

**Bebauungsplan Nr. 1081**  
**– Mittelstandspark VohRang –**

**Begründungsentwurf**

Fassung vom März 2008

Verfahrensstand: Offenlegungsbeschluss

Ressort Bauen und Wohnen

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Widmung	5
4. Landschaftsplan	5
5. Bebauungspläne	5
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	6
2.1 Individualverkehr	6
2.2 ÖPNV	8
2.3 Fuß- und Radwege	8
3. Infrastruktur	8
4. Entwässerung	9
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5.1 Landschaft	9
5.2 Boden	9
5.3 Wasser	10
5.4 Klima / Luft	11
5.5 Flora / Fauna	11
6. Immissionsschutz	14

<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>15</b>
1. Anlass der Planung	15
2. Entwicklungsziele	15
<b>V. Planinhalte</b>	<b>16</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
1.5 Natur und Landschaft	20
2. Örtliche Bauvorschriften	21
3. Kennzeichnungen	21
4. Nachrichtliche Übernahmen	22
5. Hinweise	22
6. Gutachten	23
7. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	23
<b>VI. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>24</b>
<b>VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Westen der Stadt Wuppertal im Stadtteil Vohwinkel und grenzt unmittelbar an die Stadtgrenze zur Stadt Haan.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Westen durch die Stadtgrenze nach Haan,
- im Norden durch die Bahnlinie der Bahnstrecke Köln / Düsseldorf - Wuppertal,
- im Osten durch die auf die Fläche projizierte Straße Zur Langen Brücke und
- im Süden durch die Vohwinkeler Straße.

Die genaue Abgrenzung der 52,65 ha großen Fläche ist in der Planzeichnung „Räumlicher Geltungsbereich“ (Anlage 01 zum Offenlegungsbeschluss) ersichtlich.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt wesentliche Teile der Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Im Westen ist eine Teilfläche als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung regionaler Grünzug dargestellt. Dieser Teil und ein kleiner daran angrenzender Bereich des GIB wird durch die Darstellung Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt wesentliche Teile der Fläche als Fläche für Bahnanlagen dar. Der bebaute Streifen entlang der Vohwinkeler Straße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche westlich der Straße Zur Linden ist ebenso wie ein Bereich im Südwesten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im mittleren Bereich der Fläche ist ohne konkrete Abgrenzung eine Fläche für die Behandlung von Regenwasser dargestellt.

### 3. Widmung

Die ehemals als Rangierbahnhof genutzte Fläche, die Fläche der Signalwerkstatt sowie die Fläche der ehemaligen Bahngärtnerei sind gewidmete Bahnflächen. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1081 muss ein förmliches Entwidmungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt mit dem Ziel der Entwidmung durchgeführt werden.

### 4. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal-Nord, der Planbereich westlich der Straße Zur Linden ist jedoch im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens (Verfahrensstand März 2008: Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2005) in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden.

### 5. Bebauungspläne

Für den Planbereich liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Für Teilflächen des Gebietes besteht ein Aufstellungsbeschluss vom 31.01.1994 (Bebauungsplanverfahren Nr. 883) und ein Offenlegungsbeschluss vom 08.01.1998 (Bebauungsplanverfahren Nr. 966). Beide Planverfahren hatten eine gewerblich Zielsetzung, beschäftigten sich allerdings lediglich mit Teilflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes. Die Grundzielsetzung dieser Pläne soll im Bebauungsplan Nr. 1081 als Gesamtkonzept weitergeführt werden. Die verfahrensleitenden Beschlüsse dieser Bebauungspläne werden im Rahmen dieses Verfahrens aufgehoben.

### III. Bestandsbeschreibung

#### 1. Städtebauliche Situation

Die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs grenzt im Osten unmittelbar an das neue Wohngebiet Stationsgarten und liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum von Vohwinkel.

In der Umgebung der Fläche liegen verschiedene größere Wohn-, Gewerbe- und gemischt genutzte Gebiete des Stadtteils. Entlang der Vohwinkeler Straße befinden sich beiderseits Flächen (ehemaliger) Gewerbebetriebe, die teilweise neue Nutzungen beherbergen, zur Zeit entwickelt werden oder noch brachliegen. Auf einer Teilfläche nördlich der Vohwinkeler Straße befindet sich die Signalwerkstatt, ein Betrieb, der als Tochter der Bahn AG Signaltechnik für den deutschen und europäischen Eisenbahnbetrieb herstellt und wartet. Unmittelbar östlich angrenzend, lediglich durch eine schmale Zufahrt zum Rangierbahnhofs Gelände getrennt, befindet sich eine kleine Wohnsiedlung, die ursprünglich für Bedienstete der Bundesbahn errichtet wurde. Weiter östlich an der Vohwinkeler Straße befinden sich gemischt genutzte Siedlungsbereiche, die teilweise untergenutzt sind.

