

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1066

Engineering Park Wuppertal

Begründung Teil A zum Bebauungsplan

Stand: Offenlage

September 2007

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Landschaftsplan	5
4. Bebauungspläne	5
5. Fachplanungen	6
III. Anlass der Planung und Planungsziele	6
1. Anlass der Planung und Planungsziele	6
2. Städtebauliche Konzeption	7
IV. Planungsfaktoren	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Anbindung an den ÖPNV	9
4. Infrastruktur	10
5. Entwässerung	10
6. Naturhaushalt / Fauna / Flora	11
7. Landschaft - Stadtbild	13
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	16
10. Altlasten / Bodenbelastungen / Kampfmittel	17
V. Planinhalte (getroffene Festsetzungen)	18
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18

1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)	18
1.1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	19
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	20
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	21
1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	21
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
1.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
1.4.2 Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	22
1.4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
1.5 Natur und Landschaft	22
1.5.1 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
1.5.3 Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	22
1.5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
1.5.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	23
1.6 Immissionsschutz - Gefährdungsschutz	23
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	23
Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)	23
3. Nachrichtliche Übernahmen	24
Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte bergische Villa ist im Rechtsplan eingetragen.	24
4. Hinweise	24
4.1 Städtebauliche Verträge	24
4.2 Gutachten	24

	Inhalt
4.3 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	24
4.4 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	24
VI. Städtebauliche Kenndaten	24
VII. Umweltbericht	25
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	25
IX. Kosten und Finanzierung	25

I . Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1066 – EngineeringPark Wuppertal – betrifft die Fläche der ehemaligen Generaloberst-Hoepner-Kaserne, nördlich der Oberbergischen Straße / Parkstraße gelegen, wie dieser in Anlage 01 zur Drucksache VO/0567/07 näher dargestellt ist.

II . Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (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.

2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt die ehemalige Kaserne 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). Die Darstellung korrespondiert nicht mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Wohnbauflächen, Mischgebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Waldflächen), so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren innerhalb der eingeleiteten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch die für den Ausbau der L417/419 voraussichtlich benötigten Flächen mit entsprechender Darstellung erfassen, um hier auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Planfragmente der alten Gemeinbedarfsflächendarstellung zu hinterlassen.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zum weit überwiegenden Teil nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Allein eine kleine Fläche im Norden des Plangebietes, welche zurzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und zum Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Scharpenacken gehört, liegt innerhalb des geltenden Landschaftsplan-Ost der Stadt Wuppertal. Die Festsetzungskarte weist für die Fläche Landschaftsschutzgebiet aus.

4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich ist die erstmalige Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen. Teilflächen werden von Fluchtlinien der förmlich festgestellten Fluchtlinienpläne Nr. 125 (ff 19.04.1898), 372 (ff 06.02.1918) und 381 (ff 11.02.1938) erfasst. Die ursprünglich geplanten Straßen / Wege wurden

aber nie bzw. nicht in der festgelegten Form umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1066 wird für diese Bereiche überlagernde Festsetzungen treffen.

5. Fachplanungen

Von Seiten des Landes NRW ist beabsichtigt, die Parkstraße (L 417/419) in dem Abschnitt zwischen Erbschlö und Lichtscheid 4-spurig auszubauen. Mit den Vorplanungen wurde bereits begonnen, das erforderliche Planfeststellungsverfahren ist aber noch nicht durchgeführt (diesbezügliche Verfahrensschritte sind aber eingeleitet). Der Bebauungsplan nimmt auf die Fachplanung des Landes in der Gestalt Rücksicht, dass die Bereiche, die für den Ausbau der L 419 voraussichtlich erforderlich sind, nicht von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt werden, um hier keine gegenteiligen Festsetzungen zu treffen.

III. Anlass der Planung und Planungsziele

1. Anlass der Planung und Planungsziele

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 Engineering Park Wuppertal der Technologieachse Süd zugeordnet. Entsprechend der wirtschaftlichen Begabung und Kompetenz des Standortes Wuppertal sowie des bergischen Städtedreiecks sollen den Gewerbeparks bestimmte Themenschwerpunkte zugeordnet werden (dieses wird Inhalt eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Projektentwickler), 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

2. Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan konkret zugrunde liegende städtebauliche Konzept musste die o.g. Planungsziele (Gewerbepark) und die äußeren Rahmenbedingungen zu einem schlüssigen und wirtschaftlich vertretbaren Projekt vereinigen. Da die Stadt Wuppertal nicht allein in der Lage ist, alle derzeit in Planung befindlichen größeren Gewerbeparks (Kleinhöhe, VohRang und EngineeringPark Wuppertal) zu entwickeln, wurde bzw. konnte für den Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) ein privater Projektentwickler / Investor gewonnen werden. Schon in der ersten Planungsphase wurde deutlich, dass die Neunutzung der ehemaligen Generaloberst-Hoepner-Kaserne nur unter großem Investitionsaufwand darstellbar sein würde. Hierzu zählen: Abbruch der nicht mehr benötigten bzw. nutzbaren baulichen Anlagen, Beseitigung der mit Altlasten belasteten Böden und Abbruchmaterialien, Erstellung neuer Straßen und Wege, Erstellung neuer Entwässerungsanlagen, zum Teil erhebliche Bodenarbeiten (Nivellierungen), naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Die erforderlichen finanziellen Aufwendungen zur Baulandschaffung / Grundstückaufbereitung lassen sich nicht allein über eine Vermarktung rein gewerblicher Bauflächen refinanzieren, so dass ein adäquater Flächenanteil der GOH-Kaserne wohnbaulich genutzt werden soll, um auf Basis einer Mischkalkulation die Fläche entwickeln zu können. Dieses steht aber nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, da das Plangebiet durch angrenzende Wohnbebauung im Bereich des Schliemannweges und des Scharpenacker Weges geprägt bzw. beeinflusst wird. Die neu geplante Wohnbebauung liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohnbereiche und führt diese fort. Schon aufgrund des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG zwischen geplanter gewerblicher Nutzung zur bestehenden Wohnbebauung wären die Teilflächen für die neue Wohnbebauung nur für eine gering intensive gewerbliche Nutzung geeignet, so dass hier auch eine wohnbauliche Nutzung sinnvoll untergebracht werden kann. Zur Abstufung der Intensität der Nutzungen sollen zwischen den gewerblichen Bauflächen und den bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen zusätzliche Mischgebiete geschaffen werden. Durch diese horizontale Gliederung des Gebietes stellt sich ein harmonischer Übergang von Wohnbebauung über die Mischgebiete hin zu den gewerblichen bis zu industriell nutzbaren Bauflächen ein. Zudem wird diese Nutzungsgliederung mit der immissionsschutzbezogenen Gliederung der Gewerbe- / Industrieflächen nach den Regelungen des Abstandserlasses NRW verzahnt, um eine Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet untereinander und zu den angrenzenden Bauflächen zu gewährleisten. Die städtebaulichen Kennzahlen der Planung sind unter Punkt VI aufgeführt.

