

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung**

**Stand:**

**September 2007**

## **Gliederung**

### **1. Geltungsbereich**

### **2. Lage im Raum**

### **3. Anlass der Planung**

### **4. Derzeitiges Planungsrecht**

- 4.1 Landes und Regionalplanung
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Bebauungsplan

### **5. Abstimmung mit der Landesplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit- und Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange**

### **6. Zukünftige planungsrechtliche Darstellungen**

- 6.1 Gewerbliche Bauflächen
- 6.2 Mischgebiete
- 6.3 Wohnbauflächen
- 6.4 Entsorgungsflächen
- 6.5 Wald
- 6.6 Hauptverkehrsstraße

### **7. Flächenkompensation**

- 7.1 27. FNP-Änderung Uellendahler Straße / Lante
- 7.2 10. FNP-Änderung Unterkirchen
- 7.3 16. FNP-Änderung Linderhauser Straße
- 7.4 19. FNP-Änderung Friedrich-Ebert-Straße
- 7.5 24. FNP-Änderung westlich Robert-Daum-Platz
- 7.6 23. FNP-Änderung Am Kraftwerk
- 7.7 Reduzierung des Gewerbeparks VohRang um 7,5 ha
- 7.8 Verzicht auf die Darstellung des Gewerbegebiets Eskesberg (5,2 ha)
- 7.9 Verzicht auf die Darstellung des Wohngebiets Radenberg (1,8 ha)
- 7.10 Reduzierung der Wohnbaufläche Steinhauser Bergstraße um 2,5 ha
- 7.11 Reduzierung des Nachholbedarfs für Wohnbauflächen

### **8. Planungsfaktoren**

- 8.1 Erschließung
- 8.2 Anbindung an den ÖPNV
- 8.3 Ver- und Entsorgung
- 8.4 Immissionsschutz
- 8.5 Altlasten
- 8.6 Denkmalschutz
- 8.7 Belange der Natur und Landschaft / Klima

## 1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft die Generaloberst Hoepner-Kaserne, nördlich der Oberbergischen Straße / Parkstraße gelegen, wie dieser in der Anlage 1 näher zeichnerisch dargestellt ist.

## 2. Lage im Raum

Der Änderungsbereich in einer Größenordnung von 39,9 ha erfasst die Generaloberst Hoepner-Kaserne, welche in den Stadtbezirken Barmen und Ronsdorf im Bereich Lichtscheid gelegen ist. Die militärische Nutzung des gesamten Kasernenstandortes wurde mit dem Abzug der letzten Einheiten im Jahre 2003 aufgegeben. Der Änderungsbereich erfasst bis auf eine Fläche von 0,5 ha nicht den ehemaligen Truppenübungsplatz Scharpenacken.

## 3. Anlass der Planung

Nach der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 2003/2004 wird von Seiten der Stadt und des Bundesverteidigungsministeriums eine zivile Nachfolgenutzung für das Areal angestrebt.

Eine Kernzielsetzung ist es, die durch die Schließung des Kasernenstandortes entstandenen Arbeitsplatzverluste und Kaufkrafteinbußen durch eine gewerbliche Nutzung zu kompensieren.

Die Fläche der GOH-Kaserne ist deswegen schon frühzeitig in die Rahmenüberlegungen des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks einbezogen worden. Das Projekt stellt diesbezüglich einen wichtigen Baustein im Rahmen der wirtschaftspolitischen Gesamtstrategie für den Standort Wuppertal da. Konzeptionell ist er zusammen mit dem Gewerbepark Kleinhöhe (Wuppertal NewArea) und dem Mittelstandspark VohRang eingebunden in die Gewerbeparkstrategie der Stadt. Räumlich ist der EngineeringPark Wuppertal ein der Technologieachse Süd. Entsprechend der wirtschaftlichen Begabung und Kompetenz des Standortes Wuppertal sowie des bergischen Städtedreiecks sollen den Gewerbeparks bestimmte Themenschwerpunkte zugeordnet werden, um so ein unverwechselbares Profil zu entwickeln. Für den Engineering Park Wuppertal sollen dies vorwiegend lokale und überregionale Firmen aus dem Kompetenzfeld Automotive, Werkzeug- und Maschinenbau sowie Metall sein.