Im Norden grenzt die Fläche unmittelbar an die stark befahrene Hauptbahnstrecke zwischen Solingen/Düsseldorf und Wuppertal/Dortmund.

Das Plangebiet liegt – lediglich durch eine in Süd-West-Richtung verlaufende Geländestufe unterbrochen – als ebene Fläche im Tal. Auf den südlichen Hangflächen befinden sich größere Wohngebiete. Der nördlich ansteigende Hang ist östlich durch Wohn- und Gewerbegebiete geprägt, die nach Westen in die freie Landschaft übergehen.

Die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs stellt sich in der Örtlichkeit als weitgehend linienhafte Fläche dar; geprägt durch die ehemalige Bahnnutzung erstreckt sie sich, bei einer maximalen Breite von 160m, über eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 2.500m.

#### 2. Verkehr

##### 2.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung der Kernfläche ist zur Zeit lediglich über zwei schmale Stichstraßen von der Vohwinkeler Straße (B 228) gegeben. Durch den entsprechenden Ausbau dieser Stiche ist die Anbindung der Fläche an das innerörtliche Sammel- und Hauptstraßennetz sowie das übergeordnete Fernstraßennetz möglich.

Die Verkehrsuntersuchung zum Mittelstandspark VohRang mit Simulation des Verkehrsablaufs im Ist-Zustand und im Volllastfall (vollständige Besiedelung des Gewerbegebietes), Vorentwurfsvarianten für die innere und äußere Erschließung des Gewerbebereichs VohRang und Kostenschätzungen liegen vor. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die heutige Verkehrssituation wurde auf Basis von vorhandenen und neu erhobenen Zähl- und Zählstellenanalysen analysiert und bewertet. Anschließend wurde die künftige Verkehrserzeugung des geplanten Gewerbegebietes VohRang für drei von Westen beginnende Bauabschnitte mittels standardisierter Verfahren errechnet, in das umliegende Verkehrsnetz eingespeist und eine Bewertung der Verkehrsqualität der einzelnen Knotenpunkte vorgenommen. Die Planfälle wurden in einem zweiten Rechengang unter Einbeziehung der durch die geplanten Gewerbeansiedlungen der Nachbarkommunen Haan und

Solingen zu erwartenden Verkehrszunahmen überprüft. Die Nachbarkommunen Haan und Solingen haben im Gegensatz zu diesem Vorgehen weder die Verkehrserzeugung des geplanten Gewerbegebietes VohRang in ihren eigenen Berechnungen berücksichtigt noch die Auswirkungen ihrer Planungen auf das angrenzende Wuppertaler Straßennetz prognostiziert.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen für die nachmittägliche Spitzenstunde (zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr) im heutigen Zustand an den Knotenpunkten Kaiserplatz (Vohwinkeler Straße / Bahnstraße / Kaiserstraße / Gräfrather Straße) und Polnische Mütze (Elberfelder Straße / Gruitener Straße / Gräfrather Straße auf Haaner Stadtgebiet) eine Verkehrsqualität, bei der die Verkehrsteilnehmer in erheblicher Konkurrenz zueinander stehen und sich allmählich wachsender Stau einstellt. Die Wartezeiten sind extrem lang (> 100 Sekunden), der Verkehrsablauf zeigt eine ungenügende Qualität. Der Verkehr kann aber noch ohne Kapazitätsüberschreitungen abgewickelt werden.

Im Prognose-Nullfall (für das Jahr 2015) sowie in den drei Planfällen, bei denen der künftige Verkehr von VohRang für die drei Bauabschnitte sukzessive hinzu addiert wurde, verändert sich die Einstufung der Verkehrsqualität für die Spitzenstunde am Kaiserplatz und an der Polnischen Mütze voraussichtlich nicht wesentlich.

Die Verkehrsqualität der übrigen Knotenpunkte des Untersuchungsgebietes stellt sich sowohl im Ist-Zustand als auch im Prognose-Nullfall und in den Planfällen unproblematisch und nur marginal anders als im Ist-Zustand dar.

Als Fazit ergibt sich somit, dass durch die zusätzliche Belastung des Verkehrsnetzes bei sukzessiver Besiedelung der drei Bauabschnitte des Gewerbeplatzes VohRang die Ist-Situation der Knotenpunkte hinsichtlich der Verkehrsqualität nur gering verändert wird.

