

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 884/2 - Nöllenhhammerweg/ Harzstraße - gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst das Gebiet südlich der Küllenhahner Straße ab dem Grundstück Küllenhahner Straße Nr. 153 bis zum Grundstück Küllenhahner Straße Nr. 209 einschließlich, im Westen vom östlichen Rand der Straße Nöllenhhammerweg und im Süden vom nördlichen Rand der Harzstraße begrenzt, sowie im Osten von einer Linie begrenzt, die vom östlichen Rand des Grundstückes Küllenhahner Straße Nr. 153 ausgeht und im Bereich des Grundstückes Harzstraße Nr. 16 an den westlichen Rand der Harzstraße anschließt, wie in Anlage 5 dargestellt.

2. Bestandsbeschreibung

Es handelt sich bei dem in Betracht genommenen Gebiet um den Bereich des Quartiers Küllenhahn, in dem gewerbliche Nutzungen einen räumlichen Schwerpunkt bilden. Es sind vorwiegend Firmen des Eisenverarbeitungshandwerks, die teilweise seit dem 19. Jahrhundert dort ansässig sind.

Anhand von Ausgrabungen und schriftlichen Aufzeichnungen wurde belegt, dass der Bereich Küllenhahn als eine der ältesten besiedelten Stellen des Stadtbezirks Cronenberg sehr frühe Bezüge zur Eisenherstellung und Eisenverarbeitung aufweist. Eisenverhüttungsvorgänge in sogenannten Rennöfen fanden nachweislich bereits im 9. Jahrhundert n. Chr. im südwestlich gelegenen Burgholzachtal statt und das Handwerk der Eisenverarbeitung zu Werkzeugen, zunächst als bäuerlicher Nebenerwerb, reicht bis in das 14. Jahrhundert n. Chr. zurück.

Mitte des 19. Jahrhunderts traten dann im Zuge wirtschaftlichen Aufschwungs auch die Firmen Helsper (heute HELKO, Harzstraße 8-10) und Jung (Küllenhahner Straße 161) hervor, beides Betriebe der Werkzeugherstellung, die durch ihre Firmengebäude die Ortslage im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes prägen.

Westlich davon, in einem zwischen Küllenhahner Straße und Harzstraße gelegenen Gebäudekomplex befinden sich gegenwärtig weitere Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung, nämlich die Produktionsstätte der Fa. WKW-SUMA, Automobilblenden (Küllenhahner Straße Nr. 153) und die Firma K+K Verbindungssysteme, u.a. Sonderschrauben (Harzstraße 11).

Seit 1912 ist an der Harzstraße auch die Firma Rudolf Ernenputsch (Hs. Nr. 16), ein Transportunternehmen (Containerdienste), ansässig, die mit einem wichtigen Geschäftszweig Metallschrott von Cronenberger Firmen zur Weiterverarbeitung abfährt und somit auch einen Bezug zur Metallverarbeitung aufweist.

Wie an vielen anderen Stellen im Stadtbezirk Cronenberg sind auch hier die Gewerbebetriebe und die Wohnnutzungen traditionell in sogenannten Gemengelagen unmittelbar benachbart. Beispielsweise befinden sich westlich des Nöllenhhammerweges fünf Wohnhäuser (Nöllenhhammerweg 15 bis 19), die von gewerblich geprägten Nutzungen beinahe umschlossen sind. Räumlich eng verzahnt mit gewerblichen Strukturen sind auch die Wohnhäuser Harzstraße 4 bis 8. Im Gebäude Harzstraße 4 selber befindet sich derzeit auch eine Änderungsschneiderei. Nördlich davon, im Gebäude Küllenhahner Straße 191 ist eine Wohnung neben einem Drogeriemarkt enthalten. Bis auf das Gebäude Küllenhahner Straße 191 sind die meisten der vorher beschriebenen Gebäude als Fachwerkhäuser bereits im 19. Jahrhundert oder als Steinhäuser in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstanden. Seinerzeit warf die enge Nachbarschaft zu den Betrieben der Metallverarbeitung keine nennenswerten Probleme auf, da die gegenseitige Akzeptanz oftmals größer war als heutzutage. Vielfach wurden die Wohnhäuser auch von Inhabern oder Beschäftig-

ten der benachbarten Gewerbebetriebe bewohnt, so dass bereits auf Grund dieser Konstellation keine größeren Konflikte entstanden. Nachbarbeschwerden, die sich gegen Emissionen aus Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richten, sind bisher nicht bekannt geworden.