Bei dieser Zielgruppe für den Gewerbepark bestehen grundlegende flächenspezifische Anforderungen. Es ist wichtig, ein möglichst restriktionsfreies, schnell verfügbares Flächenangebot in variablen, genau passenden Flächenzuschnitten mit einer optimalen verkehrlichen Erschließung anbieten zu können. Durch die vorgesehene strukturelle Abstimmung der Ansiedlungen sollen Unternehmenscluster gestärkt und Synergieeffekte für die Unternehmen ermöglicht werden. Sowohl das produzierende Gewerbe als auch passende bzw. ergänzende Dienstleistungsunternehmen sollen sich an Wertschöpfungsketten orientieren können. Das grundlegende Nutzungs- und Vermarktungskonzept trägt dieser Strategie Rechnung. Im Plangebiet sind ca. 70% der potenziellen bebaubaren Fläche der gewerblichen Entwicklung vorbehalten und möglichst restriktionsfrei nutzbar. Ergänzt werden die Gewerbeflächen durch Mischgebiete mit teils gewerblichen Nutzungen und durch Wohnbauflächen, die die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzen werden.

Die Standortvorteile der Kasernenfläche sind:

- eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- die hohe Variabilität in der Grundstücksaufteilung für kleine, mittlere und große Unternehmen und die gute Nutzbarkeit der vorhandenen Geländeterrassen

- ein hohes Maß an architektonischer Flexibilität
- eine enge Vernetzung mit den angrenzenden Grünland- und Waldbereichen des ehemaligen Standortübungsplatzes
- attraktives Wohnumfeld

## **4. Derzeitiges Planungsrecht**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit einer Flächengröße von ca. 39,9 ha dar. Zudem sind geringe Flächenanteile als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (0,5 ha).

### **4.3 Bebauungsplan**

Für den Bereich der ehemaligen Kaserne ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – im Parallelverfahren zur 8. Flächennutzungsplanänderung vorgesehen.

## **5. Abstimmung mit der Landesplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit- und Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde vorgenommen. Gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die mit der Bezirksregierung abgestimmte Flächenkompensation erfolgt (siehe hierzu Punkt 7).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren wurde durchgeführt.

## **6. Zukünftige planungsrechtliche Darstellungen**

Unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen sollen im Flächennutzungsplan in gestufter Form Wohnbauflächen, Mischgebiete und gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus wird der aktuelle Planungsstand zum vierspurigen Ausbau der L 419 berücksichtigt und die erforderlichen Entsorgungsflächen und Wald dargestellt.

### **6.1 Gewerbliche Bauflächen**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan zukünftig mit einem Anteil von 22,6 ha überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – wird eine horizontale Gliederung der gewerblichen Baufläche in einzelne GE- und GI-Baugebiete mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen erfolgen. Der Umfang des zukünftigen GI-Gebiets wird die landesplanerisch relevante Größenordnung von 10

ha deutlich unterschreiten, so dass gemäß dem Ergebnis einer Vorbesprechung am 21.09.2006 keine Regionalplanänderung erforderlich ist. Die Lage und Ausdehnung der geplanten gewerblichen Bauflächen sind hierbei im Abgleich mit den immissionsrechtlichen Anforderungen durch die Umgebungsbebauung sowie im Abgleich mit den Flächenanforderungen der L 419 festgelegt worden (siehe hierzu Punkt 8.4).

## **6.2 Mischgebiete**

Im nördlichen Änderungsbereich sollen zwei Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha als Mischgebiete dargestellt werden. Die Darstellung der Mischgebiete erfolgt, um die notwendige Abstufung hinsichtlich der Nutzungsintensität im Plangebiet zu erreichen (Trennungsgrundsatz). Sie befinden sich zwischen den intensiver genutzten gewerblichen Bauflächen und den bestehenden und geplanten Wohnbauflächen (siehe hierzu Punkt 6.3).

