

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1067 - östlich Kohlfurth Brücke - gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1067 - östlich Kohlfurth Brücke - betrifft den Geltungsbereich östlich der Straße Kohlfurth Brücke, im Süden vom Zulauf des Kaltenbaches und im Osten durch den Wald bzw. die Trasse der Museumsbahn begrenzt - wie in der Anlage 3 dargestellt -.

2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Cronenberg, nahe der Stadtgrenze zu Solingen, auf besiedeltem Schwemmland der Wupper (Anschwemmung etwa in der geologischen Epoche des Altholozän, vor ca. 10.000 Jahren) unterhalb des bewaldeten Höhenrückens „Wahlertskopf“ und ist Teil des Siedlungsgebietes Kohlfurth.

Das alte Siedlungsgebiet Kohlfurth wird bereits seit 1363 (Name leitet sich nicht von den Kohletransporten nach Solingen ab, sondern ist älteren Ursprungs) urkundlich erwähnt und war jahrhundertlang von wichtiger strategischer und verkehrlicher Bedeutung. Aus dieser Bedeutung heraus resultierte insbesondere im 19. Jahrhundert eine relativ hohe Gaststätten-dichte, die sich bis ins 20. Jahrhundert hinein zur Ausflugs- und Freizeitgastronomie entwickelte. Auch heute noch wird die „Kohlfurth“, die sich auf Wuppertaler und Solinger Gebiet erstreckt, wegen ihrer reizvollen landschaftlichen Umgebung und interessanten Lage an der Wupper gerne von Ausflüglern aufgesucht. Das gastronomische Angebot beschränkt sich aber gegenwärtig auf Wuppertaler Seite auf das „Strandcafe“ (ehemals Brücker Hof) und auf Solinger Seite auf das „Cafe Hubraum“, einen Motorradtreff.

Große touristische Bedeutung kommt in der Kohlfurth der Museumsbahn zu. Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1067 wird die Straßenbahntrasse mit ihren Betriebsgebäuden seit 1971 von dem Verein Bergische Museumsbahnen e.V. (BMB) unterhalten und genutzt. Dieser betreibt auf einem Teilstück der ehemaligen Straßenbahnlinie 5 (Teilstück der ehemaligen Straßenbahnlinie 5, Dönberg- Solingen/ Mühlenhof, verkehrte vom 12.08.1900 bis zum 03.05.1969) zwischen der Kohlfurth und Greuel in den Sommermonaten öffentlichen Personenverkehr mittels Museumstriebwagen. Die Museumsbahn hat sich als wichtige Freizeiteinrichtung und Touristenattraktion entwickelt, die großen Zuspruch erfährt und auch Menschen „von außerhalb“ anzieht. Registriert wurden im Jahre 2005 ca. 27.000 Besucher. (Quelle der Angaben: Schrift des BMB- Die Bergischen Museumsbahnen e.V., *Geschichte, Besonderheiten, Projekte*, Cronenberger Woche v. 07./08.04.2006)

Die historische Bedeutung der Kohlfurth spiegelt sich insbesondere im Bereich der Straße Kohlfurth Brücke in der alten Bausubstanz mit den verschieferten und unverschieferten Fachwerkhäusern, die heute überwiegend bewohnt und zum geringeren Teil gewerblich genutzt werden. In die Denkmalliste wurden bisher Wohnhäuser (Kohlfurth Brücke Nrn.: 14/16, 21, 25/27, 38, 40/42), die Gaststätte „Strandcafe“, die Brücke (gängige Bezeichnung: Kohlfurth Brücke) und die Straßenbahntrasse eingetragen. Ensembleschutz besteht indes nicht. Insofern existieren keine formalen Rechtsgrundlagen, die die Bewahrung des Ortsbildes für künftige Generationen im größeren Umfang sicherstellen und Vorgaben für die Gestaltung neuer Gebäude enthalten. Beispielsweise wurden in Hinterliegersituation zu dem Gebäude Kohlfurth Brücke 51 in der jüngeren Vergangenheit 11 Wohngebäude genehmigt und errichtet, die -für die Ortslage Kohlfurth untypisch- überwiegend rot verklindert sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Fabrikationsstätten der Firma Tigges (Schrauben und Verbindungstechnik) und die Maschinenfabrik Berger (Schleif- und Poliermaschinen für Schneidwaren und Handwerkzeuge). Beide Betriebe bilden in der Ortslage Kohlfurth dominierende Gebäudekomplexe. Weitere gewerbliche Nutzungen der Metallverarbeitung befinden sich darüber hinaus noch in Hinterlegersituation zu den Wohngebäuden Kohlfurth Brücke 21a bis 43. Alle diese gewerblichen Nutzungen befinden sich tlw. in direkter Nachbarschaft zu überwiegend wohnbaulich genutzten Bereichen.

