt.

Innerhalb der westlichen Teilflächen befinden sich entlang der Straße Im Hölken sowie der Wittener Straße noch vereinzelte Wohngebäude. Im hinteren Bereich dieser Gebäude befindet sich in Nord-Süd-Ausrichtung ein großes leerstehendes Büro- und Lagergebäude. Neben der Wohnbebauung an der Wittener Straße befindet sich eine weitere Kfz-Nutzung durch einen Auto An- und Verkauf. Es zeigt sich westlich der Nordbahntrasse folglich eine auffallend hohe Dichte an Kfz-Gewerben. Westlich des Autohändlers, direkt an der Nordbahntrasse gelegen, befindet sich ein altes Einfamilienhaus. Das Gebäude besitzt ein auffallend großes Grundstück, welches rückwärtig bis zum Gelände des alten Wasserspeichers reicht.

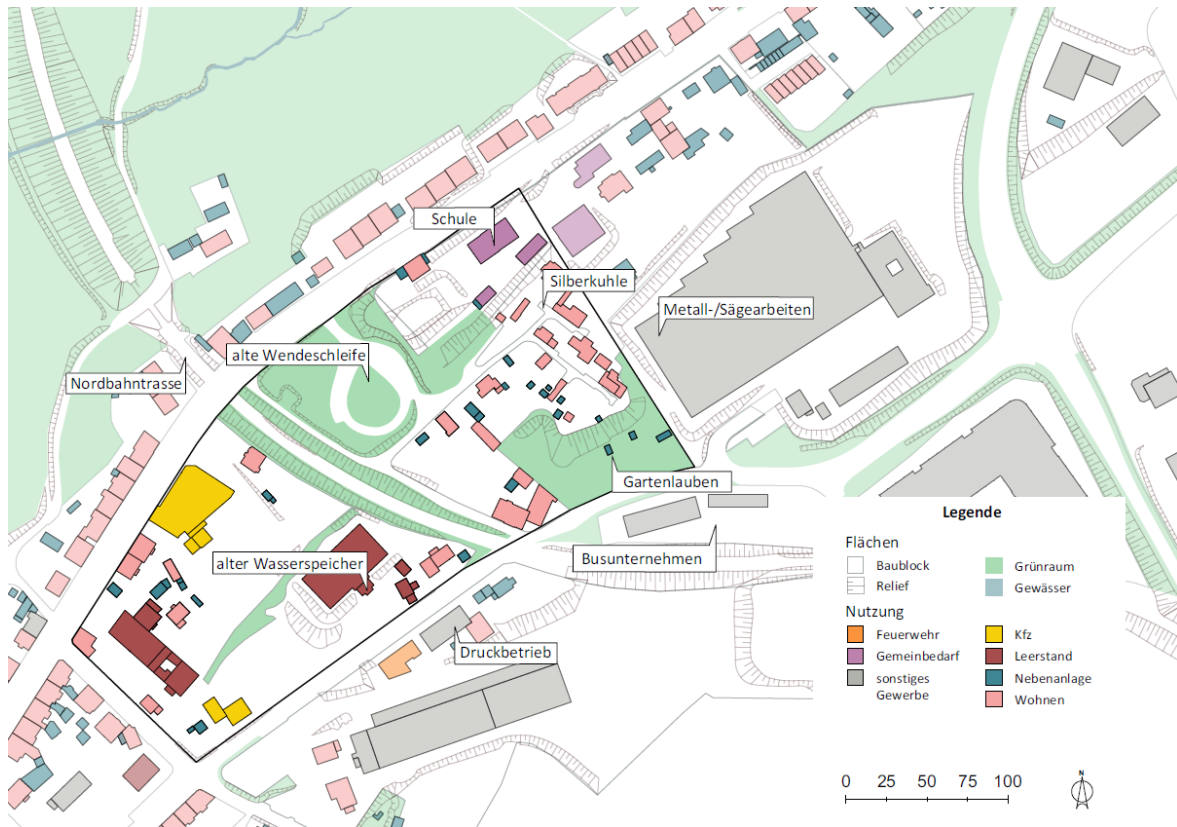


Abbildung 7: Nutzungsanalyse

Außerhalb des Untersuchungsgebietes, entlang der Wittener Straße und der Straße Im Hölken, befinden sich hauptsächlich Wohngebäude, die teilweise auch gewerblich genutzt werden. Nordöstlich des Untersuchungsraumes befinden sich verschiedene Einrichtungen der evangelischen Kirchgemeinde Hottenstein. Östlich und südlich des Untersuchungsraumes schließen sich verschiedene großflächige Gewerbebetriebe an. Im Süden gegenüber dem alten Wasserspeicher befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Nächstebreck sowie ein Druckereibetrieb. Daran südlich anschließend befindet sich ein Getränkegroßmarkt mit weitläufigen Außenlagerflächen.