## **6.3 Wohnbauflächen**

Im Nordwesten des Plangebietes soll eine 5,0 ha große Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese grenzt unmittelbar an bereits wohnbaulich genutzten Bereichen entlang des Schliemannwegs und des Scharpenacker Wegs an, welche außerhalb des Änderungsbereiches liegen. Mit der neuen Wohnbaufläche wird eine Erweiterung der bestehenden Wohngebiete erreicht, die nicht zuletzt auch dazu dient, eine Arrondierung der beabsichtigten Zonierung zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Änderungsbereich und darüber hinaus zu schaffen.

## **6.4 Entsorgungsflächen**

Der Bereich, der bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll zukünftig als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbehandlung“ dargestellt werden. Die Flächengröße umfasst insgesamt 0,5 ha. Dies ist erforderlich, um die für die ordnungsgemäße Entsorgung des im Gebiet anfallenden Regenwassers erforderlichen Anlagen schon auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die Festlegung der Entsorgungsflächen basiert auf dem erstellten Entwässerungskonzept für die gesamte GOH-Kaserne (siehe hierzu Punkt 8.3)

## **6.5 Wald**

Ein Großteil der Böschungflächen, welche den Übergang vom bebauten Kasernenbereich in den Außenbereich markieren, soll auf einer Fläche von insgesamt 2,2 ha als Wald dargestellt werden, um hier eine Übergangszone von Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen. Des Weiteren soll der im forstrechtlichen Sinne bestehende Wald von insgesamt 1,4 ha im Südenwesten des Plangebietes ebenso als Wald dargestellt werden. Die Planung folgt somit für diese Bereiche den örtlichen Gegebenheiten.

## **6.6 Hauptverkehrsstraßen**

In dem Bereich der Staubenthaler Straße wird ein Flächenanteil von 5,0 ha als Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen vorgesehen. In diesem Bereich ist nach den derzeitigen Planungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW der Ausbau des Verkehrsknoten L 419n / Staubenthaler Straße vorgesehen (siehe hierzu die Erläuterungen unter Punkt 8.1). Die Änderung berücksichtigt insoweit schon die beabsichtigte überörtliche Straßenplanung. Im weiteren Verfahren erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Landesbetrieb und gegebenenfalls eine Anpassung der Planung.

## **7. Flächenkompensation**

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 ist dargelegt, dass insbesondere das Gelände der GOH-Kaserne aufgrund der besonderen Situation (Standortaufgabe der Bundeswehr mit entsprechen-

dem Arbeitsplatzverlust) nicht als Reserveflächen auf den Bedarf für neue Bauflächen im Flächennutzungsplan angerechnet werden. Wie in Vorgesprächen zwischen der Stadt Wuppertal und der Landesplanungsbehörde bereits erörtert, erfordert der landesplanerisch zugestandene Handlungsspielraum für die Siedlungsentwicklung jedoch eine Baulandkompensation in dem Maß, das den auf dem Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne geplanten gewerblichen bzw. wohnbaulichen Nachfolgenutzungen entspricht.

Die Stadt Wuppertal schlägt deshalb folgende Umnutzungen und Flächenreduzierungen zur Baulandkompensation vor:

#### **7.1 - 27. FNP-Änderung Uellendahler Straße / Lante**

Der Rat der Stadt hat am 22.08.2006 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Ziel des Verfahrens ist eine wohnbauliche Nachfolgenutzung, nachdem der heute dort bestehende Betrieb seine Verlagerungsabsicht umgesetzt hat.

#### **7.2 - 10. FNP-Änderung Unterkirchen**

Auf dem Gelände der ehemaligen Wagenhalle der Wuppertaler Stadtwerke nahe des Cronenberger Zentrums soll ein Einkaufszentrum entstehen. Der Rat der Stadt hat am 19.07.2004 die Aufstellung der 10. FNP-Änderung mit dem Ziel einer Sondergebietsdarstellung beschlossen.

#### **7.3 - 16. FNP-Änderung Linderhauser Straße**

Nach dem Konkurs der Fa. Spelleken soll auf dem Betriebsgelände eine Einfamilienhausbebauung entstehen. Der entsprechende Bebauungsplan ist rechtskräftig, entgegenstehende Darstellungen im FNP werden gem. § 13a BauGB berichtigt.