Insofern handelt es sich bei dem Plangebiet um eine, insbesondere für den Stadtbezirk Cronenberg typische Gemengelage, in der gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude eng benachbart sind und somit dem durch die Rechtsprechung entwickelten Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterliegen. Daraus resultiert, dass die Gewerbebetriebe in ihrem Verhalten den Schutz der Wohnnutzungen beachten müssen, den Wohnnutzungen andererseits aber an Immissionsbelastungen mehr zugemutet werden darf, als in räumlich eindeutig differenzierten Situationen (z.B. reine Wohngebiete oder allgemeine Wohngebiete gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO)). Diesbezüglich wurden bereits von westlich gelegenen Anwohnern Nachbarbeschwerden gegenüber der Fa. Tigges wegen sporadisch auftretender Geruchsbelästigungen erhoben. Unter Beachtung eines gutachterlich erstellten Messberichtes (Fa. ANECO, Institut für Umweltschutz GmbH&Co., v. 08. Februar 2006) soll diesen Geruchsbelästigungen durch Errichtung eines Schornsteines mit Vorschaltung zusätzlicher Filteranlagen abgeholfen werden.

Westlich an das Plangebiet grenzt die als „Haupterschließung“ dienende Straße Kohlfurth Brücke an. Diese Straße ist noch als Landstraße klassifiziert, aber wegen der fehlenden Wupperquerung als solche grundsätzlich infrage gestellt. Real wird der überörtliche Verkehr seit langer Zeit über die Straße Am Jakobsberg abgewickelt. Derzeit werden von den beteiligten Kommunen und dem Landesbetrieb Straßen NRW Untersuchungen zum endgültigen Trassenverlauf angestellt, was möglicherweise in ein Planfeststellungsverfahren mündet. Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 1067 ist von dem Ausgang eines solchen Planfeststellungsverfahrens nicht abhängig.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Erhebung mit der Flurbezeichnung „Wahlerts Kopf“, die mit Wald bestockt ist, der zum Staatsforst Burgholz gehört. Der Wald ragt teilweise in das Plangebiet hinein und ist auch mit den daraus resultierenden Schutzbedürfnissen planerisch zu beachten (Erforderlichkeit eines Waldabstandes). Etwa parallel zur Waldgrenze verläuft der Tiggesbach, der im östlichen Planbereich in den Kaltenbach einmündet. Über den Kohlfurth Brückenbach fließen deren Wässer dann der Wupper zu.

3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1999 befinden sich die vom Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 1067 erfassten Flächen innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches, der wiederum Bestandteil eines Regionalen Grünzuges ist.

Im Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Wuppertal, der am 17.01.2005 bekannt gemacht wurde, ist für die Flächen des Verfahrensgebietes, die baulich genutzt werden, einschließlich der dazugehörigen Freiflächen, Mischgebiet dargestellt. Diese Darstellung wurde gewählt, da auch langfristig nicht davon auszugehen ist, dass der Gebietsentwicklungsmaßgabe nachgekommen werden kann, bzw. sich eine solche Entwicklung einstellt. Gleichwohl könnte die Ortslage wegen der fehlenden Infrastruktur als Ortsteil nicht selbständig existieren. Andererseits legt es der Umfang dieser Splittersiedlung und die Anordnung der Gebäude in durchaus nicht ländlichen, sondern eher urbanen Strukturen nahe, die Baugebiets- bzw. Bauflächenkategorien entsprechend der BauNVO den stadtplanerischen Überlegungen,

den baurechtlichen Entscheidungen und den sonstigen Beurteilungen, wie z.B. in Immissionsschutzangelegenheiten, zugrunde zu legen.