IV . Planungsfaktoren

1. Städtebauliche Situation

Der Planbereich in einer Größenordnung von 35 ha (der Bereich, der für den Ausbau der L417/419 voraussichtlich benötigt wird, liegt nicht im Geltungsbereich der Planung) erfasst das ehemals militärisch genutzte Kasernen-Areal. Die Generaloberst-Hoepner-Kaserne, welche in den Stadtbezirken Barmen und Ronsdorf gelegen ist stellt sich in der Örtlichkeit zunächst als mögliches Bindeglied zwischen den Siedlungsbereichen Lichtscheid und Ronsdorf dar, trennt aber zugleich die Naherholungsbereiche Scharpenacken und Gelpe voneinander. Es bestehen mehrere Anknüpfungspunkte mit den angrenzenden Siedlungsbereichen. Insbesondere über die vorhandenen Zufahrten an dem Schliemannweg und den Scharpenacker Weg geht der Siedlungsbereich Lichtscheid quasi nahtlos in die Kasernenfläche über. Dem gegenüber trennt die L417/419, welche den südlichen Abschluss der Kaserne bildet, durch ihre überregionale Erschließungsfunktion und den nur eingeschränkten Querungsmöglichkeiten die Kaserne von dem Siedlungsbereich Ronsdorf. Im Norden grenzt der ehemalige Truppenübungsplatz Scharpenacken inklusive einer Kleingartenanlage an die Kaserne an, welcher nun als Naherholungsgebiet gerne in Anspruch genommen wird. Durch die bestehenden zum Teil sehr mächtigen Böschungen, ist die Kaserne überwiegend klar von dem Truppenübungsplatz abgegrenzt. Im Nordosten geht ein Waldbereich von dem Freiraum in die eigentliche Kasernenfläche über. Mit dem Rückbau von Zaun- bzw. Toranlagen können mehrere Zugangsmöglichkeiten von der Kaserne in den Freiraum geschaffen werden. Die militärische Nutzung des gesamten Kasernenstandortes wurde im Jahre 2003/2004 aufgegeben.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die L417/ 419 derzeit gut an das städtische sowie überregionale Straßennetz angebunden. Weitere, wenn auch untergeordnete Erschließungsmöglichkeiten sind über den Schliemannweg und Scharpenacker Weg hin zur Oberen Lichtenplatzer Straße gegeben. Problematisch ist derzeit die Anbindung des Plangebietes über den Schliemannweg an die Obere Lichtenplatzer Straße. Ein Linksabbiegen in Richtung Kreisel Lichtscheid ist nach den Ergebnissen der durchgeführten Verkehrssimulation nicht möglich, die hierdurch ausgelösten Rückstaulängen auf der Oberen Lichtenplatzerstraße (von Barmen kommend) wären nicht akzeptabel. Es können somit Verkehre nur mit Rechtsabbiegegebot aus dem Schliemannweg auf die Obere Lichtenplatzer Straße zufahren, eine entsprechende Beschilderung ist bereits in der Örtlichkeit vorgenommen worden.

Die zu erwartenden gewerblichen Verkehre aus dem Plangebiet sollen größtenteils über die bestehende Hauptzufahrt – Parkstraße - geführt werden. Um die Zu- und Abfahrt in den EngineeringPark, aber auch die Zugänglichkeit der hier gegenüber einmündenden Wohnstraße „Wolfskuhle“ zu gewährleisten, sind verkehrlenkende Maßnahmen, wie die Veränderung der Ampelsteuerung und die Markierung von Linksabbiegespuren erforderlich. Die Hauptzufahrt wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Planung wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger vorabgestimmt. Die ehem. Hauptzufahrt wird aber sobald der Ausbau der L417/419 und damit auch der Ausbau des Knotens „Staubenthaler Straße“ erfolgt ist (Prognosezeitraum 2015) angebunden und die Verkehre dann über den neu geschaffenen Knoten Staubenthaler Straße abgewickelt. Die wohnbaulichen Verkehre aus dem Plan-

gebiet (WA-Gebiete) hingegen sollen über den Scharpenacker Weg abgewickelt werden, hierbei wurde die Leistungsfähigkeit der Straße berücksichtigt. Ein Anschluss der gewerblichen Verkehre wird nicht über den Scharpenacker Weg erfolgen. Weiterhin wird zurzeit davon ausgegangen, dass nur ein geringer Teil der gewerblichen Verkehre über den Schliemannweg abfließen wird, da hier nur die Fahrt in Richtung Barmen möglich ist.

Seitens des Landes ist der 4-spurige Ausbau der L 417/419 vorgesehen, um die bestehenden und zukünftigen Verkehre angemessen abwickeln zu können. Der Ausbau in dem Abschnitt vom Kreisel Lichtscheid bis zur Straße Erbschlo soll bis 2015 erfolgen. Das hierfür notwendige Planfeststellungsverfahren ist allerdings erst eingeleitet worden. Gerade hinsichtlich der Linienführung, Kosten, etc. finden zurzeit weitere Planungen und Abstimmungen zwischen den verschiedenen Planungsbeteiligten (u.a. Straßen NRW, Stadt Wuppertal und weitere) statt. Das Bauleitplanverfahren nimmt insoweit auf die noch nicht hinreichend konkretisierte Straßenplanung des Landes Rücksicht, als dass die Bereiche, die derzeit für eine Linienführung der L419 in Betracht kommen (insbesondere Knotenpunktsituation Staubenthaler Straße) für die Straßenplanung vorbehalten werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbegrenzungslinien nehmen Bezug zu der derzeitigen Ausbaugrenze des Knotens Staubenthaler Straße, um zukünftig einen nahtlosen Anschluss des Gebietes zu ermöglichen.

Die innere Erschließung erfolgt zum Teil über bereits vorhandene Straßen / Wegeflächen, welche ertüchtigt und durch Neubaumaßnahmen ergänzt werden müssen, um eine Vernetzung des Plangebietes mit dem städtebaulichen Umfeld sicherzustellen. Innerhalb dieser Straßen und Wegeflächen soll wenn möglich auch die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Telekommunikation etc.) untergebracht werden. Im Straßenentwurf sind öffentliche Stellplatzflächen mit berücksichtigt worden.

3. Anbindung an den ÖPNV

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich Haltepunkte verschiedener Buslinien innerörtlicher Strecken, welche aber unter verkehrstechnischer- und Kundensicht nicht optimal liegen (Umsteigebeziehungen zwischen den Haltepunkten Kreisel Lichtscheid und Staubenthaler Str.). Des Weiteren ist davon auszugehen, dass insbesondere die Haltepunkte an der Staubenthaler Straße (Am Knöchel) mit dem Ausbau der L417/419 entfallen müssen. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde deshalb geprüft, ob die ÖPNV-Anbindungen innerhalb der Kaserne zukünftig neu geführt und in einer neuen Verknüpfungshaltestelle gebündelt werden können, um auch zukünftig die Leistungsfähigkeit des ÖPNV gewährleisten zu können. Allerdings können wohl aufgrund der ungünstigen Ausfahrtsituation Schliemannweg / Obere Lichtenplatzer Straße (nur rechts raus) nicht alle Fahrbeziehungen im Bebauungsplangebiet optimal abgewickelt werden. Trotzdem soll auf der Ebene des Bebauungsplanes die Fläche für eine größere Verknüpfungshaltestelle berücksichtigt werden, da sich derzeit alternative Standorte für eine neue Verknüpfungshaltestelle im relevanten Umfeld zwischen Kreisel Lichtscheid und Staubenthaler Straße nicht aufzeigen, bzw. kostentechnisch wohl nicht darstellbar sind. Die Lage der Verknüpfungshaltestelle befindet sich etwa in der Mitte des Plangebietes, so dass diese insgesamt gut aus dem Gebiet erreicht werden kann. Ob noch weitere Haltepunkte im Plangebiet sinnvoll sind wird im weiteren Verfahren von Seiten der WSW AG geprüft.

Da aber der ausschlaggebende Faktor für die ÖPNV-Planung und damit letztendlich für die Planung der Busverknüpfungshaltestelle in den Planungen des Landes zum Knoten Staubenthaler Straße liegt, soll die Flächenausweisung für eine

Busverknüpfungshaltestelle (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) an bedingende Faktoren im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft werden, die ursächlich mit dem Ausbau der L 417/419 zusammenhängen. Sollten die Planungen des Landes wieder erwarten nicht zum Zuge kommen und damit die ÖPNV-Planung nicht mehr erforderlich sein, so wäre die Fläche der Busverknüpfungshaltestelle alternativ als Gewerbegebiet nutzbar.

4. Infrastruktur

Notwendige Versorgungsleitungen wie z. B.: Wasser, Gas, und Strom liegen schon dicht am bzw. auch im Plangebiet und müssten entsprechend weitergeführt werden. Allerdings können über die derzeit am Plangebiet vorhandenen Stromleitungen nicht die voraussichtlich erforderlichen Leistungen für alle gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen bereitgestellt werden. Das Leitungsnetz ist diesbezüglich zu erweitern. Ebenso muss die Löschwasserversorgung im Rahmen der konkreten Netzplanung mit beachtet werden.

Es wird seitens der WSW AG erwogen, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen, bzw. dieses anzubieten, da sich eine Fernwärmeleitung am Gebiet befindet. Separate Leitungstrassen für die Fernwärme, die im Plan mit berücksichtigt werden müssten, sind derzeit nicht erforderlich.