#### **7.4 - 19. FNP-Änderung Friedrich-Ebert-Straße**

Der Rat der Stadt hat am 14.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 19. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Nach der Ablehnung des geplanten Einkaufszentrums im landesplanerischen Anpassungsverfahren nach § 32 (1) LPlG werden neue Möglichkeiten für eine Nachfolgenutzung der brachgefallenen Liegenschaft der Fa. Frowein gesucht.

#### **7.5 - 24. FNP-Änderung westlich Robert-Daum-Platz**

Nachdem sich die bisherigen Planungen für die Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Teilgrundstück des ehemaligen Elba-Werks als nicht umsetzbar herausgestellt haben, werden nun neue Möglichkeiten für eine mischgebietstypische Nachfolgenutzung geprüft (BPL-Verfahren 1111)

#### **7.6 - 23. FNP-Änderung Am Kraftwerk**

Das Verfahren zur Änderung der FNP-Darstellung von gewerblicher Baufläche in ein Sondergebiet für Einzelhandel ist bereits abgeschlossen.

#### **7.7 - Reduzierung des Gewerbeparks VohRang um 7,5 ha**

Im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung wird der rechnerische Ansatz von 20 ha im Verfahren für den FNP der Gesamtstadt auf 12,5 ha gekürzt. Dieses Kompensationsangebot wurde im Rahmen des Gesprächs am 21.09.2006 bereits akzeptiert.

#### **7.8 - Verzicht auf die Darstellung des Gewerbegebiets Eskesberg (5,2 ha)**

Die Darstellung des Gewerbegebiets Eskesberg wurde von der Genehmigung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans 2005 ausgenommen, weil das Verfahren für die 33. Änderung des Gebietsentwicklungsplans zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war. Obwohl die Ausweisung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich mit Bekanntmachung vom 09.03.2005 inzwischen erfolgt ist und das Gewer-

begebiet zur Deckung des Bedarfes in der Stadt Wuppertal erforderlich wäre, erklärt sich die Stadt Wuppertal bereit, auf die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung zur Nachholung der Darstellung als gewerbliche Baufläche bis zum Ende des Planungszeitraums für den Flächennutzungsplan zu verzichten. Die Darstellung als GIB im Regionalplan (GEP 99) sollte jedoch – vorbehaltlich der Bedarfsprüfung in einem zukünftigen Neuaufstellungsverfahren – beibehalten werden, um der Stadt Wuppertal geeignete Entwicklungsmöglichkeiten über den Planungszeitraum des FNP hinaus zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere aufgrund der umfangreichen Kompensation, die für die Darstellung des GIB im Rahmen der 33. GEP-Änderung erforderlich war.

### **7.9 - Verzicht auf die Darstellung des Wohngebiets Radenberg (1,8 ha)**

Ebenso wie die Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg ist auch die Darstellung der Wohnbaufläche Radenberg im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan von der Genehmigung gemäß § 6 BauGB ausgenommen worden. Die Stadt Wuppertal erklärt sich bereit, auf eine Flächennutzungsplanänderung zur Nachholung der Wohnbauflächendarstellung zu verzichten und das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 869 aufzuheben. Eine entsprechende politische Beschlussfassung steht noch aus.

### **7.10 - Reduzierung der Wohnbaufläche Steinhauser Bergstraße um 2,5 ha**

Im Rahmen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle noch von einer Entwicklung eines 3,3 ha großen Wohngebiets ausgegangen worden. In dem seit 03.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1018, der die gesamte Fläche umfasst, ist jedoch nur im Straßenrandbereich ein 0,8 ha großes Wohngebiet und im übrigen hinterliegenden Teil eine Fläche für die Landwirtschaft (zugleich Landschaftsschutzgebiet) festgesetzt worden. Die Reduzierung des Wohngebiets ist damit faktisch bereits erfolgt, eine nachträgliche Erweiterung steht nicht zur Disposition.