Zentral im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens befindet sich -wie bereits oben unter 2. dargestellt- ein Trassenabschnitt der Museumsbahn mit den baulichen Anlagen des Museumsbahndepots. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Bahnanlage dargestellt.

Symbole für Regenrückhaltebecken weisen im FNP auf entsprechende vorhandene Einrichtungen hin. Nachrichtlich übernommen i. S. des § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde im FNP ein preußisches Überschwemmungsgebiet, welches weite Teile des unter 2. beschriebenen Schwemmlandes erfasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und nördlich angrenzend befinden sich Waldflächen, die dem Staatsforst Burgholz zuzurechnen sind. Die Charakterisierung dieser Flächen als Wald ist unzweifelhaft. Im FNP sind diese Flächen dementsprechend als Wald dargestellt.

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nördlich des Baches, wird eine im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Fläche vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes West erfasst, und ist danach für temporäre Erhaltung vorgesehen. Temporäre Erhaltung bedeutet, dass die jetzige Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben auf der Grundlage einer Bauleitplanung erhalten bleiben soll.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1067 - östlich Kohlfurthener Brücke - ist mit einem wesentlichen Teilbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 702 - Kohlfurthener Brücke - identisch, das sich seit 1990 im Verfahren befindet, aber bisher nicht zum Abschluss kam. In Gang gesetzt wurde das Bauleitplanverfahren Nr. 702 infolge des bekundeten Erweiterungsinteresses der oben beschriebenen Gewerbebetriebe am Standort. Seinerzeit bestand die planerische Absicht, in Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen Betriebserweiterungen durch Festsetzung von Baurecht zu fördern.

Nachdem sich das Erweiterungsinteresse nicht in dem angenommenen Umfang bestätigte, ergab sich städtebaulicher Regelungsbedarf aber noch bezüglich eines beantragten Wohnungsbauprojektes in nördlicher Nachbarschaft zum Museumsbahndepot. Der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB stand zunächst noch die fachliche Einschätzung des Staatlichen Umweltamtes (STUA) entgegen, da die Aktivitäten des Museumsbahnvereins hinsichtlich der Geräuschemissionen - durch Reparaturarbeiten - Gewerbelärm gleichzusetzen sind, welcher gesundes Wohnen beeinträchtigt.

Die hypothetische Nachbarverträglichkeit konnte unter Beteiligung des STUA und eines Schall- Gutachters durch projektierte und vertraglich (privat) gesicherte bauliche Maßnahmen am Museumsbahndepot erreicht werden, was schließlich zur Genehmigung des Wohnungsbauprojektes führte. Das Bauleitplanverfahren Nr. 702 wurde daraufhin nicht weitergeführt.

Nunmehr hat sich das städtebauliche Ordnungsbedürfnis wiederum aktualisiert, da weitere Wohnungsbauvorhaben beantragt sind, welche die Hinterliegerbebauung weiter ausdehnen und verdichten würden. Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1067 ist darum insbesondere, der Konfliktvermeidung zwischen wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung planerisch zu entsprechen. Dabei ist das Gebot nachbarschaftlicher Rücksichtnahme besonders beachtlich und die Abgrenzung zu naturräumlichen Landschaftsbestandteilen - auch unter Schutzaspekten - zu bestimmen. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 1067 soll der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren Nr. 702 förmlich aufgehoben werden.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung bezieht sich nicht auf das Grundstück Kohlfurth Brücke Nr. 79, auf dem sich ein bisher als Schießstand genutztes Gebäude befindet, und das dem räumlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzurechnen ist. Mit Schreiben vom 06.10.2005 regte ein Rechtsanwalt für die Eigentümer an, dieses Grundstück in den Geltungsbereich einzubeziehen und als Gewerbegebiet festzusetzen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Im Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal ist für das Grundstück Grünfläche und Wald dargestellt. Nach dem Landschaftsplan West befindet es sich in einem Landschaftsschutzgebiet und ist dort mit dem Entwicklungsziel 1 versehen: *Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft*. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes West werden für städtebaulich sinnvoll gehalten und daher nicht infrage gestellt. Im Sinne dieser Darstellung soll sich hier der Außenbereich als landschaftlicher Freiraum weiterentwickeln und daher nicht in ein Baugebiet einbezogen werden. Klarstellend sei ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes kein Anspruch besteht.