Infrastruktureinrichtungen (öffentlich oder privat), die prinzipiell der Versorgung / Funktion des Plangebietes dienen (Sport, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, etc) sind im näheren Einzugsbereich der Planung nur eingeschränkt vorhanden. Insbesondere besteht eine Unterversorgung bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels / Nahversorgung. Es gibt zurzeit Bestrebungen diese Lebensmittelversorgung im näheren Planbereich zu verbessern. Hierzu soll eine Fläche im Bereich Lichtscheid westlich der Oberbergischen Straße entsprechendes Baurecht erhalten, allerdings sind diese Planungen noch in der Anfangsphase.

Im Plangebiet wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz zur Versorgung der Wohnbebauung mit berücksichtigt.

5. Entwässerung

Das Gelände ist über ein verzweigtes privates Kanalnetz (Mischwasserkanal) der ehemaligen Kaserne an die öffentliche Kanalisation bzw. durch einen Überlauf an den Schmalenhofer Bach angeschlossen. Diese Kanalisation ist allerdings zum Teil in einem maroden Zustand und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers entspricht insgesamt in der vorliegenden Form nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Im Zuge der Planung wurde deswegen die Entwässerungsplanung für das gesamte Plangebiet durch ein Fachbüro in Absprache mit der WSW und der Stadt neu konzipiert. Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass Plangebiet zukünftig im sog. Trennsystem zu entwässern. Hierfür werden sowohl neue Schmutz-, als auch Regenwasserleitungen erstellt werden müssen. Zusätzlich ist die Errichtung eines Regenklär- und Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Das Schmutzwasser soll über die neuen Schmutzwasserleitungen in Richtung Scharpenacker Weg geleitet werden, welche dann an die dort vorhandene Leitung anschließt. Laut Aussage der WSW AG ist diese Leitung hinreichend aufnahmefähig, um die voraussichtlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Die neuen Leitungen liegen hauptsächlich in den öffentlichen Wege und Straßenflächen, so dass eine Belastung von zukünftig privaten Grundstücksflä-

chen innerhalb des Plangebietes vermieden werden kann. Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage wird die vorhandene Schmutzwasserleitung voraussichtlich durch eine neue Leitung ersetzt werden müssen. Die Kleingartenanlage befindet sich im Besitz des Bundes, welcher keine Einwände gegen diese Planung erhebt. Die vorhandenen Kleingartenparzellen mit privaten Nutzern werden durch diese Planung bis auf die Bauphase kaum betroffen.

Das Regenwasser soll über neu anzulegende Regenwasserleitungen gesammelt und einem zentralem Regenklär- / Regenrückhaltebecken (RKB / RRB) am nördlichen Rand des Plangebietes zugeführt werden. Ein Teil der Regenwasserkanalisation wird hierbei als Stauraumkanal ausgeführt, um eine gedrosselte Zuführung des anfallenden Regenwassers in das RKB / RRB sicherzustellen. Der Ablauf des RRBs soll über ein offenes Gerinne in Richtung Schmalenhofer Bach geführt werden, in welchen dann die Einleitung des Regenwassers erfolgen soll. Die bestehende Bachverrohrung des Schmalenhofer Baches soll im Zuge dieser Maßnahme größtenteils beseitigt werden. Da die Regenwasserentsorgung aus erschließungstechnischen Gesichtspunkten möglichst frühzeitig errichtet werden soll, wird die Planung des RKB / RRBs mit dem Ablauf / Anschluss an den Schmalenhofer Bach als eigenständiges wasserrechtliches Verfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben. In diesem Verfahren sollen auch die landschaftlichen Belange abgehandelt werden, da die Fläche des RRB / RKB sich zurzeit im Außenbereich befindet und durch den Landschaftsplan erfasst wird (planerische Ausweisung: Landschaftsschutzgebiet). Die im Plangebiet vorgesehene neue Regenwasserkanalisation liegt - wie die Schmutzwasserkanalisation - hauptsächlich in den zukünftigen öffentlichen Wege- oder Grünflächen.

6. Naturhaushalt / Fauna / Flora

Eine Teilfläche des Plangebietes (unter 1 ha) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes-Ost und ist in diesem als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. In dieser zum Teil versiegelten Fläche soll das Regenrückhalte- / Regenklärbecken errichtet werden. Die übrigen Kasernenteile liegen nicht innerhalb des Landschaftsplanes.

Bei dem Areal der Kaserne handelt es sich im übrigen um einen bebauten und stark versiegelten bzw. anthropogen überformten Bereich, welcher zum großen Teil am Siedlungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB teilnimmt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB wird sich somit nur auf die Teilflächen erstrecken, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diese Zuordnung wirkt sich aber nicht auf die im Plangebiet bereichsweise stockenden Waldflächen aus, in die zum Teil planerisch eingegriffen wird. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat diesbezüglich die als Wald anzusprechenden Flächen benannt und des Weiteren die Bereiche bestimmt, bezüglich derer einer Waldumwandlung im Verfahren zugestimmt werden könnte. Für die tatsächlichen bzw. planerisch umgewandelten Waldflächen ist ein entsprechender Ersatz nach dem Landesforstgesetz erforderlich (flächenhafter und funktioneller Ausgleich). Insgesamt werden durch die Planung ca. 2,43 ha Wald faktisch oder planerisch umgewandelt für den ein forstrechtlicher Ausgleich im Verhältnis von ca. 1:2 nach fachlicher Auffassung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW erforderlich ist. Das entspricht einer Fläche von ca. 4,7 ha. Im Plangebiet selber können ca. 0,76 ha neue Aufforstungsflächen bereitgestellt werden, die im Plangebiet neu als Wald festgesetzt werden sollen. Weiterhin sollen im Stadtgebiet auf städtischen Grundeigentum ca. 1,67 ha als Neuwald oder in Form einer planungsrechtlichen Sicherung von überplanten Waldflächen erfolgen. Das verbleibende Defizit von 2,43 ha soll in Form von ökologischen Waldverbesserungsmaßnahmen innerhalb

des ehem. Truppenübungsplatzes Scharpenacken ausgeglichen werden. Hierzu konnten geeignete Waldflächen in der Nähe des Plangebietes bereits bestimmt werden. Der Bund als Eigentümer des Scharpenacker hat diesen Maßnahmen prinzipiell zugestimmt. Über die außerhalb des Geltungsbereiches der Planung vorzunehmenden Waldausgleichsmaßnahmen ist zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem Art und Umfang der Maßnahmen sowie die Kostenverteilung geregelt werden.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan mit seinen geplanten Regelungen voraussichtlich für Teilflächen neue Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Diese Flächen wurden in einer vorläufigen Bewertung auf Basis des Verfahrens Ludwig klassifiziert und mit einem Punktwert versehen (ÖWE). Es zeigt sich, dass durch die Planung ein Kompensationsbedarf ausgelöst wird, der allerdings aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Detailplanung und Nachkartierung noch nicht konkret benannt werden kann. Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes, dass eine eher intensive Nutzung der militärischen Brachfläche als Wohn- und Gewerbepark beinhaltet, sind aber nur wenig anrechenbare Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich des landschaftlichen Ausgleiches im Plangebiet selber möglich. Das Defizit muss außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Hierzu müssen noch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen oder innerhalb des ehem. Truppenübungsplatzes bis zum Satzungsbeschluss bestimmt werden und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Art und Weise sowie die Kostentragung mit dem Projektträger festgelegt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind allerdings nicht alle bestehenden Vegetationsflächen planerisch überformt worden. Insbesondere bestehende Grünstrukturen in Böschungslagen sollen auch zukünftig erhalten bleiben um den Charakter eines gegliederten und begrüneten Gewerbeparks zu fördern. Des Weiteren ist eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) vorgesehen. Ebenso wurden vereinzelt stadtbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei der Bewertung des ökologischen Defizits mit in die Abwägung einzustellen.

Des Weiteren befindet sich im näherem Umfeld der Planung ein Bachlauf. Dieser wird zum Teil durch Schmutzwassereinleitung aus der Kasernenfläche belastet. Dieser Misstand soll im Zuge der Umsetzung der Planung beseitigt werden und nimmt Bezug zu dem Entwässerungskonzept.