Südlich der Gartenparzellen an der Linderhauser Straße befindet sich auf der Südseite ein Busunternehmen mit Nachtbetrieb. Demnach können hier auch in den Nachtstunden Busse ein- und ausfahren und dabei Lärmemissionen verursachen. Da das Unternehmen mittlerweile einen neuen Standort in Wuppertal-Langerfeld bezogen hat, wird derzeit eine Nachnutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Nächstebreck vorbereitet, da diese am jetzigen Standort mit dem Raumangebot nicht mehr zurechtkommt. Westlich der Silberkuhle im Plangebiet 657/1 – Silberkuhle / Linderhauser Straße Ost – befindet sich eine große Gewerbehalle mit mehreren Einheiten. In der zum Plangebiet nächstgelegenen Einheit befindet sich ein Gewerbebetrieb der Metall- und Kunststoffverarbeitung. Zwar liegt die Gewerbehalle topographisch unter der Silberkuhle, jedoch sind Aspekte des Immissionsschutzes, besonders des Lärms, zu überprüfen. Im Hinblick auf Lärmemissionen ist auch der bereits erwähnte Getränkegroßmarkt mit seinen Außenlagerflächen genauer zu betrachten.

## Problemstellung

Die wesentliche Problemstellung des Quartiers ergibt sich aus dem Qualitätsverlust und der Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds, welche sich aus der hohen Dichte an Kfz-Händlern und der Beanspruchung zahlreicher Außenflächen als Lagerorte sowie durch Leerstände, ergeben. Der alte Wasserspeicher bietet große Potentiale und wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus, jedoch droht er diese positive Wirkung zu verlieren.

Auch entlang der Wittener Straße ergibt sich eine unübersichtliche städtebauliche Situation. Die alte Wendeschleife wird schon lange nicht mehr in der Größe benötigt und stellt eine große Brachfläche dar, welche von dem WSW-Personal auch als Pausenbereich genutzt wird. Der sich hinter der Wendeschleife befindliche Bereich der Silberkuhle ist von der Wittener Straße aus nicht einsichtig und derzeit nicht in das Quartier integriert. Auch innerhalb der Silberkuhle ergibt sich ein unübersichtliches Bild gestreuter Gebäudestrukturen. Im weiteren Verlauf der Wittener Straße ergibt sich ebenfalls ein lückenhaftes Erscheinungsbild, aufgrund einer Baulücke die durch den Abriss eines Gebäudes entstanden ist sowie durch tiefe Hofeinfahrten, welche zu Pkw-Abstellflächen führen.

Das im westlichen Teilbereich bestehende Baurecht liefert nur wenig Möglichkeit diesem Qualitätsverlust entgegenzuwirken und ist zum Teil veraltet. Im östlichen Teilbereich liegt kein Baurecht vor. Somit ergibt sich hier keine Steuerungsmöglichkeit den Raum städtebaulich neu zu strukturieren und besser in das Quartier zu integrieren. Um den negativen Entwicklungen und dem Qualitätsverlust des Gebiets entgegen zu wirken, sollte daher neues Baurecht geschaffen werden, welches die Potentiale des Quartiers aufgreift und zu einer positiven Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der städtebaulichen Situation führt.

Um machbare und rechtsichere Nutzungsszenarien zu entwickeln, sind allerdings die planerischen Restriktionen aus den übergeordneten Zielen der Raumordnung zu beachten, weil ein Großteil der Flächen des Untersuchungsraumes innerhalb eines im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) liegt. Deshalb sind Nutzungsüberlegungen mit rein oder überwiegend wohnbaulicher Zielvorstellungen nur in Teilen machbar. Mögliche Einschränkungen für das vorhandene benachbarte Gewerbe oder auch Auswirkungen auf künftige Ansiedlungen, Erweiterungen oder Umbauten von Gewerbe- und Industriebetrieben sind zu vermeiden. Hier muss das städtische Handlungskonzept Gewerbe bei allen planerischen Veränderungen mitbedacht werden.