### **7.11 - Reduzierung des Nachholbedarfs für Wohnbauflächen**

Wie im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 17.01.2005 auf Seite 25 dargelegt, konnte der landesplanerisch abgestimmte Bedarf an Wohnbauflächen nicht vollständig durch entsprechende Darstellungen im Plan gedeckt werden. Vom verbliebenen Nachholbedarf in Höhe von 430 WE sollen deshalb 250 WE zur Baulandkompensation angerechnet werden. Dies entspricht bei der durchschnittlichen Baudichte von 26 WE/ha einer Flächengröße von 9,6 ha.

-----

Im Ergebnis zeigt der Kompensationsvorschlag der Stadt Wuppertal, dass unter Zugrundelegung aktueller Umnutzungen gewerblicher Brachen und der beschriebenen Verzichtserklärungen ein angemessener Ausgleich auf landesplanerischer Ebene erreicht werden kann. Der verbleibende Überhang von 0,8 ha an Flächen für wohnbauliche Nutzungen und die geringfügige Überkompensation von 0,1 ha für gewerbliche Nutzungen erscheint angesichts der Größenordnung des insgesamt zugestandenen Bauflächenbedarfs marginal.

## **8. Planungsfaktoren**

### **8.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Oberbergische Straße / Parkstraße (L 417/419) und den Schliemannweg / Scharpenacker Weg gut an das städtische sowie überregionale Straßennetz angebunden. Über die bestehenden Kasernenzufahren / Straßen, welche an den städtischen Ausbaustandart angepasst werden sollen, findet zurzeit die innere Erschließung des Planbereiches statt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll in Teilbereichen die innere Erschließung neu organisiert werden.

Im Zusammenhang mit der überregionalen Straßenplanung des Landes soll die L 417/419 ausgebaut werden. Die ersten Schritte für das hierfür notwendige Planfeststellungsverfahren wurden bereits eingeleitet. Gerade hinsichtlich der näheren Ausbauplanung wie z.B. die Ausgestaltung der Knotenpunkte, finden zurzeit intensive Gespräche zwischen den verschiedenen Planungsbeteiligten (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Grundstückseigentümer, Stadt Wuppertal etc.) statt. Bei der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung ist die Straßenplanung des Landes in dem aktuellen Planungsstand bereits berücksichtigt. So sind die Bereiche, die derzeit für eine Linienführung und Knotenpunktgestaltung der L 419 in Betracht kommen, in der geplanten Fassung als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Hinsichtlich der bestehenden Anbindung des Plangebietes durch die Kasernenzufahrten an die L 419 besteht zwischen den Planungsbeteiligten Einigkeit darüber, diese zumindest temporär zur Erschließung des Plangebietes zu nutzen. Aufgrund des anzusetzenden Zeitkorridors für die Umsetzung der Ausbauplanung der L 419 (Planungsziel 2015) wäre ansonsten das Areal der Kaserne kurz- bis mittelfristig nicht zu nutzen.

## **8.2 Anbindung an den ÖPNV**

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich Haltepunkte verschiedener Buslinien innerörtlicher Strecken. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als gut zu bezeichnen. Innerhalb des Plangebietes ist seitens der WSW AG als Betreiber des ÖPNV eine Verlegung / Erweiterung des Streckennetzes vorgesehen. Gegebenenfalls sind die aktuellen Überlegungen zur Nachfolgenutzung auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Standortverwaltung in diese Überlegungen einzubeziehen.

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gelände ist über ein verzweigtes privates Kanalnetzes der ehemaligen Kaserne an die öffentliche Kanalisation (Schmutz-, Regenwasser) im Bereich des Scharpenacker Weges angeschlossen. Eine Entflechtung der innerhalb der GOH-Kaserne bestehenden Mischentwässerung und der Neubau von Entsorgungsanlagen / Kanalisation ist noch erforderlich, hierzu sollen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Flächen für die Entsorgung (Regenwasser) berücksichtigt werden (siehe Punkt 6.5). Zur detaillierten Planung auf der Bebauungsplanebene wurde ein Entwässerungskonzept für die GOH-Kaserne erstellt. Die Versorgung des Gebietes kann zumindest teilweise durch die vorhandenen Leitungen der verschiedenen Versorgungsträger gewährleistet werden. Allein für die ausreichende Stromversorgung ist u. U. eine Netzerweiterung erforderlich. Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist möglich.