5. Geplante Nutzungen

5.1 Gewerbegebiete

Wie unter 2. dargestellt, befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Betriebsstandorte der Werkzeugherstellung und des Maschinenbaus. Diese Gewerbebestände sollen einerseits im Sinne der Interessenlage der vorhandenen Gewerbebetriebe, andererseits aber auch aus Gründen langfristiger Flächenbevorratung für gewerbliche Zwecke planungsrechtlich gesichert werden. Im Bebauungsplan werden in dieser historisch gewachsenen Gemengelage daher Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO mit der Einschränkung festgesetzt, dass die Gewerbebetriebe das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Die Entwicklungsvoraussetzung dieser Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der dort enthaltenen Mischgebietsdarstellung gegeben (*Zur Zulässigkeit dieser Entwicklungsmöglichkeit siehe: Boeddinghaus, Kommentar zur BauNVO, 5. Auflage, S. 99 ff.*). Auch wenn in der Regel die Festsetzung der Baugebiete nach BauNVO in den Bebauungsplänen den jeweiligen Flächendarstellungen gemäß BauNVO in den Flächennutzungsplänen zugeordnet ist, bzw. davon abgeleitet wird, ist dieses kein starres Zuordnungsschema. Wesentlich ist, dass die im Flächennutzungsplan enthaltene Grundkonzeption in den Festsetzungen der Bebauungspläne zum Ausdruck kommt. Der angestrebten Durchmischung in der Ortslage Kohlfurth wird aber Rechnung getragen, da Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1067 durch Festsetzung von Mischgebieten in weiten Teilen ebenfalls zulässig bleiben (s.u. Pkt. 5.2).

Das Entwicklungsgebot ist ferner gewahrt, da die Störträchtigkeit der gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten durch eine textliche Festsetzung auf Mischgebietstypik beschränkt wird (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Die Zulässigkeit einer solch einschränkenden Festsetzung ist durch Gerichtsentscheidung bestätigt (s.u.a. BVerwG 4. Senat, Beschluß vom 15. April 1987, Az: 4 B 71/87). Die Festsetzung erscheint darüber hinaus zweckmäßig - wobei die Zweckmäßigkeit sich hier zur Erforderlichkeit verdichtet -, da den Gewerbegebieten teilweise überwiegend wohngenutzte Grundstücke in Mischgebieten gegenüberliegen. Grundsätzlich bestünde auch die Möglichkeit, gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes statt der Gewerbegebiete Mischgebiete festzusetzen, jedoch soll einerseits durch die Festsetzung GE der planerische Wille der Stadt hervorgehoben werden, die vorhandenen Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer räumlichen Dimensionierung eher gewerbegebietstypisch sind, auch über die Möglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO hinaus langfristig am Standort zu sichern. Darüberhinaus sollen sich die Nutzungen auch künftig grundsätzlich

an dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO für Gewerbegebiete i. S. des § 8 BauNVO orientieren und die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung i. S. des § 17 BauNVO in Anspruch genommen werden können.

Aus dem gesamtstädtischen Interesse heraus, Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, ergibt sich darüber hinaus die planerische Notwendigkeit, in den Gewerbegebieten die im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen einzuschränken. Die Legitimation dafür enthält der § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung. Davon wird Gebrauch gemacht, indem die gem. § 8 Abs. 2 Satz 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Auch die gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie die gem. Satz 3 nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen, um auch diesbezüglich einem -zwar eher unwahrscheinlichen- Umnutzungsdruck vorsorglich zu begegnen. Die im § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO enthaltenen Gewerbebetriebe aller Art werden in der Weise näher bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe, die nicht einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet werden können, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sind. Allerdings dürfen Waren, die vor Ort produziert werden, auch in dementsprechenden Ladengeschäften im Gewerbegebiet verkauft werden (Werksverkauf/ s. textliche Festsetzung Nr. 7.2).