Ältere Gebäude mit traditionellem bergischen Erscheinungsbild, deren Errichtung nachweislich zum Teil bis an den Anfang des 19. Jahrhunderts zurückreicht, weist der Bereich südwestlich des Gebäudes Küllenhahner Straße 195 auf. Einige Gebäude, Küllenhahner Straße 199 (Cafe Schwarz, früher Schankwirtschaft H. Pandel), sowie 201 und 203 sind in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Wenn auch in wenigen Fällen die Fassaden der älteren Gebäude durch sogenannte Modernisierungen entstellt sind, ist ein homogenes bergisches Siedlungsbild infolge der Einheitlichkeit der Materialien durchaus gegeben. Mehrheitlich handelt es sich um verschieferte Fachwerkgebäude mit traditionellen Bauwerksteilen und geneigten Dächern. Insbesondere der „eng verschachtelte“ Bereich Küllenhahner Straße 201 bis 209 und Nöllenhammerweg 5 bis 13 mutet, mit der inmitten verlaufenden Gasse und den kleinen Hausgärtchen, sogar pittoresk an. Tatsächlich scheint aber das derzeit unbewohnte Gebäude Nöllenhammerweg 7 vom Verfall bedroht zu sein.

Neben den weiter oben beschriebenen Betrieben ist für das städtische Leben im Bereich Küllenhahn das Cafe Schwarz mit seiner Außengastronomie von Bedeutung. Es ist seit je her Treffpunkt und Stammlokal für mehrere Küllenhahner Vereine, zieht aber auch Gäste an, die nicht ausschließlich dem Küllenhahner Umfeld zuzurechnen sind.

Die Ortslage, bzw. das Quartier Küllenhahn wird westlich und südlich von dem bedeutenden Landschafts- und Naherholungsraum Staatsforst Burgholz mit seinem integrierten Arboretum (*bot.* Pflanzung verschiedener Bäume zu Studienzwecken) eingefasst. Der das Bebauungsplangebiet Nr. 884/2 westlich begrenzende Nöllenhammerweg führt in den Staatsforst Burgholz hinein. Als Hauptzugang ins Burgholz ist aber sicherlich der außerhalb des Plangebietes liegende Parkplatz an der Kaisereiche anzusehen. Die unmittelbare Nähe des Burgholz begünstigt für Küllenhahn eine gute Wohnqualität.

Trotzdem wurden in den vergangenen Jahren, anlässlich von Bürgerbeteiligungen zu anderen Bauleitplanverfahren, vielfach Klagen über die als negativ empfundenen städtebaulichen Veränderungen im Bereich Küllenhahn/ Korzert/ Theishahn aus der Bevölkerung geäußert.

Diese Veränderungen, die stets mit dem Verlust von Freiraumqualitäten einher gingen und immer noch gehen, sind nicht von der Hand zu weisen. Erstes bedeutendes Ereignis in dieser Hinsicht war sicherlich die Eröffnung der Sambastrecke im Jahre 1891, die als wichtige Infrastrukturmaßnahme aber auch eine Expansion der Gewerbebetriebe auslöste und somit zur Schaffung vieler Arbeitsplätze beitrug. Einschneidender im Hinblick auf die optische Präsenz in der Landschaft war der Bau der Müllverbrennungsanlage Korzert in den 70iger- Jahren des 20. Jahrhunderts, die den Ausblick in südliche Richtung, je nach Standort des Betrachters, stark beeinträchtigt. In jüngster Zeit sind insbesondere zum Teil bereits realisierte gewerbliche Nutzungen aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 956 - Gewerbegebiet Korzert - und die Fertigstellung der L 418 mit den Lärmschutzanlagen und den Tunnelportalen als Nutzungen mit intensivem Landschaftsverbrauch zu nennen. Im Zusammenhang mit allen diesen Nutzungen steht die Zunahme des Quell- und Zielverkehrs, dem letztlich durch Ausbau von Verkehrsflächen entsprochen wurde. Städtebaulich unerträgliche Verhältnisse, die ein Ordnungs- oder Veränderungsbedürfnis auslösen müssten, sind gegenwärtig aber nicht gegeben. Die Wohnqualität in der Ortslage Küllenhahn ist sicherlich überwiegend akzeptabel. Schwerwiegende planerische Konsequenzen sind für die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 884/2 aus den landschaftlichen Veränderungen nicht abzuleiten.