Für die vorgenommene Umweltprüfung wurde das Plangebiet und angrenzende Flächen hinsichtlich der Habitatfunktion für Fauna und Flora begutachtet / kartiert. Innerhalb des Plangebietes wurden dabei keine besonders schützenswürdigen Pflanzen vorgefunden auf die im Planverfahren besonders eingegangen werden müsste. Hinsichtlich der faunistischen Erhebung wurde ein besonderer Augenmerk auf das Vorkommen von Heuschrecken, Käfern, Vögel und Fledermäuse gerichtet. Es zeigte sich, dass letztgenannte Arten das Plangebiet und den angrenzenden Freiraum als Lebensraum beanspruchen. Hierbei wird insbesondere der gegebene Gebäudebestand als Brut- und Nistplatz für Vögel (Dohle, Mehlschwalbe und Grünspecht) und als Schlaf- und Jagdrevier für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt. Die Kartierung der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten ist allerdings noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Neunutzung der ehem. Kasernenfläche als Wohn- und Gewerbepark würde ohne Minderungsmaßnahmen die derzeit gegebenen Lebensräume im Plangebiet empfindlich einschränken. Der Gutachter empfiehlt deswegen, insbesondere mit Blick auf das Artenschutzrecht, die durch den Abriss der Gebäudesubstanz verloren gehenden Rückzugs- und Nistmöglichkeiten durch Maßnahmen (z.B. Fledermauskästen, Nisthilfen) abzumildern bzw. neue

Angebote im Plangebiet zu schaffen. In dem Plan sind deswegen entsprechende Minderungsmaßnahmen berücksichtigt worden. Allerdings ist es erforderlich, schon vor Verlust der Rückzugs- und Nistbereiche (Abrissmaßnahmen im Gebiet) vorgezogene Minderungsmaßnahmen durchzuführen, um alternativen für die bestehenden Vogel- und Fledermauspopulationen anzubieten. Diese vorgezogenen Minderungsmaßnahmen können nicht sinnvollerweise über Festsetzungen innerhalb des Planes vorab umgesetzt werden, deswegen wird mit dem Projektentwickler als Eigentümer der Gesamtfläche noch ein städtebaulicher Vertrag bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen, in dem geregelt wird, welche Maßnahmen bis zu welchem Zeitpunkt umzusetzen sind. Durch die derzeit noch nicht abschließend vorliegende Kartierung der Fledermäuse im Plangebiet, können sich noch diesbezügliche Änderungen bzw. Regelungen ergeben.

7. Landschaft - Stadtbild

Durch die Planung des Engineering Park Wuppertal wird sich das Landschaftsbild und die Blickbeziehungen zwischen dem Freiraum Scharpenacken und der ehemaligen Kasernenfläche, als auch das Stadtbild zwischen der gegebenen Bebauung am Schliemannweg und Scharpenacker Weg zur ehem. Kaserne verändern. Die Kaserne ist derzeit zwar durch umfangreiche Versiegelungen aber insgesamt von einer eher geringen baulichen Dichte geprägt. Innerhalb der Kasernenfläche befinden sich zudem auflockernde und gliedernde Grünbestände und im nördlichen Randbereich der Kaserne im Übergang zum Freiraum stocken abschirmende Waldflächen. Hinsichtlich des Gebäudebestandes wird der südliche Bereich der Kaserne überwiegend von Zwei- bis Dreigeschossigen Mannschaftsgebäuden mit Steildach (Satteldach) bestimmt, diese sind in der Regel aufgrund überhoher Geschosse ca. 11 bis 19 Meter hoch. Der nördliche Bereich der Kaserne wird überwiegend durch Funktionsgebäude und Anlagen bestimmt (Hallen, Unterstände, Kraftwerk). Diese Gebäude differieren in den Höhen und bewegen sich zwischen 3-8 Meter, wobei der Kraftwerksschornstein durch seine Höhe von über 25 Meter deutlich sichtbar ist. Die gliedernden Grünflächen und Waldrandbereiche stellen sich in der Örtlichkeit überwiegend als Böschungsf Flächen mit einem dicht und hoch gewachsenen Baumbestand dar.

Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die Planung wird sich die städtebauliche Struktur im Plangebiet wesentlich verändern. Die großflächigen Exerzierplätze, Hof- und Aufstellflächen, als auch fast der gänzliche Gebäudebestand wird entfernt und durch Neubauten ersetzt. Hierbei wird aufgrund der grundsätzlichen Gliederung des Gebietes der westliche Kasernenbereich eher kleinteiliger (Ein- und Zweifamilienhäuser, Büro- und Dienstleistungsgebäude) ausgeprägt sein und nach Osten zunehmend durch großvolumigere Hallen oder Lagergebäude bestimmt werden. Die Dichte im Gebiet wird dabei zunehmen. Die Gebäude im westlichen Teil werden überwiegend eine Gebäudehöhe unter 15 Meter aufweisen, während die Gebäude im östlichen Bereich eine Höhe von 20 bis zu 25 Meter aufweisen können. In der Planung werden die vorhandenen Grünbereiche in Böschungslagen größtenteils erhalten und entsprechend festgesetzt.

Die Bestandsbebauung gerade im Bereich des Scharpenacker Weges ist mit den zum Teil fünfgeschossigen Gebäuden deutlich höher, als die im Plangebiet anschließende Bebauung weist aber eine ähnliche städtebauliche Dichte auf. Insgesamt wird der gegebene Siedlungsbereich Schliemannweg / Scharpenacker Weg zunächst in angemessener Art und Weise mit Wohngebäuden fortgeführt, um dann nach Osten zunehmend in eine gewerblich geprägte Bebauung überzu-

gehen, so dass sich, nicht zuletzt auch aufgrund der im Plangebiet enthaltenen Grün und Waldflächen, ein harmonisches Stadtbild einstellen wird.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Der geplante Wohn- und Gewerbepark bildet einen Teil des südlichen Abschlusses des Naherholungsgebietes Scharpenacken (ehem. Truppenübungsplatz). Dieses wird bestimmt durch die Abfolge von Wald- und Offenlandstrukturen (Wiese und Weide), die aufgrund der Höhenlage interessante Ein- und Überblicke auf das Stadtgebiet und das weitere Umland bietet. Ein Wegesystem durchzieht den gesamten Scharpenacken und ermöglicht somit die bequeme Inanspruchnahme des Gebietes. Die Kasernenfläche kann zum Teil von dem Naherholungsgebiet gut eingesehen werden, wobei aber auch Waldflächen im Scharpenacken und der Kasernenfläche selber die Kaserne optisch abschirmen. Der eigentliche Gebäudebestand wird hierbei insbesondere von dem bestehenden Waldrand entlang des nördlichen Kasernenbereiches aber auch von den tiefer gestaffelten Grünbereichen in der Kaserne selber verdeckt. Sichtbar sind überwiegend nur die höheren Mannschaftsgebäude (Höhe ca. 19 Meter) in dem südlichen Kasernenbereich, der Fernmeldeturm und der Kraftwerksschornstein. Es ergibt sich das Bild eines überwiegend bewaldeten, nach Süden ansteigenden Hanges mit einzeln hervortretenden Gebäuden und Anlagen.