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise sollen bestandssichernd wirken, erlauben darüber hinaus aber auch Erweiterungen in einem Umfang, wie sie bereits in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wären. Die Festsetzungen lassen eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine, die dem Immissionsschutz dienen, ausnahmsweise zu. Zum Zeitpunkt der Planerstellung zeichnet sich bereits der Bau eines Schornsteines zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen im Umfeld der Fa. Tigges ab. Dem Immissionsschutz ist in der Ortslage der Vorzug zu geben vor einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Schornsteine.

5.2 Mischgebiete

Östlich der Straße Kohlfurther Brücke sind neben der Wohnbebauung und den unter 5.1 beschriebenen Gewerbebetrieben noch weitere gewerbliche Unternehmen ansässig. Es handelt sich dabei um eine KFZ- Werkstatt, eine freie Nachhilfeschule im Gebäude Kohlfurther Brücke Nr. 41, eine gewerblich betriebene Veranstaltungsstätte für private Feiern im Gebäude Kohlfurther Brücke 45. Die Wohnbebauung überwiegt im direkten Straßenrandbereich aber deutlich gegenüber der gewerblichen Nutzung und hat sich auch entsprechend verfestigt. Auf den Grundstücken Kohlfurther Brücke 49 bis 49 k, in direkter nördlicher Nachbarschaft des Museumsbahndepots, hat sich die Wohnbebauung darüber hinaus bereits tief in das Hintergelände vorgeschoben. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorgenannten gewerblichen Nutzungen, deren Fortbestand durch Festsetzungen von Mischgebieten planerisch gesichert werden sollen, nicht doch künftig wohnbaulich umgenutzt werden und letztlich die Wohnbebauung noch eindeutiger überwiegt. Einem „Umkippen“ der gesamten Ortslage östlich Kohlfurther Brücke in ein Wohngebiet, was den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen würde, ist aber planerisch durch die Festsetzungen der unter 5.1 beschriebenen eingeschränkten Gewerbegebiete und der Mischgebiete entgegengewirkt. Es ist auf jeden Fall begründet davon auszugehen, dass künftig in der Ortslage beide Hauptnutzungsarten - Wohnen und Gewerbe - in einem relativ ausgewogenen Mischungsverhältnis quantitativ erkennbar sind und es nicht dazu kommt, dass die Hauptnutzung Wohnen wegen der lukrativeren Vermarktungsaussichten überwiegt.

Die vorhandene Bebauung in den geplanten Mischgebieten trägt bis auf die Wohnbebauung in nördlicher Nachbarschaft des Museumsbahndepots keine eindeutigen Merkmale einer bestimmten Bauweise im Sinne des § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Gebäude sind überwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet worden, wobei gegenwärtige bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse teilweise unterschritten sind. Überwiegend heißt aber, dass an vielen Stellen mit Gebäuden auch an die Grundstücksgrenzen oder an Nachbargebäude auf gleichem Grundstück herangebaut wurde und so kleinere Hausgruppen entstanden sind. Da in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO alle Hausformen bis 50m Länge zulässig sind, kommt die vorhandene Bebauung der offenen Bauweise i. S. des § 22 BauNVO am nächsten. Aus Gründen der Ortsbilderhaltung ist es städtebaulich sinnvoll, die offene Bauweise festzusetzen.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die vorhandenen Gebäude am jeweiligen Standort gesichert sind und in einigen Fällen durchaus noch erweitert werden können, sofern unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße die im Bebauungsplan festgesetzten Dichtewerte eingehalten werden. Bei den Dichtewerten nach Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) werden die Grundflächen und die Geschossflächen zur Baugrundstücksfläche in Beziehung gesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalwerte von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 bzw. 1,2 sind städtebaulich vertretbar.