### 3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist ein allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, der im Süden von der Trasse der L 418 begrenzt wird.

Der seit der Bekanntmachung vom 17.01.2005 gültige neue Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr 884/2 als Gewerbegebiet aus. Westlich der Harzstraße und südlich der Küllenhahner Straße ist Mischgebiet dargestellt, welches im Süden etwa die Grundstücke Harzstraße 6 sowie Nöllenhammerweg 13 und 13 a noch einschließt. Die Richtfunkstrecke 8 ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, sowie sonstige übergeleitete Bebauungspläne existieren nicht. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bemisst sich gegenwärtig nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Rat der Stadt Wuppertal hat für das Grundstück Nöllenhammerweg 13 a, zur Verhinderung von nach § 34 BauGB zulässigen Wohngebäuden, mit Datum vom 19.07.2004 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist die im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein- Westfalen (i.d.F. der Bekanntm. v. 23.09.1995) in Verbindung mit §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen planfestgestellte Trasse der L 418 nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

#### 4. Erfordernis der Planung

Es besteht ein grundsätzliches städtebauliches Interesse, die oben in Pkt. 2 geschilderte überkommene Gebäude- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Dabei liegt der Schwerpunkt des Interesses auf der planerischen Sicherung der gewerblich genutzten Bereiche. Dafür soll der Bebauungsplan künftig die planungsrechtliche Grundlage bilden.

In den vergangenen Jahren hat sich das verfügbare Angebot nutzbarer Flächen für konventionelles produzierendes Gewerbe auch im Stadtbezirk Cronenberg immer weiter verkleinert. Gewerbebetriebe geben auf, verlagern Produktionsbereiche oder reduzieren - aufgrund der Marktlage - den Produktionsumfang. Für die brach gefallenen oder brach zu fallen drohenden Immobilien wird dann eine lukrative Nachfolgenutzung begehrt. Dabei handelt es sich dann meistens um Wohnungsbau oder um Einzelhandelsvorhaben. Vielfach ist in unbeplanten Bereichen die Genehmigungsfähigkeit derartiger Nutzungen nach dem § 34 BauGB bereits gegeben, so dass ein problematischer Verdrängungswettbewerb zu Lasten der gewerblichen Nutzungsstrukturen ausgelöst wird. In manchen Fällen hemmt bereits die Aussicht auf eine lukrative Nachfolgenutzung das Interesse der Eigentümer von Gewerbeimmobilien an der Vermietung an Firmen und Betriebe, mit der Folge, dass die Bausubstanz verfällt.

Unabhängig von dem Verlust gewerblicher Bauflächen ist darüber hinaus zu bedenken, dass mit erfolgreicher Umnutzung in Wohnungsbau ein potenzieller Nachbarschaftskonflikt zu den am Standort verbleibenden Betrieben wahrscheinlicher wird und gewerblich vorgeprägte Bereiche in eine empfindlichere Baugebietskategorie, ein Wohngebiet „umzukippen“ drohen. Insofern ergeben sich Konstellationen, die ein Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auslösen. Das vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. 884/2 wurde durch ein Umnutzungsbegehren auf dem Grundstück Nöllenhammerweg 13 a ausgelöst (s. Pkt. 3, vorletzter Absatz).

#### 5. Geplante Nutzungen

##### 5.1 Gewerbegebiete

Entsprechend den Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes vom 17.01.2005, der für den Planungsraum westlich der Freiflächen in der Hofschaff Korzert bis an die östlich der Sportplatzstraße

liegenden Grundstücksflächen gewerbliche Baufläche darstellt, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 884/2 westlich und östlich der Harzstraße unter Anwendung der Gliederungsvorschriften des § 1 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BaunVO festgesetzt. Es sind dies Bestandteile der Bereiche, in denen traditionell (s. o. Pkt. 2) Gewerbebetriebe ansässig sind. Auch wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Lasten der traditionell ansässigen Gewerbebetriebe der Eisenverarbeitung ändern sollten, besteht ein grundsätzliches gesamtstädtisches Interesse am Erhalt der städtebaulichen Struktur. Das heißt, dass die vorhandene Gemengelage sich nicht etwa zugunsten wohnbaulicher Nachfolgenutzung auflösen soll und die in den Siedlungsbereich integrierten gewerblich nutzbaren Flächen der Stadt Wuppertal sich damit weiter verringern. Der Bebauungsplan knüpft insofern an die Zielsetzung des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Wuppertal an, in dem die „Stärkung“ des altindustriell geprägten Wirtschaftsstandortes Wuppertal als Ziel der Stadtentwicklung formuliert ist, was auch Flächenverfügbarkeit für tendenziell eintretenden Strukturwandel beinhaltet. Die Bedarfsprognosen gehen jedenfalls von dem weitgehenden Erhalt der gegenwärtig vorhandenen gewerblichen Bauflächen aus.