Um diesen Eindruck möglichst zu erhalten wurden im Plangebiet zum einen der randliche Waldbereich im Norden und zum anderen gliedernde Grünfläche festgesetzt, dieses steht im Einklang mit dem städtebaulichen Grundkonzept. Zum anderen sind maximale Gebäudehöhen über NHN festgelegt worden, um übermäßig hohe Gebäude im Plangebiet auszuschließen. Die Höhenbegrenzung wurde mit Blick auf die gegebene Terrassierung in unterschiedlichen Staffelungen vorgenommen. Es ergeben sich dadurch Gebäudehöhen von maximal 20 (in den GI-Flächen maximal bis 25 Meter, resultierend aus den heutigen Anforderungen an die Logistik / Bautechnik von Lagerhallen) auf den einzelnen Plateaus. Um die Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 20 Metern überschreiten optisch nicht übermäßig hervortreten zu lassen, wird im Plan festgelegt, dass diese mit einer dunkelgrünen Fassadenfarbe zu gestalten sind. Durch die getroffenen Festsetzungen und Minderungsmaßnahmen kann eine übermäßige Beeinflussung des Landschaftsbildes vermieden und gleichzeitig eine gute bauliche Nutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden. Aufgrund der in der Stadt Wuppertal zu verzeichnenden Flächenknappheit an gewerblichen Bauflächen sollen die sich dennoch einstellenden Veränderungen des Landschaftsbildes zugunsten der Bereitstellung der Gewerbe- und Industrieflächen mit den an dieser Stelle hingenommen werden. Eine alternative Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich hätte bezüglich des Schutzgutes „Landschaft“ einschneidendere Auswirkungen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet und angrenzende Wohngebiete werden derzeit größtenteils durch den Verkehrslärm seitens der Parkstraße (L 417/419) belastet. Diesbezüglich wurden vor Ort an verschiedenen Messpunkten Lärmmessungen als auch Berechnungen durchgeführt. Im Plangebiet selbst sind bezüglich des Verkehrslärms insbesondere die geplanten wohnbaulichen Teilflächen immissionsempfindlich. Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet wird durch die zu erwartenden Betriebsgeräusche und durch den Andienungs- / Lieferverkehr zusätzliche Lärmemissionen aber auch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen) zur Folge haben. Im Planverfahren sind deswegen die gegebenen und die voraussichtlich neuen Immissionen zu bewerten und geeignete

Regelungen zum Schutz der empfindlichen Nutzungen zu treffen, insoweit dieses im Rahmen dieses Bebauungsplanes möglich ist. Die einzelnen Baugebiete sind dabei abhängig von ihrem Schutzbedürfnis zu betrachten und in das Planverfahren einzustellen.

Sonstige relevante Lärmquellen sind im Plangebiet nicht gegeben. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Sportplatz des TVR Ronsdorf wirkt sich aufgrund der Entfernung nicht relevant auf die geplanten wohnbaulich genutzten Gebiete aus. Das gleiche gilt für die gewerblichen Nutzungen im Bereich der Otto-Hahn-Straße.

Grundsätzlich soll im Plangebiet eine horizontale Gliederung der verschiedenen Nutzungen vorgenommen werden. Hierbei erfolgt ein Übergang von einer Wohnnutzung (Allgemeine Wohngebiete) über mischgenutzte Flächen (Mischgebiete) hin zu einer gewerblichen Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiete). Um ein verträgliches mit- und nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, soll eine Nutzungseinschränkung der Gewerbe- und Industriegebiete nach dem Abstandserlass NRW erfolgen und abhängig von der Lage der einzelnen Baugebiete nur Betriebe und Anlagen bestimmter Abstandsklassen zulässig sein. Diese Gliederung nimmt auch Bezug auf die bereits bestehenden Wohngebiete in der näheren Umgebung der Planung. Ergänzt wird dieses auf Anraten der Bezirksregierung Düsseldorf um eine Gliederung nach der Störfall-Verordnung (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG) zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt.

Des Weiteren wurden aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehrslärm seitens des umliegenden Straßenverkehrsnetzes (insbesondere durch die L417/419) Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt. Hieraus resultieren passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Fassaden u.ä), die bei der Umsetzung der Planung zum Zuge kommen. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen insbesondere entlang der L 419 konnte bzw. wird verzichtet, da diese auf Basis der städtebaulichen Nutzungsgliederung nicht unbedingt erforderlich sind und des Weiteren sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Wahrnehmbarkeit / Einbindung der Baugebiete) als auch bezüglich des Flächenverbrauches und der Kostenaspekte vermieden werden sollen.

Für die GE- und GI-Gebiete wurden zudem im Plan eine Festsetzung von Lärmkontingenten L_{EK} nach E DIN 45691 vorgenommen, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugebiete hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen zu erreichen. Da für die Aufstellung eines Bebauungsplanes keine verbindliche Zuordnung von Immissionsgrenzwerten und Berechnungsmethoden vorliegt, wird im Rahmen dieses Verfahrens auf die E DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – Ausgabe 2006-12, DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm, vom 26. August 1998, (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)) zurückgegriffen.

Zur Festlegung / Berechnung dieser Lärmkontingente wurde durch Messungen die Grundgeräuschsituation im Nachtzeitraum im Umfeld des Kasernengeländes nach TA-Lärm ermittelt um die mögliche planerische und vorhandene Vorbelastung hierbei entsprechend zu berücksichtigen. Die so ermittelten Lärmkontingente sind im Rechtsplan für jedes GE bzw. GI-Gebiet bis auf das GE12 festgelegt worden. Für das GE12 wurde kein Lärmkontingent festgelegt, da diese Fläche zunächst für die Errichtung einer Busverknüpfungshaltestelle vorgesehen ist, die voraussichtlich im Zuge des Ausbaus der L417/419 erforderlich wird. Sollten sich im Zuge des noch anstehenden Planfeststellungsverfahrens für die L417/419

sinnvollere bis jetzt nicht erkennbare andere Lösungsmöglichkeiten für diese Busverknüpfungshaltestelle anbieten, so kann gemäß der getroffenen bedingenden Festsetzungen diese Fläche alternativ als Gewerbegebiet genutzt werden. Das Vorhalten eines Lärmkontingents für diese Fläche wäre somit u.U. „Verschwendung“. Vorhaben im GE12 sind gemäß den im Baugeschehen zu beachtenden Regelungen der TA-Lärm schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA-Lärm) 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) liegt (Relevanzgrenze).

9. Denkmalschutz

Gemäß des Gutachtens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege stellt die Generaloberst Hoepner-Kaserne als Gesamtanlage ein Denkmal im Sinne des § 2 DSchG NW dar. Bestandteil des Denkmals wäre zudem der östlich der Kaserne liegende Langwaffen-Schießstand, der aber nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegt. Aus Sicht des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege neigt sich mit der Aufgabe der Generaloberst Hoepner-Kaserne die Zeit Wuppertals als Militärstandort endgültig dem Ende entgegen. Umso wichtiger erscheint es aus Sicht des Rheinischen Amtes daher, die weitgehend original erhaltene Kaserne als architektonisches Zeugnis zu schützen und mit dem Denkmal die Geschichte Wuppertals als Militärstandort zu dokumentieren. Schützenswert sei hierbei die Gesamtanlage „Kaserne“ mit den Gebäuden, funktionsbedingten Freiflächen, Einfriedungen und Gedenksteinen. Allerdings sind bereits einige Gedenksteine zur ehemaligen Sagan-Kaserne, welche heute als Technologiezentrum W-Tec nachgenutzt wird, versetzt worden.

Das im Jahre 2004 eingeleitete formelle Verfahren (Eintragungsbescheid der Bezirksregierung gem. § 3 DSchG NRW) zur Unterschutzstellung der Kaserne wurde aber mit Verfügung der Bezirksregierung vom 05.04.2007 aufgehoben.

Der durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege formulierte Schutzanspruch, die Kaserne in seinen wesentlichen architektonischen, funktionellen und städtebaulichen Aspekten zu erhalten, steht im unmittelbaren Konflikt mit der geplanten Nachfolgenutzung der Kaserne als EngineeringPark Wuppertal. Ziel der Stadt ist, die durch die Aufgabe der Kaserne erlittenen Verluste an Arbeitsplätzen (direkte und indirekte Verluste) durch die Konzeption eines themenbezogenen Gewerbeparks zu kompensieren. Mit den Planungen hierfür wurde mit dem Bekanntwerden der Aufgabe der Kaserne durch den Bund schon frühzeitig begonnen. In dem entwickelten Konzept ist der EngineeringPark ein wichtiger Bestandteil des Gewerbeparkkonzeptes der Stadt mit den drei Standorten „Wuppertal NewArea“, „VohRang“ und „EngineeringPark“. Bedingt durch die historische Entwicklung Wuppertals, seiner besonderen Topographie und Freiraumbezüge, aber auch mit Blick auf die Vorgaben der Regionalplanung, sind nur wenige Stellen im Stadtgebiet für eine intensive bzw. großflächige Bereitstellung für Gewerbe und Industrie geeignet. Ein besonderer Augenmerk kommt deswegen der Nachnutzung geeigneter Brachflächen zu, um die alternative Inanspruchnahme des Außenbereiches zu vermeiden. Die ursächlichen Konflikte der Planung zu dem Denkmalschutzgedanken liegen hier in dem geplanten Nutzungskonzept des Engineering Parks, welches die in der Kaserne vorhandenen großzügigen Plateaus und Freiflächen für großflächige Gewerbeansiedlungen beanspruchen will. Gerade für Gewerbeflächen von 2 ha und größer ist eine Unterdeckung bei gleichzeitig hoher Nachfrage im Stadtgebiet zu verzeichnen, wie die zuletzt erfolgreichen, aber auch gescheiterten Betriebsansiedlungen gezeigt haben. Aufgrund des hohen Automatisierungsgrad und optimierter Betriebsabläufe im Bereich des Mate-