Die in jüngerer Zeit erstellte Wohnbebauung nördlich des Straßenbahndepots (Kaltenbachweg 2 bis 22) wurde genehmigt, da die Ortslage gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet eingestuft wurde und die Hauptnutzung Wohnen in diesem Baugebietstyp zulässig ist. Zwar trägt diese, sich ins Hintergelände erstreckende Wohnbebauung aufgrund des räumlichen Umfangs und der ausgeübten Nutzungen für sich gesehen ausschließlich Wohngebietsmerkmale, doch wird dieser Umstand nicht zum Anlass genommen, planerisch eine weitere Ausdifferenzierung des Mischgebiets vorzunehmen. Es wird daher die Mischgebietseinstufung aufrechterhalten und als Planungsziel durch Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO fixiert, auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass in dem vorgenannten Bereich südlich des Kaltenbachweges selber eine wesentliche Durchmischung von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung in absehbarer Zeit stattfinden wird. Die Betrachtung und Einstufung als Mischgebiet bezieht sich insofern auf den großräumigeren Bereich und bezieht Grundstücksnutzungen in Nachbarbereichen ein. Keinesfalls soll sich die Wohnbebauung südlich des Kaltenbachweges aber noch weiter ins Hintergelände ausdehnen und das Übergewicht der wohnbaulichen Nutzung in diesem Bereich noch weiter zunehmen lassen. Dem wird planerisch vorgebeugt, indem die noch verfügbaren Freiflächen nicht in das Baugebiet einbezogen, sondern als private Grünfläche festgesetzt werden. Wesentliche Teile der noch vorhandenen Freiflächen scheiden ohnehin für eine bauliche Nutzung aus, da in Nachbarschaft zum Wald eine notwendige Abstandsfläche gem. dem einschlägigen Erlass der nordrhein-westfälischen Landesregierung festgesetzt wird (s. dazu unten Pkt. 6).

6. Waldabstand, Private Grünflächen

Wie oben unter Pkt. 2 bereits ausgeführt, befindet sich östlich des Plangebietes die Erhebung mit der Flurbezeichnung „Wahlerts Kopf“, die mit Wald bestockt ist, der zum Staatsforst Burgholz gehört und teilweise in das Plangebiet hineinragt. Gemäß gemeinsamen Runderlass des Ministers für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 soll im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden.

Die Einhaltung des Sicherheitsabstandes soll sowohl vor Gefahren schützen, die von der bewaldeten Fläche ausgehen können, als auch den Wald selbst vor durch die Bebauung verursachten Gefahren bewahren. In Nr. 4.1 des Erlasses heißt es wörtlich: „*Die Sicherheit*

von Menschen und Gebäuden ist nicht gewährleistet, wenn bebauten Flächen zu dicht an den Wald heranreichen, weil die latente Gefahr besteht, dass Bäume umstürzen oder Waldbrände auf die Bebauung übergreifen. Hinzu kommt die Gefahr der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen sowie der lästigen Beschattung. Außerdem sind auch die Waldflächen selbst brandgefährdet, denn Waldbrände gehen häufig von bebauten Bereichen aus. Daher ist ein angemessener Sicherheitsabstand der Bebauung vom Wald auch zur Walderhaltung erforderlich“.

Die topographischen Gegebenheiten, Steilhang mit Großgehölzen, erfordern hier die Einhaltung des 35 m- Abstandes. Im Bebauungsplan wird die festgesetzte Grünfläche daher in der Weise gegliedert, dass in einer als Grünfläche 1 bezeichneten privaten Grünfläche Gartenhäuschen und Gartenlauben mit Räumen die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, aus Sicherheitsgründen nicht Bestandteil der Zweckbestimmung sind. Um aber die Bewirtschaftung der Flächen durch Transport von Gartenwerkzeugen nicht unnötig zu erschweren, sind Gartenhäuschen und Gartenlauben zur Unterbringung von Gartenwerkzeugen erlaubt. Darauf wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend hingewiesen. Die Grünfläche 2 ist ebenso wie die Grünfläche 1 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ versehen. Insofern steht sie Grünflächennutzungen offen, wie sie größtenteils heute schon dort ausgeübt werden. Der Errichtung von Gartenhäusern und Gartenlauben, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, ist hier zulässig.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Straße Kohlfurther Brücke

Als öffentliche Haupteerschließungsstraße für das Plangebiet dient die westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße Kohlfurther Brücke, die über Wahlert und Solinger Straße die Verbindung nach Cronenberg und Elberfeld herstellt. Über die Straße „Am Jakobsberg“ kann die autobahnähnlich ausgebaute L 74 und darüber das Bundesautobahnnetz erreicht werden.