Für die Festsetzung der Gewerbegebiete spricht darüber hinaus auch die sich in einigen Jahren durch den Bau der L 418 (Fertigstellung 2007) ergebende verbesserte äußere Erschließung, die dann eine kurze Anbindung an das Autobahnnetz ermöglicht.

Aus dem gesamtstädtischen Interesse heraus, Flächen für konventionelles Gewerbe vorzuhalten, ergibt sich die Notwendigkeit, in den Gewerbegebieten die 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. 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 möglichen Umnutzungsdruck 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.7.1).

Die gegenwärtig vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im vollen Umfang planerisch gesichert. Möglicherweise ist nicht auszuschließen, dass bei genauerer Prüfung vereinzelte vorhandene Wohnungen in den Gewerbegebieten nicht die Kriterien erfüllen, die zur Anwendung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BaunVO („Privilegierung“) berechtigen. Diesbezüglich erfolgt ausdrücklich keine planerische Sicherung durch Wechsel der Baugebietsart oder Überführung in die Regelzulässigkeit. Insofern sind diese Nutzungen zwar bestandsgeschützt, aber nicht Gegenstand planerischer Sicherung der Festsetzungen. Anders sind jedoch die Wohngebäude Nöllenhammerweg 15 bis 19 zu behandeln, dazu ist unter 5.1.1. Weiteres ausgeführt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zum Maß der baulichen Nutzung sichern den Gebäudebestand und eröffnen, soweit noch Freiflächen verfügbar sind und es städtebaulich vertretbar ist, Erweiterungsmöglichkeiten. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind, der natürlichen Topografie folgend, baufeldweise „hangabwärts“ gestaffelt und in Metern über Normalnull festgesetzt.

### 5.1.1

Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“)

Wie bereits unter 5.1, erster Absatz, dargestellt, erfasst der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 884/2 einen Teilbereich des zusammenhängend gewerblich geprägten Gebietes zwischen Sportplatzstraße und Hofschaff Korzert. Dieser Teilbereich ist überwiegend bebaut. Östlich des Nöllenhammerweges befinden sich die Wohngebäude Nöllenhammerweg Nr. 15 bis 19, welche in diesem gewerblich geprägten Bereich aber als Fremdkörper wirken. Es ist seitens der Stadt Wuppertal jedoch nicht vorgesehen, die dadurch entstandene Gemengelage zu Gunsten einer gewerblichen Nachfolgenutzung dieser Wohngrundstücke, etwa im Sinne einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, aufzulösen.

Allerdings sollen dort auch keine zusätzlichen Wohngebäude entstehen. Insofern ist die Planung diesbezüglich bestandsorientiert, wobei in diesem Zusammenhang festzustellen ist, dass ein städtebaulicher Missstand aufgrund von Immissionskonflikten bisher nicht bekannt wurde. Gleichwohl wäre es planerisch verfehlt, für die Wohngebäude Nöllenhammerweg Nr. 15 bis 19 ein räumlich begrenztes, allgemeines Wohngebiet festzusetzen und somit einen entsprechend hohen Schutzanspruch für lange Zeit zu normieren. Dies wäre mit dem grundsätzlichen Verschlechterungsverbot der Bauleitplanung sicherlich nicht zu vereinbaren.

Um die Möglichkeit einer dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal gerecht werdenden Entwicklung zu eröffnen, wird daher für die Grundstücke Nöllenhammerweg 15 bis 19 ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Den vorhandenen Wohnnutzungen wird jedoch über eine textliche Festsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz, verbunden mit Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, eingeräumt. Letztlich trägt diese Festsetzung auch der ortstypischen Struktur Rechnung. Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen zur Vermeidung ausufernder wohnbaulicher Anlagen auf 30 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche beschränkt sein.