rialflusses und der Logistik brauchen nicht nur Großunternehmen, sondern selbst mittelständische Unternehmen große (2 ha und größer) ebenerdige Flächen, um den Kostendruck eines sich verschärfenden internationalen Wettbewerbs zu begegnen. Mehrgeschossige Produktionsabläufe auf kleinen Flächen bedeuten hier einen deutlichen Standortnachteil für die Betriebe. Die Stadt Wuppertal hat sich diesbezüglich dem Flächenwettbewerb der konkurrierenden Gemeinden zu stellen. Durch den Anspruch des Denkmalschutzes, hier nicht nur die Gebäude, sondern auch die Freiflächenbezüge zu schützen, um im städtebaulich strukturellem Sinne die Kaserne zu erhalten, würde sich die Nachfolgenutzung der nun leer stehenden und dem Verfall preisgegebenen Gebäude auf einen sehr kleinen Nutzerkreis / Nutzungen beschränken. Das dieses funktionieren kann, zeigt zwar das Technologiezentrum W-Tec (ehem. Sagan Kaserne) und der Campus Freudenberg (ehem. Generaloberst Hoepner Kaserne -alt-), in denen die ehemaligen Kasernenengebäude auch im städtebaulichen Kontext erfolgreich nachgenutzt werden konnten und hierdurch in Anschaulicher Art und Weise die militärische Historie der Stadt nachhaltig dokumentiert. Allerdings wurde bzw. wird aber zugleich der bestehende Markt für Nutzer der nur eingeschränkt nutzbaren ehem. Kasernenengebäude abgeschöpft (zum Teil ist ein hoher Leerstand zu verzeichnen), wie die derzeit schon betriebene Akquisition des jetzigen Grundstückseigentümers der Generaloberst-Hoepner-Kaserne zeigt. Mögliche Interessenten für eine Nachfolgenutzung der Mannschaftsgebäude im Engineering Park konnten bislang nur für drei Gebäude im Einfahrtsbereich zum Schliemannweg gefunden werden. Im Zuge der weiteren Planung des Engineering Park Wuppertal soll deswegen der Bereitstellung von möglichst restriktionsfreien großen Grundstücken für die gewerbliche- / industrielle Nutzung der Vorzug gegenüber den Denkmalwert der ursprünglichen Kasernenanlage gegeben werden. Die denkmalgeschützte bergische Villa (ehem. Offiziersheim) wurde in geeigneter Art und Weise im Plan berücksichtigt. Aufgrund des sehr repräsentativen Charakters der Villa erscheint eine adäquate, denkmalgerechte Nachfolgenutzung möglich zu sein. Des Weiteren sollen die die Eingangssituation der Kaserne (Schliemannweg) prägenden Gebäude nach Möglichkeit in der gegebenen Struktur erhalten werden. Es scheint nicht unwahrscheinlich, dass für diese beschränkte Anzahl an Gebäuden geeignete Nachfolgenutzungen gefunden werden können. Die getroffenen Festsetzungen stehen einem Erhalt dieser Gebäude nicht entgegen.

10. Altlasten / Bodenbelastungen / Kampfmittel

Innerhalb des Verfahrens wurde durch ein externes Gutachterbüro die gegebenen Altlasten / Bodenbelastungen und das Vorliegen von Bodenbelastungen durch Kampfmittel im Plangebiet untersucht. Es zeigt sich, dass im Plangebiet in Teilflächen Bodenbelastungen vorliegen, die aus der Nutzung dieser Flächen als Tankstellen und Waschrampen resultieren. Eine Belastung durch Kampfmittel ist nicht festgestellt worden. Insgesamt sind die Belastungen aber eher kleinräumlich und stellen die beabsichtigten Nutzungen bei sachgerechter Sanierung der betroffenen Bereiche nicht in Frage. Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen (Abrissmaßnahmen, Geländeanpassungen, Erstellung der Erschließung und Entsorgungsanlagen, etc.) sollen die erforderlichen Sanierungen vorgenommen werden. Hierzu soll vor Satzungsbeschluss ein entsprechendes Sanierungskonzept in Form eines verbindlichen Sanierungsvertrages zwischen dem Projektentwickler und der Stadt abgeschlossen werden. Mit Blick auf die abschließende Regelung innerhalb des Sanierungsvertrages kann auf eine

Kennzeichnung der belasteten Bereiche innerhalb des Planes verzichtet werden.

v. Planinhalte (getroffene Festsetzungen)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich soll in verschiedene Baugebietstypen nach BauNVO gegliedert werden, um die unterschiedlichen Nutzungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes im Plangebiet unterbringen zu können. Hierbei soll der nordwestliche Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) festgesetzt werden. An diese schließen sich zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) an. Die übrigen Flächen im Südwesten und Süd-Osten sollen als Gewerbegebiete (GE1 bis GE12) festgesetzt werden. Im Nordosten sollen Industriegebiete (GI 1 bis GI 3) zum tragen kommen. Durch diese horizontale Gliederung kann eine Nutzungsabstufung und Nutzungsverträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen und der im näheren Umfeld bestehenden Wohnbebauung (Schliemannweg und Scharpenacker Weg) erreicht werden. Zusätzlich erfolgt eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach dem Abstandserlass.

1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sollen die gem. § 4 Abs. 3 allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Entsprechende Vorhaben zeichnen sich oftmals durch ein höheres Verkehrsaufkommen mit daraus resultierendem zusätzlichen Parkraumdruck aus, welches hier aufgrund der Erschließungsgegebenheiten (fahrender und ruhender Verkehr) zu Konflikten mit der Umgebungsbebauung führen könnte. Des Weiteren sind Nutzungszeiten bis in die späten Abendstunden möglich. Um dem aufgezeigten Konfliktpotential keinen Raum zu geben, sollen diese Nutzungen zukünftig ausgeschlossen werden. In dem WA 4 sollen aus den o.g. Gründen nur Tankstellen ausgeschlossen werden. Durch die Lage des WA4 an der neu konzipierten Haupteerschließungsachse gegenüber eines gewerblichen Areals, das insbesondere für repräsentative / hochwertige Betriebe zur Verfügung stehen soll, soll diese Fläche auch für die anderen allgemein zulässigen WA Nutzungen offen stehen.

In den Mischgebieten sollen aufgrund der Nähe zu den geplanten Wohngebieten / Kleingartenanlage die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden, um gerade in den Abend- und Nachtzeiten Konflikte mit dem Ruhebedürfnis der zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer der Kleingartenanlage zu vermeiden. In dem MI2 sollen zudem Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da diese Fläche aufgrund der exponierten Lage am Rande des Naherholungsgebiets Scharpenacker gemäß dem Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes für eine hochwertige wohnbauliche und gewerbliche Nutzung vorgesehen sein soll. Um einen Nutzungsdruck / Fehlentwicklung durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten aufgrund der guten Erschließung keinen Raum zu lassen ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich.

Die Gewerbe- und Industriegebiete sind nach der Gewerbeflächenstrategie der Stadt Wuppertal vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten. Plan-

ziel für den Engineering Park Wuppertal sind dies vorwiegend lokale und überregionale Firmen aus dem Kompetenzfeld Automotive, Werkzeug- und Maschinenbau sowie Metall. Um schon im Vorfeld einer Fehlentwicklung so weit wie möglich auszuschließen zu können, sollen Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit einem produzierendem Betrieb stehen ausgeschlossen werden. Konsequenterweise sollen deswegen aus den vorgenannten Gründen auch Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hierdurch wird sich ein Schwerpunkt auf die angestrebten gewerblichen Nutzungen ergeben. Flankiert werden die Nutzungsgliederungen durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Wuppertal, in dem das Vermarktungs- / Abstimmungskonzept in Bezug auf die Gewerbeflächenstrategie der Stadt Wuppertal niedergelegt wird.