Dies gilt insbesondere für die östlichen Teile des Untersuchungsraumes, weil dort unmittelbar emittierende Gewerbebetriebe beiderseits der Linderhauser Straße angrenzen. Um für diese „Nahtstellen“ von Gewerbe und Wohnen verlässliche Szenarien zu entwickeln, sind zwingend gutachterliche Prüfungen und Handlungsempfehlungen einzuholen. Es sind zudem Gespräche bzw. Vorklärunge mit der Landesplanungsbehörde erforderlich. Nicht zuletzt hängt die weitere Entwicklung der östlichen Teilbereiche auch von den Nutzungsvorstellungen der dortigen Eigentümer ab.

Nach alledem lässt sich derzeit nur für den Westen des Untersuchungsraums ein Rahmenplan vorstellen, der mit den übergeordneten Planvorgaben im Grundsatz verträglich erscheint und der in immissionsschutzrechtlicher Sicht einen mischgebietsverträglichen Ansatz verfolgt. Hierfür sprechen sowohl die Mischgebietsdarstellungen des geltenden Flächennutzungsplans als auch die

rechtskräftigen Festsetzungen von Mischgebieten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 112 – Linderhauser Straße -. Daher werden im Folgenden die Nutzungspotentiale nur für den westlichen Untersuchungsraum näher dargestellt.

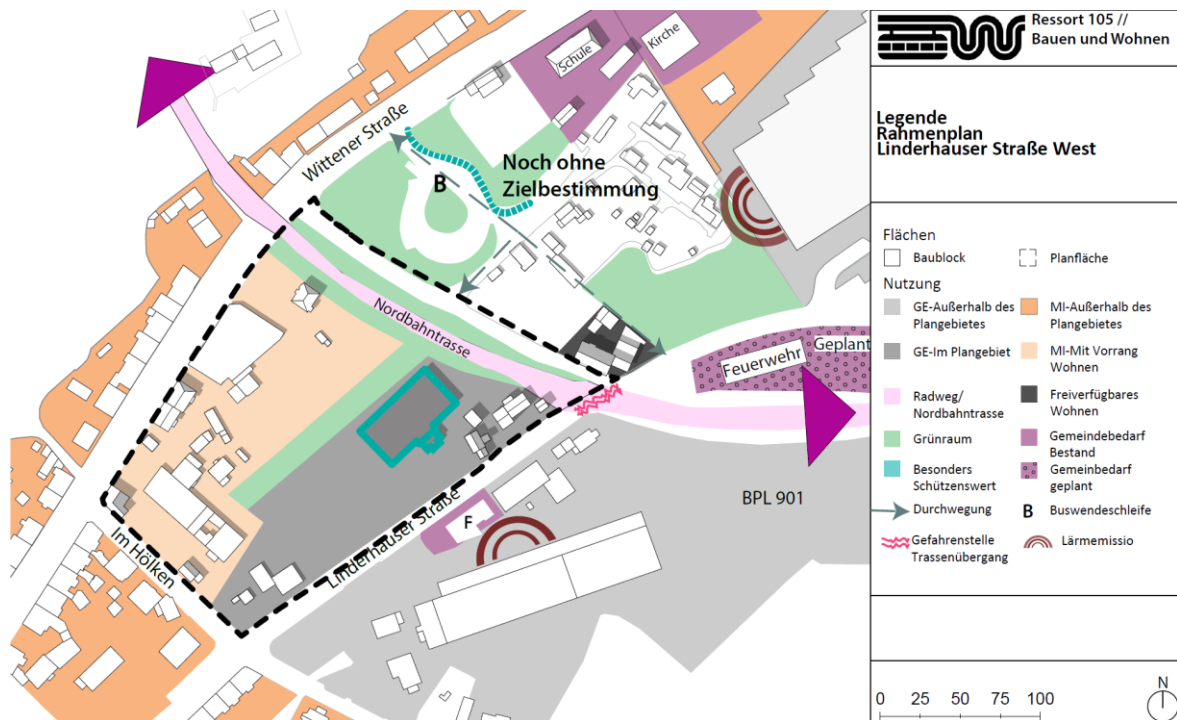


Abbildung 8: Vorläufige Abtrennung der östlichen Teilbereiche bei den Zielbestimmungen