Die Straße Kohlfurther Brücke reicht in ihrer derzeitigen Breite und Beschaffenheit für die Erschließung des Plangebietes aus. Diese Einschätzung betrifft auch den Zuliefer- und Auslieferungsverkehr der gewerblichen Nutzungen sowie den ruhenden Verkehr im Straßenrandbereich.

7.2 Privatwege

Die Nutzungen, die sich von der Straße Kohlfurther Brücke aus gesehen im Hintergelände befinden, werden über private Erschließungswege erschlossen, die mit entsprechenden Erschließungsbaukosten belegt sind. Im Bebauungsplan werden dort Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

7.3 Museumsbahn

Der Bereich der Museumsbahn, einschließlich des Wagendepots mit den dazugehörigen Außenanlagen, wird i. S. des § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 5.2.1 (Bahnanlagen) als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Museumsbahn handelt. In den Sommermonaten findet zwischen dem Depot Kohlfurth und der Ortslage „Greuel“ Fahrbetrieb statt.

7.4 ÖPNV

Haltestellen der WSW-Buslinie CE 64 für beide Fahrtrichtungen (Solingen, Elberfeld) befinden sich nahe des Einmündungsbereiches der Straße Am Jakobsberg in die Kohlfurther Straße und sind von allen Stellen des Plangebietes in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

7.5 Rad- und Fußwanderwege

Über die Straße Kohlfurther Brücke verlaufen die Radwanderwege R 3, R 3a, R 4 und R 4a. Der Wanderweg „Rund um Wuppertal“ führt östlich am Plangebiet vorbei.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom ist im Rahmen des üblichen Mengenverbrauchs gewährleistet.

Ein ausreichend dimensionierter öffentlicher Schmutzwasserkanal, in den eingeleitet werden kann, verläuft in der Straße Kohlfurther Brücke. Hinterliegerbebauungen sind über Hausanschlussleitungen anschließbar. Insofern ist der Anschluss von Grundstücken, in denen das Schmutzwasser noch in Gruben gesammelt wird, möglich. Die Abwässer werden der Kläranlage Kohlfurth zugeleitet.

Ein öffentlicher Regenwasserkanal befindet sich im Abschnitt der Straße Kohlfurther Brücke zwischen Am Jakobsberg und dem Brückenbauwerk (Kohlfurther Brücke). Die abgeleiteten Oberflächenwässer fließen im Bereich des Brückenbauwerks der Wupper zu.

Die Oberflächenwässer aus den gewerblich genutzten Bereichen dürfen nur vorbehandelt und mit Rückhaltemöglichkeit in die natürlichen Vorfluten (Wupper und Kaltenbach) abgeleitet werden. Dies wird bereits mittels der vorhandenen Regenrückhalte- und Regenklärbecken auf den Grundstücken Kohlfurther Brücke Nr. 37/39 und Nr. 69 durchgeführt. Im Bebauungsplan sind die Standorte hinweislich eingetragen.

9. Wasserrechtliche Belange

9.1 Überschwemmungsgebiet

Im südlichen Teil des Plangebietes, auf dem unter 2. beschriebenen Schwemmland, befindet sich ein natürliches Überschwemmungsgebiet der Wupper, ein sog. preußisches Überschwemmungsgebiet. Dieses Überschwemmungsgebiet, dass im betreffenden Bereich nicht als festgesetzt im Sinne des Wasserhaushaltsrechtes gilt, wird im Bebauungsplan vermerkt.