1.1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf Basis des städtebaulichen Entwurfes sollen die Bauflächen WA1 bis WA3 vorzugsweise für die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen. Da aber aufgrund der eher großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen auch die Möglichkeit bestünde, größere Mehrfamilienhäuser mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen und größeren konfliktträchtigen Stellplatzanlagen zu errichten, soll die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 begrenzt werden.

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

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf unter Einhaltung der Rahmenbedingungen der Baunutzungsverordnung. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine im Bezug zur zulässigen Zweigeschossigkeit stehende Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 zum Zuge kommen, während in dem WA 4 eine GRZ von 0,4 und eine im Bezug zur zulässigen Zwei- bis Dreigeschossigkeit stehende GFZ von 1,2 festgelegt werden soll. Durch die Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass der städtebauliche Entwurf im Zusammenspiel mit den festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden kann. Die im WA 4 bestimmte mindest- und maximal Geschossigkeit soll die geplante Hauptachse durch eine Raumkante städtebaulich betonen, welches durch eine Eingeschossigkeit nicht zu erreichen ist.

In dem Mischgebiet MI1 wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 festgelegt. Dieses entspricht den Höchstwerten der BauNVO für ein MI-Gebiet, um im Zusammenspiel mit der eher pauschalen überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Dreigeschossigkeit der Gebäude ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. In dem Teilbereich des MI1, der der neuen Haupterschließungsstraße zugewandt ist und topographisch deutlich höher liegt, soll eine mindestens Zwei- bis maximal Dreigeschossigkeit zum Zuge kommen. Dieses nimmt Bezug zu dem Städtebaulichen Entwurf, der einen deutlichen gefassten Straßenraum mit ausgeprägter Raumkante beinhaltet. Im Mischgebiet MI2 wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgelegt, da hier vom Grundsatz eher eine gegenüber dem MI1 weniger dichte Baustruktur entstehen soll. Diesbezüglich wird die Geschossigkeit auf Z= II begrenzt.

In den Gewerbegebieten GE1, GE²₁ und GE4 (Teilweise) wird die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 2,4 festgelegt, dieses entspricht der Höchstgrenze der BauNVO.

Des Weiteren ist - mit Ausnahme des GE4 - durch eine horizontalen Gliederung in der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, dass Gebäude entlang der neuen Haupterschließungsachse zwingend Dreigeschossig errichtet werden müssen. Tiefer im Grundstück liegende Gebäude hingegen können maximal Dreigeschossig errichtet werden. In dem GE 4 (Teilweise) soll eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt werden. Diese Regelungen nehmen auf den städtebaulichen Entwurf Bezug, welcher eine Betonung der neuen Haupterschließungsachse durch eine ausgeprägte Raumkante vorsieht. Diesbezüglich sollen die entlang der Straße entstehenden Gebäude eine Dreigeschossigkeit vorweisen, bzw. im GE 4 (Teilweise) eine Zweigeschossigkeit nicht unterschreiten.

In dem GE7 soll die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,6 festgesetzt werden, die zulässige Geschossigkeit beträgt $Z=II$. Im GE7 befindet sich ein denkmalgeschütztes Zweigeschossiges Gebäude (bergische Villa, ehem. Offiziersheim). Mit Blick auf die Villa und den Belangen des Denkmalschutzes soll das Gebiet eine geringere städtebauliche Dichte aufweisen, dieses wird durch die Festlegung engerer Baugrenzen unterstützt.

In dem GE², GE3, GE4 (nur Teilweise) und GE12 (für das GE12 gelten temporäre Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB!) soll die GRZ auf 0,8 festgelegt werden. Da in diesen Bauflächen eher großvolumige Gebäude errichtet werden sollen, wird hier eine Baumassenzahl von 8,0 angesetzt, diese liegt unter der maximal möglichen Baumassenzahl von 10,0 der BauNVO um die Dichte in diesen Bauflächen nicht übermäßig ansteigen zu lassen. In den übrigen GE und GI-Gebieten wird die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 und höchstzulässige Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt, da hier die intensivste bauliche Nutzung erwartet wird bzw. zum Zuge kommen soll.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 ist eine maximale Bauhöhe von 11 Meter mit Bezug zur andienenden Straße und bei den WA 2 und WA 3 eine maximale Bauhöhe von 12 Meter mit Bezug zur andienenden Straße festgelegt. Die Bauhöhen fußen auf den städtebaulichen Entwurf bezüglich der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser und nehmen Bezug zu den Bestandsgebäuden entlang des Schliemannweges. Aufgrund des topographisch bewegten Geländes kann die Gebäudehöhe nicht über die zulässige Geschossigkeit allein hinreichend bestimmt werden, so dass eine Gebäudehöhenfestsetzung erforderlich ist.

Für die einzelnen GE- und GI-Gebiete wurden jeweils maximale Gebäudehöhen mit Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) festgelegt, welche auf die gegebene Terrassierung der ehemaligen Kasernenfläche mit daraus resultierenden verschiedenen Niveaus der einzelnen Gewerbe und Industrieflächen abgestimmt sind. Insgesamt steigt das Gelände von Norden nach Süden stark an, im Bebauungsplan sind zur Verdeutlichung in einer Nebenzeichnung Geländeschnitte eingetragen. Aufgrund der Stadtrandlage des geplanten Gewerbe- und Industrieparks, welcher unmittelbar an das bedeutsame Naherholungsgebiet Scharpenacken angrenzt, sollen durch die Höhenfestsetzungen die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild begrenzt werden. Die maximale Gebäudehöhe in den gewerblichen Baugebieten wird durch die getroffenen Begrenzung in der Regel 20 Meter betragen. Allein in den GI-Gebieten können Gebäudehöhen von 25 Meter erreicht werden.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wurde auf Basis des städtebaulichen Konzeptes im Plan festgelegt. In den WA, MI und dem GE7 soll die offene Bauweise zum tragen kommen. In den Übrigen MI, GE und GI-Gebieten soll eine abweichende Bauweise wie folgt zum tragen kommen: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In den einzelnen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Diese nehmen Bezug zu dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Im Zusammenspiel mit der des Weiteren festgelegten Art und Maß der baulichen Nutzung, kann gewährleistet werden, dass das geplante Bauprogramm umgesetzt werden kann. In dem GE7 wurden die festgelegten Baugrenzen eng an die denkmalgeschützte bergische Villa angelegt, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Für die WA-Gebiete wird festgelegt, dass Terrassen die gartenseitige Baugrenze um bis zu 4 Meter überschreiten dürfen. Des Weiteren wird bestimmt, dass die Baugrenzen durch Erker, Kellerersatzräume, Balkone, Windfänge und Hauseingangsüberdachungen um bis zu 2 Meter überschritten werden dürfen, wenn eine Gebäudetiefe von 14 Metern nicht überschritten wird. Hierdurch können typische bauliche Anlagen bzw. architektonische Gestaltungselemente zugelassen werden, ohne dass die überbaubaren Grundstücksflächen den Bezug zu den geplanten Hauptgebäudekörper und damit dem städtebaulichen Entwurf verlieren.