### 5.2 Mischgebiete

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird südlich der Küllenhahner Straße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Erfasst werden die ansässigen Wohnnutzungen, sowie als gewerbliche Nutzungen die Gaststätte Cafe Schwarz mit Außengastronomie, Drogeriemarkt, Änderungsschneiderei und ein Malerbetrieb im Gebäude Nöllenhammerweg 13 a mit angrenzenden älteren Baustrukturen gewerblicher Art. Da es sich in allen Fällen nach den derzeitigen Erkenntnissen um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe handelt, gewährleistet der Bebauungsplan die planerische Standortsicherheit.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass nicht nur die Nutzungen, sondern auch 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 Werte von GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 sind auch als Maximalwerte geeignet, den Gebäude- und Nutzungsbestand im vollen Umfang zu sichern.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO wird das Mischgebiet in der Weise gegliedert, dass westlich der Gebäude Harzstraße 4 und 6 die wohnbauliche Nutzung ausgeschlossen ist (siehe Grenze unterschiedlicher Nutzungen gem. der Nr. 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZVO) und Nr. 4.08 der Legende zum Bebauungsplan) keine Wohnnutzungen eingerichtet werden dürfen.

Dieser Ausschluss der Wohnnutzungen begründet sich zum Ersten aus der Sorge um eine Verschärfung der Gemengelagenproblematik. Wie unter Pkt. 2 ausgeführt, sind in der Ortslage metallverarbeitende Gewerbebetriebe ansässig, die aufgrund ihrer Produktionstätigkeit Gewerbelärm

verursachen. Der aus den Betriebsgebäuden der Fa. Jung (Küllenhahner Straße Nr. 161) austretende Schall wurde auf der Harzstraße zu einem Zeitpunkt, an dem die Produktion in alltäglicher Weise lief, mit 57 dB(A) tagsüber gemessen (Messung mit NOR 121/Norsonic/ Messpunkt westlich der Harzstraße) und befand sich somit in Bezug auf das angrenzende Mischgebiet durchaus in Grenzbereichen der DIN 18005 (Mi= 60 dB(A) tagsüber) und der TA Lärm (MI= 60 dB(A) tagsüber).

Von der Fa. Helsper (Harzstraße Nr. 8/10) konnten diesbezüglich derzeit keine kritischen Werte ermittelt werden. Allerdings ist vorgesehen, wie unter Pkt. 5.1 ausgeführt, den Gewerbestandort grundsätzlich langfristig zu sichern. Aus diesem Grunde soll in dem Blockinnenbereich keine Verdichtung wohnbaulicher Nutzung stattfinden, der Kreis möglicher Beschwerdeführer bei grenzwertiger Lärmbelastung soll sich also auf die gegenwärtige Situation beschränken.

Zum Zweiten besteht das grundsätzliche planerische Ziel, an diesem traditionellen Gewerbestandort die gewerblich nutzbaren Flächen für diesen Nutzungszweck zu erhalten und Umnutzungsbestrebungen in Richtung „Wohnen“ entgegenzuwirken. Diese Zielsetzung betrifft im Übrigen den Stadtbezirk Cronenberg schlechthin, der in der geschichtlichen Entwicklung begründet liegende, vielfältige eng verzahnte Gemengelagensituationen enthält. Bestrebungen von privater Seite, diese Gemengelagen aufzulösen, gingen und gehen wegen der Wertbemessung des Bodens stets zu Lasten der gewerblich nutzbaren Flächen. Würde die Stadt Wuppertal von ihren planerischen Steuerungsinstrumenten keinen Gebrauch machen, wäre die Verfügbarkeit dieser Flächen stark gefährdet (s. a. oben Pkt. 3).

Drittens wäre für den konkreten Fall denkbar, dass die im Flächennutzungsplan vorgegebene Mischgebietseigenschaft im Bereich südlich der Küllenhahner Straße, zwischen den nördlichen Abschnitten des Nöllenhammerweges und der Harzstraße, durch Umnutzung gewerblicher Strukturen in Wohnungen, verloren gehen würde. Durch die Sicherung der Flächen für den gewerblichen Nutzungszweck wird somit ein Übergewicht der wohnbaulichen Nutzung verhindert.

## 6. Verkehrliche Erschließung

### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan erfasst den nördlichen Teil der Harzstraße und setzt sie als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 11 BauGB fest. Über die Harzstraße werden sowohl die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Firmen Jung, WKW, Helsper und Ernenputsch, wie auch der westlich gelegene Gebäudekomplex der ehemaligen Firma Schmersal erschlossen. Darüber hinaus dient die Harzstraße auch als erschließende Verkehrsfläche für kleinere Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen. Ein Ausbauerfordernis über den derzeitigen Standard hinaus ist gegenwärtig für den nördlichen Teil der Harzstraße nicht gegeben.