## **8.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet und südlich der Parkstraße angrenzende Wohngebiete werden derzeit durch den vorhandenen Individualverkehr seitens der Parkstraße belastet. Das Plangebiet selber ist hinsichtlich der hierfür geplanten gewerblichen Nutzung nur gering immissionsempfindlich. Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle wird aber durch die zu erwartenden Betriebsgeräusche und durch den Anlieferungs- / Lieferverkehr zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmissionen zur Folge haben. Um die Auswirkungen der entstehenden Lärmemissionen auf die nahe gelegenen Wohngebiete sowie die geplanten Wohnbauflächen und Mischgebiete abschätzen zu können, wurde für die Kasernenfläche eine erste Schallimmissionsprognose auf Basis der geplanten Nutzungen erstellt. Die angrenzend vorhandenen Wohnbebauungen und die Kleingartenanlage wurden mit den ihnen zustehenden Schutzansprüchen innerhalb des Gutachtens berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass eine immissionsschutzrechtliche Nutzungsverträglichkeit der geplanten Nutzungen hergestellt werden kann. Neben der getroffenen horizontalen Grundgliederung der einzelnen Baugebiete zueinander (Trennungsgrundsatz) sind auf der Ebene des



Bebauungsplanes detaillierte immissionsschutzbezogene Festsetzungen (u.a. Lärmkontingentierung) erforderlich.

### **8.5 Altlasten**

Durch umfangreiche gutachterliche Untersuchungen liegen der Stadt bereits detaillierte Erkenntnisse über die vorhandenen Bodenbelastungen / Kampfmittel im Plangebiet vor. Diese stellen die angestrebte Nutzung des Areals als gewerbliche Baufläche nicht in Frage. Kennzeichnungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden nähere Regelungen zum Umgang mit den vorgefundenen Altlasten (Entsorgung, Lagerung) getroffen werden müssen.

### **8.6 Denkmalschutz**

Für das Gelände der ehemaligen Generaloberst-Hoepner-Kaserne liegt ein Gutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vor. Dieses attestiert der Kaserne eine Denkmalwürdigkeit unter dem Gesichtspunkt der militärischen Historie der Stadt. Des Weiteren befindet sich innerhalb der Kasernenfläche ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches als Offizierskasino genutzt wurde. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, wie die denkmalwerten Strukturen der Kaserne oder Teile davon in die Planung integriert werden können oder der Planung weichen müssen. Es ist derzeit aber davon auszugehen, dass die denkmalwerte Struktur der Kaserne nicht erhalten werden kann. Die denkmalgeschützte bergische Villa (ehem. Offizierskasino) kann voraussichtlich erhalten werden.

### **8.7 Natur und Umwelt**

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter aufzuzeigen. Allerdings handelt es sich bei dem Areal der Kaserne um einen bereits stark versiegelten bzw. anthropogen überformten Bereich, so dass nach derzeitigem Erkenntnisstand davon auszugehen ist, dass sich relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter wohl nur im eingeschränkten Umfang und nur für einige Teilflächen bzw. Teilaspekte einstellen werden. Eine detaillierte Erhebung der vorhandenen Fauna und Flora im Plangebiet ist erfolgt bzw. wird zur Zeit nachkartiert. Die wesentlichen Grünbestände befinden sich zumeist in Böschungslagen zwischen den nivellierten Flächen / Plateaus, welche unter ökologischen, aber auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für eine bauliche Inanspruchnahme weniger geeignet sind und größtenteils erhalten bleiben. Wichtige bestehende Waldflächen sollen zukünftig im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu erwarten, so dass die Regelungen hierfür auf der Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt werden können. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer, allerdings befindet sich im nördlichen Übergang zum Freiraumbereich des Standortübungsgeländes das Quellgebiet des Schmalenhofer Baches. Zum Teil ist der Bach im Oberlauf verrohrt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll nach entsprechender Vorklärung dem Bach in geeigneter Art und Weise zugeführt werden. Eine Hochwassergefährdung im Unterlauf ist hierdurch nicht zu befürchten.