In den schraffiert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Wahrung eines Mindestabstandes zwischen dem angrenzenden Wald und baulichen Anlagen Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Private Fahrflächen, wie z.B. Feuerwehrumfahrten sind ausnahmsweise zulässig.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und eine mögliche Gefährdung von Personen auszuschließen ist in den WA-Gebieten zu öffentlichen Verkehrsflächen vor Garagen ein Stauraum von mindestens 3 Metern freizuhalten. Offene Carports ohne Tor und seitlichen Umfassungswänden sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem Plangebiet sind die benötigten öffentlichen Verkehrsflächen in der erforderlichen Dimensionierung über entsprechende Festsetzungen enthalten. Die Festlegungen fußen auf dem städtebaulichen Entwurf, der gegebenen Topographie, als auch den zu prognostizierenden Verkehr in den jeweiligen Verkehrsstrang. Die stärker frequentierten Straßen sollen im so genannten Separationsprinzip (Fahrfläche + Gehweg) erstellt werden, die benötigten Flächen für öffentliche Stellplätze sind dabei berücksichtigt. Die reinen Wohnstiche in den WA-

Gebieten sollen als so genannte Mischverkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) errichtet werden. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens können hier der nicht motorisierte und der motorisierte Verkehr (Fußgänger – Autos) die selbe Verkehrsfläche nutzen und somit Kosten als auch Bodenversiegelungen vermieden werden. Des Weiteren ist im Zentrum des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Busverknüpfungshaltestelle – festgesetzt. Diese Fläche soll zukünftig dazu dienen die Linien- und Umsteigebeziehungen des ÖPNV abzuwickeln. Bisher liegt diese Verknüpfungshaltestelle im Bereich der Staubenthaler Straße / Am Knöchel. Allerdings steht zu befürchten, dass durch den geplanten Ausbau der L 417/419 durch das Land NRW diese Verknüpfungshaltestelle verlagert werden muss. Es bietet sich somit in diesem Verfahren an, eine Ersatzfläche vorzuhalten, zumal die Lage gut geeignet ist und der Projektentwickler für den Engineering Park diese Planung unterstützt, um eine möglichst gute ÖPNV-Anbindung des Engineering Parks zu erreichen. Sollte wieder erwarten die Busverknüpfungshaltestelle nicht zum Zug kommen, so ist über temporäre Festsetzungen bestimmt, dass dieses Grundstück dann als Gewerbegebiet genutzt werden kann.

1.4.2 Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In dem Plangebiet ist eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhalte- / Regenklärbeckens berücksichtigt worden. Dieses liegt an aus entsorgungstechnischen / topographischen Gesichtspunkten günstiger Stelle im nördlichen Randbereich der Planung. Das Becken ist erforderlich, um die Entwässerung des Gebietes sicherstellen zu können.

1.4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In dem GE 1 soll eine Fläche für die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Hierüber soll eine alternative, kürzere fußläufige Verbindung zwischen der neuen Planstraße und der Obere Lichtenplatzersstraße auf der Höhe der Bushaltestellen ermöglicht werden.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen den WA und den M11-Gebieten ist zur Gliederung des Plangebietes und zur Schaffung einer Wegeverbindung die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage - vorgesehen. Im Anschluss an diese Fläche soll zudem ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden, um für die Bewohner der geplanten Wohngebiete ein adäquates Spielflächenangebot vorzuhalten.

1.5.3 Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

In dem Plangebiet sollen Waldflächen mit berücksichtigt werden. Diese liegen in dem Mittelbereich des Plangebietes und am nördlichen Rand des Plangebietes. Es werden hier bereits bestehende wertvolle Waldflächen entsprechend festgesetzt bzw. zusätzliche Flächen für die Anlegung von Wald mit hinzugenommen. Mit den letztgenannten Flächen kann ein teilweiser Ersatz von überplanten Wald in der Planung berücksichtigt werden.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung zeigte sich, dass durch die Planung sowohl Vögel (Dohle, Mehlschwalbe) als auch Fledermäuse (Pippistrellus Pippistrellus) aufgrund einhergehender Verluste von Brut-, Nist- und Rückzugsmöglichkeiten betroffen sind. Um hier relevante negative Auswirkungen auf die Populationen zu vermeiden, sollen im Plan Minderungsmaßnahmen festgelegt werden. In den GE- und GI-Gebieten wird deshalb bestimmt, dass Nist-, Brut- und Rückzugshilfen im Rahmen des Baugeschehens mit errichtet werden müssen. Nähere Erläuterungen sind in dem Umweltbericht enthalten.

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

In dem Plangebiet wurden aus städtebaulichen Gesichtspunkten vereinzelt bestehende und stadtbildprägsame Bäume als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren sollen im Plangebiet an verschiedenen Stellen bestehende Grünbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt und damit langfristig erhalten werden. Dieses betrifft insbesondere die gliedernden Böschungsbereiche mit stadtbildprägsamen Bewuchs, die zudem eine relevante Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora aufweisen. Nähere Erläuterungen sind in dem Umweltbericht enthalten.

1.6 Immissionsschutz - Gefährdungsschutz

Das Plangebiet wird aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) anhand der Regelungen des Abstanderlasses NRW gegliedert, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen abhängig von dem Abstand zueinander zu vermeiden (Trennungsgrundsatz). Des Weiteren wird zum Schutz der Bevölkerung eine Gliederung nach der Störfallverordnung vorgenommen, um eine Gefährdung der Bevölkerung durch die Ver- und Bearbeitung von gefährlichen Stoffe je nach Klassifizierung und Stoffmenge zu vermeiden.

Aufgrund der Lärmvorbelastung seitens des Verkehrslärms aus dem umliegenden Straßennetz müssen zum Teil Anforderungen an den passiven Schallschutz von den Außenbauteilen von Gebäuden eingehalten werden. Zur Bestimmung der einzuhaltenden Lärmdämmmaße sind im Plan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 mit weiteren Erläuterungen und Regelungen eingetragen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Im Plan sind hinsichtlich der geplanten WA-Gebiete gestalterische Regelungen aufgenommen worden (einheitliche Farbgebung von Dach und Fassade bei Doppelhäusern und Reihenhäusern, gleiche Dachform, Dachneigung, Dachüberstand bei Doppelhäusern und Reihenhäusern). Hierdurch sollen aneinander gebaute Einzelgebäude als einheitlicher Gesamtgebäudekörper in Erscheinung treten um einen harmonischen städtebaulichen / architektonischen Eindruck zu erreichen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte bergische Villa ist im Rechtsplan eingetragen.

4. Hinweise

4.1 Städtebauliche Verträge

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park – ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen. In diesem sollen u.a. die Vermarktungs- / Nutzungsstrategie mit Blick auf das Wuppertaler Gewerbeflächenkonzept niedergelegt werden. Des Weiteren sollen in dem Vertrag die erforderlichen Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen und den vorgezogenen Minderungsmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Vogel- und Fledermauspopulationen, als auch den Bodensanierungsmaßnahmen geregelt werden. Die Regelungen zu der Errichtung der Erschließung (Straßen, Wege, Spielplatz und Regenklär- / Regenrückhaltebecken, u.a.) werden Gegenstand eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages.

4.2 Folgende Gutachten liegen der Planung zu Grunde und können beim Ressort 105.1 der Stadt Wuppertal während der Sprechzeiten eingesehen werden:

Altlastengutachten – EBE, Essen, September 2007

Lärmgutachten – Grasy + Zanolli, Bonn, September 2007

Umweltgutachten (vorläufig) – alw, Beedenbostel, September 2007

Entwässerungsstudie – Ingenieurbüro Beck, Wuppertal, September 2007

Verkehrsgutachten – Ingenieurbüro Seib, Köln, September 2007

4.3 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Für das geplante Regenklär- und Regenrückhaltebecken ist ein eigenständiges wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Dieses wird zeitgleich mit dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes betrieben.

4.4 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Es ist vorgesehen, Teile des anfallenden Bodenaushubes bzw. des Abraummateriales in dem Straßenunterbau zu verwenden.

VI . Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Vorläufige Angaben

Verfahrensgebiet	35,0	ha
Gesamtfläche der Baugrundstücke (inkl. Straßen)	28,8	ha
WA-Gebiete	5,0	ha

MI-Gebiete	3,1	ha
GE Gebiete	16,1	ha
GI-Gebiete	6,2	ha
Öffentliches Grün	0,5	ha
Wald	3,6	ha
Entsorgungsfläche	0,5	ha

VII . Umweltbericht

Siehe separate Begründung Teil B

VIII . Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal weist das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf und einen geringe Teilfläche (0,5 ha) als Fläche für die Landwirtschaft aus. Dieses steht derzeit im Widerspruch zu der hier betriebenen Planung. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der parallel betriebenen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend geändert werden. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat diesbezüglich im Rahmen der Beteiligung nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

IX . Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Umsetzung der Planung werden vom Projektentwickler getragen.