Im Weiteren setzt der Bebauungsplan die nördliche Straßenbegrenzungslinie für den übrigen Teil der Harzstraße, die östliche Straßenbegrenzungslinie für den Nöllenhammerweg und die südliche Straßenbegrenzungslinie für die Küllenhahner Straße fest, ohne dass die Verkehrsflächen als solche erfasst sind. Im Zuge der Weiterbearbeitung der Anschlussbebauungspläne wird zu prüfen sein, inwieweit Ausbauerfordernisse für diese Straßen bestehen. In der Vergangenheit wurden insbesondere von Gewerbetreibenden im Bereich des Nöllenhammerweges bereits unzureichende Erschließungsverhältnisse beklagt.

Für Fußgänger und schwächere Verkehrsteilnehmer sind die gegenwärtigen Verhältnisse im zuletzt beschriebenen Bereich wohl noch akzeptabel. Ein besonderes Gefahrenpotential ist nicht erkennbar, jedoch wären auch die straßenbegleitenden Gehwege langfristig zu optimieren.

## 6.2 Flächen für Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Der zwischen den Grundstücken Küllenhahner Straße Nr. 203 und Nöllenhammerweg verlaufende gassenähnliche Privatweg erschließt Wohngrundstücke in Hinterliegersituation. Eine Änderung des Wegestatus in technischer oder rechtlicher Hinsicht ist planerisch nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Verkehrsfläche bleibt somit privat.

## 6.3 ÖPNV

Nach dem Stadtfahrplan der Wuppertaler Stadtwerke 2004/2005 wird das Plangebiet von den Buslinien 613, NE 7, 633 und 645 tangiert. Die nächstgelegenen Haltestellen - mit der Bezeichnung „Harzstraße“/ beide Fahrrichtungen - befinden sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, vor den Gebäuden Küllenhahner Straße Nr. 191 und Nr. 214.

## 7. Tunnelbauwerk - L 418

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind die Grundstücksflächen mit dem Tunnelbauwerk der L 418 unterbaut. Die Abgrenzung des Tunnelbauwerks wird nachrichtlich übernommen. Überbauungen des Tunnels dürfen nur in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW vorgenommen werden.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon

Die Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

### 8.2 Schmutzwässer

Ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanäle liegen in der Harzstraße und im Nöllenhammerweg. In diese können weitere Einleitungen vorgenommen werden. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Buchenhofen zugeleitet.

### 8.3 Oberflächenwasser

Regenwasserkanäle verlaufen in der Harzstraße und im Nöllenhammerweg. Nach Inbetriebnahme des Verbindungskanals Harzstraße/ Nöllenhammerweg werden die Oberflächenwässer über das Regenrückhalte- / Regenklärbecken „Bahnhof Küllenhahn“ (Nr. 4023) vorbehandelt der Einleitungsstelle Küllenhahner Bach zugeleitet. Die Regenwasserkanäle können weiteres Oberflächenwasser aufnehmen.

## 9. Altlasten

Anlässlich der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 884 wurden für den Geltungsbereich des neu gebildeten Planteiles 884/2 keine Verdachtsflächen benannt. Gleichwohl wird der erneut offengelegte Planteil 884/2 im Hinblick auf Bodenverunreinigungen aktuell eingeschätzt. Vor dem Satzungsbeschluss muss der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit erbracht sein.

## 10. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

### 10.1 Spielflächen

Nördlich der Küllenhahner Straße, im Bereich der unter 6.3 beschriebenen Bushaltestelle „Harzstraße“ befindet sich ein Spielplatz. Ein weiterer Spielplatz (gem. Spielflächenkonzept: Kategorie B) befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, an der Rhönstraße.

### 10.2 Schulen

In westlicher Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes befindet sich die Grundschule Küllenhahner Straße. Das Schulzentrum Süd, das Hauptschule, Realschule und Gymnasium beherbergt, befindet sich ebenso wie das Schwimmleistungszentrum in fußläufiger Nähe am Jung- Stilling-Weg.

## 11. Kosten

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

## 12. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung i. S. des § 1a BauGB

Die Überprüfung ergab, dass die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 884/2 in Anwendung des § 34 BauGB baulich genutzt werden können. Es werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine ausgleichspflichtigen Eingriffe ausgelöst.