## Potentiale für das Gebiet westlich der Nordbahntrasse zwischen Wittener Straße, Linderhauser Straße und der Straße Im Hölken

### Nördlicher Abschnitt entlang der Wittener Straße und Straße Im Hölken

Entlang der gesamten Wittener Straße wird hauptsächlich gewohnt. Auch innerhalb des westlichen Untersuchungsgebiets befinden sich Teile einer Straßenrandbebauung, die sowohl erhalten als auch ergänzt werden kann. Im Detail betrachtet verfügt das Gebäude Wittener Straße 120 über ein sehr großes Grundstück. Hier besteht die Möglichkeit dieses Grundstück nachzuverdichten und im hinteren Bereich Baurecht zu schaffen. Eine Nachverdichtung des Grundstücks könnte auch im Zusammenhang mit einer wohnbaulichen Entwicklung des benachbarten Grundstücks, des derzeitigen Auto An- und Verkaufs, erfolgen. Der Eigentümer der Gewerbefläche hat Interesse benannt die Fläche wohnbaulich zu entwickeln.

Es zeigt sich grundsätzlich eine Perspektive, dass eine im Schwerpunkt wohnbauliche Entwicklung der im gesamten Geltungsbereich topografisch höher gelegenen, zur Wittener Straße ausgerichteten, Bereiche sinnvoll wäre. Die leerstehende Gewerbehalle im rückwärtigen Bereich der Wittener Straße bzw. Straße Im Hölken ist insgesamt noch in einem guten Zustand und könnte sowohl für nicht störendes Gewerbe als auch für wohnbauliche Zwecke nachgenutzt bzw. umgebaut werden. Es bietet sich folglich an, entlang der Wittener Straße gezielt Wohnen zu fördern, während der rückwärtigen Bereich auch mischgenutzt wird.

Die beschriebene Bestandssituation, zusammen mit den aufgezeigten Flächenpotentialen führen nun zur Aufstellung der Leitideen für den westlichen Untersuchungsraum. Dabei sind folgende Überlegungen und Ziele tragend:

**Ziel 1: Schutz des alten Wasserspeichers und geordnete Entwicklung der Grundstücke entlang der Linderhauser Straße**

Entlang der Linderhauser Straße soll höherwertiges Gewerbe beispielsweise in Form von Büros, Angebote des Gesundheitswesens, Dienstleistungen, sonstige Ausstellungsräume oder Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Dabei ist besonders die städtebauliche Situation des Baudenkmals Wasserspeicher mit seinem sehr markanten Portal zu beachten.

Dabei sollen Außenlagerflächen und Stellplätze nur eingeschränkt im Nahbereich zur Linderhauser Straße zugelassen werden. Der straßennahe Bereich der Baugrundstücke soll in erster Linie durch Gebäude geprägt werden. Bei dem Baudenkmal Wasserspeicher sind die Blickbeziehungen von der Verkehrsfläche Linderhauser Straße freizuhalten. Die Belange des Rad- und Fußverkehrs sind bei den Ausweisungen der Verkehrsflächen zu berücksichtigen, in dem ein ausreichender Straßenquerschnitt zur Verfügung gestellt wird.

**Ziel 2: Stärkung der wohnbaulichen Anteile im nördlichen Gebiet Wittener Straße**

Zur Wittener Straße und zum nördlichen Abschnitt der Straße Im Hölken soll der Schwerpunkt auf zusätzlichen, urbanen Wohnraum gesetzt werden, in dem insbesondere Geschosswohnungsbau gefördert werden soll, der aber zusätzlich auch gewerbliche Angebote und Dienstleistungen im Sinne einer Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet (MU) enthalten könnte. Dieses Ziel soll erreicht werden durch bauliche Nachverdichtungen, in Form von Umnutzungen und Erweiterungen, aber auch durch Gebäudeneubauten bzw. neue Siedlungsstrukturen.