Zwar haben sich nach Angabe des Wupperverbandes seit der Deklaration der preußischen Überschwemmungsgebiete die Randbedingungen und örtlichen Gegebenheiten hier verändert, es liegen bisher aber keine aktuelleren hydraulischen Berechnungen vor, die das Überschwemmungsgebiet obsolet werden ließen. Dieser Fall könnte allerdings eintreten, da ein Niederschlags- Abflussmodell derzeit in Arbeit ist, das dem Wupperverband in einigen Jahren aktualisierte Überschwemmungsgrenzen aufzeigen soll. Bis dahin sind die Abflussberechnungen, wie sie dort noch vorliegen, zugrunde zu legen. Nach diesen Abflussberechnungen ist bei maximaler Wasserspiegellage eine Überflutung von Überschwemmungsgebiet oder Teilen davon nicht auszuschließen.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass durch die Festsetzung von Baugebieten im Überschwemmungsgebiet keine neuen Baurechte geschaffen und daher zulässigerweise vorhandenes Baurecht lediglich modifiziert wird. Im Bebauungsplan wird auf die Eigenver-

antwortlichkeit der Grundstückseigentümer hinsichtlich des Schutzes vor Einwirkungen durch Wasser hingewiesen.

9.2 Gewässer

Die oben unter 2. beschriebenen Bäche gelten als Gewässer 2. Ordnung im Sinne des Landeswassergesetzes. Der Kaltenbach, im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes verlaufend, befindet sich in einem nach dem Landschaftsplan- West der Stadt Wuppertal festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Der Tiggesbach verläuft in einem Bereich, für den die Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal von 1975 gilt. In den Bebauungsplan sind die Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich übernommen. Ordnungsbehördliche Verordnungen für Gewässerrandstreifen, die sich künftig im Geltungsbereich des im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes und somit im Innenbereich befinden, liegen nicht vor. Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen, die über die vorhandene Bebauung hinaus Grundlage weiterer Bebauungsmöglichkeiten böten, sind im Nahbereich der Bäche und der Quelle des Tiggesbaches aber nicht ausgewiesen, so dass einer künftigen ordnungsbehördlichen Verordnung nicht vorgegriffen wird.

10. Altlasten

Ein Bodengutachten aus dem Jahre 1995 kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angewendet werden. Die Nutzungsverträglichkeit ist hinsichtlich der Schutzgüter gegeben. Gemäß den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes wird vor dem Satzungsbeschluss aber noch die Dokumentation der Altablagerungserfassung notwendig.

11. Immissionen

11.1 Verkehrslärm

Der Kraftfahrzeugverkehr auf der Straße Kohlfurther Brücke erzeugt im Einmündungsbereich der Straße Am Jakobsberg Schallemissionen, die in den benachbarten Baugebieten eine Lärmvorbelastung darstellen.

11.2 Gerüche

Wegen sporadisch auftretender Geruchsbelästigungen wurden von Anwohnern Nachbarbeschwerden gegenüber der Fa. Tigges erhoben. Unter Beachtung eines gutachterlich erstellten Messberichtes (Fa. ANECO, Institut für Umweltschutz GmbH&Co., v. 08. Februar 2006) soll diesen Geruchsbelästigungen durch Errichtung eines Schornsteines mit Vorschaltung zusätzlicher Filteranlagen abgeholfen werden. Der Konflikt wird nach Durchführung der Maßnahmen aller Voraussicht nach beseitigt sein. In diesem Zusammenhang ist auf die textliche Festsetzung Nr. 7.1 des Bebauungsplanes zu verweisen, wonach die Betriebe in den Gewerbegebieten das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören dürfen und insofern mischgebietsverträglich sein müssen.

12. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen

Das ca. 2 km entfernt liegende Ortszentrum des Stadtbezirks Cronenberg ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt und weist dementsprechende Handelsbetriebe, sowie Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur auf. Es ist mit der Linie C 64 in

wenigen Minuten erreichbar. Um Schulen zu erreichen, sind teilweise noch Umsteigevorgänge in der ÖPNV- Verbindung erforderlich.

13. Kosten

Es werden durch den Bebauungsplan keine Kosten zu Lasten des städtischen Haushaltes ausgelöst.

14. Umweltprüfung

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab in dem betroffenen, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet nicht wesentlich verändert wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Erstellung des Umweltberichtes, sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann somit entfallen (§ 13 BauGB).