**Ziel 3: Grünzug als gliederndes Element**

Das Gewerbegebiet im Süden und das Urbane Gebiet im Norden sollen durch einen Grünzug voneinander getrennt und strukturiert werden. Das kann vorliegend auch mit den unterschiedlichen Höhenlagen und der Ausbildung von Böschungflächen kombiniert werden. Aber auch das Erscheinungsbild der vier umgebenden Verkehrswege soll durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet bzw. gesichert werden. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch solche Maßnahmen gefördert. Dazu werden u. a. auch Regelungen zu Dachbegrünungen und Begrünungen von größeren Stellplatzflächen beitragen.

### **Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Raumordnung und der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans**

Zunächst ist festzustellen, dass die in dieser Untersuchung auf Seite 4 zum Regionalplan Düsseldorf abgebildete, fast ausschließliche Darstellung des Untersuchungsgebietes als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) weder mit den faktischen Nutzungen, noch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) korrespondiert.

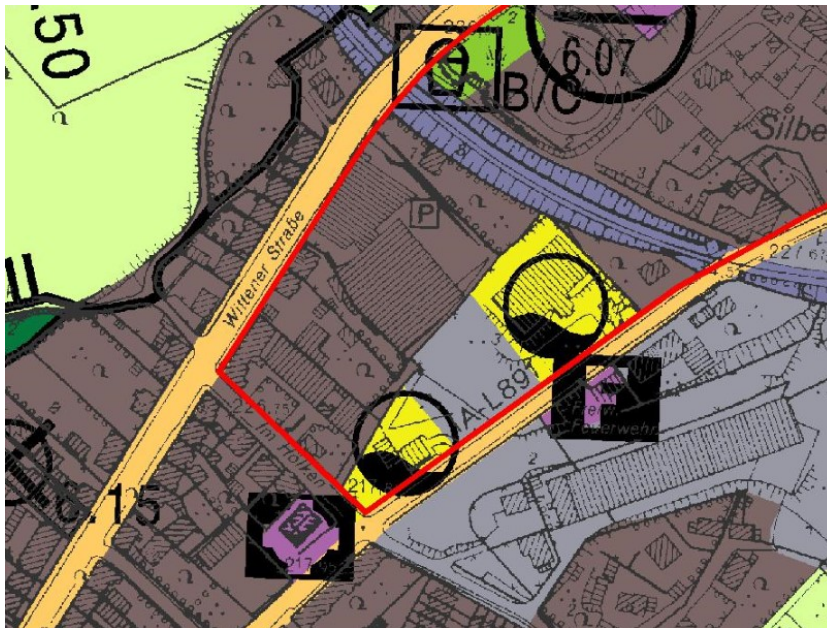


Abbildung 10: Ausschnitt FNP im westlichen Teilbereich

Die Flächen im westlichen Untersuchungsraum sind im FNP wesentlich durch eine Zweiteilung geprägt, nämlich eine Darstellung von Mischgebieten zur Wittener Straße bzw. zur Straße Im Hölken und eine gewerbliche Zielausrichtung im Süden, die lediglich wegen der damals erforderlichen Infrastruktur als Fläche für Wasserversorgung dargestellt sind.

Diese Zweiteilung soll mit den Zielen des Rahmenplans wieder aufgegriffen und in einem neuen Bebauungsplan mit den Gebietsarten Urbanes Gebiet (MU) im nördlichen Abschnitt und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) im südlichen Abschnitt weiter ausgestaltet werden. Die geplanten Ausweisungen wären somit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Dennoch wäre der FNP parallel zum Bebauungsplan zu ändern, um die Darstellungen Versorgungsfläche Wasserversorgung zurückzunehmen und um die neue gemischte Baufläche als Urbane Gebiete (MU) im FNP abzubilden.

Die Flächen östlich der Nordbahntrasse werden dann weiterentwickelt, wenn die nötigen Informationen und Untersuchungen vorliegen und wenn Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde sowie mit Eigentümern der Teilflächen vorgenommen sind. Dazu ist es im Bereich Wittener Straße hilfreich und auch erforderlich, wenn die WSW für ihren technischen Bedarf die Flächen für eine reduzierte Buswendeanlage und Pausenbereich für Mitarbeiter ermittelt und diese in die Überlegungen eingestellt werden können. Entsprechende Flächenbedürfnisse der WSW liegen der Stadt noch nicht vor.

Ressort Bauen und Wohnen / Stand: August 2024