Der zweite Rechengang berücksichtigt die geplanten Gewerbeansiedlungen der Nachbarkommunen Haan und Solingen.

Im Prognose-Nullfall (für das Jahr 2015), der die Neuverkehre der künftigen Gewerbeansiedlungen in Haan und Solingen allerdings noch keinen Neuverkehr von VohRang beinhaltet, befinden sich die Kreuzungen Vohwinkeler Straße / Zur Langen Brücke und Westring / L 357n in der Spitzenstunde in einem Belastungsbereich, bei dem sich allmählich wachsender Stau einstellt und die mittleren Wartezeiten sehr lang sind ( $\leq 100$  Sekunden), der Verkehr aber noch ohne Kapazitätsüberschreitungen abgewickelt werden kann.

Der Kaiserplatz stellt sich mit extrem langen Wartezeiten von im Mittel > 100 Sekunden und einer ungenügenden Qualität des Verkehrsablaufs dar.

Für die Polnische Mütze hat sich zum Zeitpunkt der Untersuchung eine ungenügende Verkehrsqualität sowie eine Überlastung des Knotenpunktes ergeben, da die Verkehrsnachfrage größer gewesen ist als die Kapazität. Dies hatte sich in mittleren Wartezeiten von einigen Minuten und stetig anwachsenden Rückstaus geäußert.

In den Planfällen, bei denen zusätzlich zum künftigen Gewerbe der Nachbarkommunen auch noch die Verkehrserzeugung durch den Mittelstandspark VohRang für drei sukzessive Bauabschnitte addiert wurde, ergeben sich für diese vier Knotenpunkte die gleichen Qualitätsstufen wie im Prognose-Nullfall. Lediglich bei Vollbesiedelung des Gewerbeplatzes VohRang ist für den Knotenpunkt Vohwinkeler Straße / Zur Langen Brücke eine Verschlechterung prognostiziert.

Die übrigen Knotenpunkte des Untersuchungsgebietes funktionieren auch mit dem Gewerbe der Nachbarkommunen in der Spitzenstunde sowohl im Prognose-Nullfall als auch in den Planfällen unproblematisch.

Auch für die Rechnung mit Berücksichtigung der Gewerbeplanungen der Nachbarkommunen lässt sich also feststellen, dass der Gewerbepark VohRang auf die Verkehrsqualität der Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet nur geringe Auswirkungen hat.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens hat am Kaiserplatz und an der Polnischen Mütze (Stadtgebiet Haan) aufgrund der damaligen schlechten Verkehrsqualität Handlungsbedarf bestanden.

Zwischenzeitlich (im Sommer 2007) sind mit dem Ausbau des Straßennetzes erhebliche Ertüchtigungsmaßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den Knoten im Bereich der BAB-Anschlussstelle Haan-Ost im Umfeld der Polnischen Mütze vorgenommen worden. Eine stichprobenartige Erfolgskontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen u.a. durch eine Verkehrszählung an der Polnischen Mütze Ende 2007 hat ergeben, dass durch die Ausbauten in 2007 die seit Oktober 2004 bestehenden, teilweise gravierenden Verkehrsverlagerungen für Verkehre aus Richtung Vohwinkel über die Polnische Mütze weitgehend abgebaut werden konnten. Insofern ist davon auszugehen, dass die äußere Erschließung des Mittelstandsparkes VohRang ausreichend gesichert ist.

## 2.2 ÖPNV

Zur Zeit wird das Plangebiet im Bereich der Vohwinkeler Straße durch zwei Haltestellen der Buslinie 784 von Düsseldorf über Hilden und Haan bis Vohwinkel Bahnhof im 20-Minuten-Takt bedient. Durch diese Linie wird auch die Anbindung an das regionale Bahnnetz und die Schwebebahn hergestellt. Im Bereich der Straße Zur Linden ist im Nahverkehrsplan ein S-Bahnhalte der S-Bahnlinie 8 von Hagen über Wuppertal nach Mönchengladbach vorgesehen. Zur Zeit sind für die Einrichtung des Haltepunktes lediglich die Gleise gespreizt. Inwieweit die Realisierung des Haltepunktes realistisch ist, kann zur Zeit kaum abgeschätzt werden. Insofern geht das Verkehrsgutachten von einer Situation ohne direkte S-Bahnanbindung des geplanten Gewerbegebietes aus. Die ÖPNV-Anbindung ist damit für den für ein Gewerbegebiet zu erwartenden Modal-Split ausreichend.

## 2.3 Fuß- und Radwege

Zur Zeit gibt es im Bereich des Plangebietes über die Gehwege innerhalb des vorhandenen Straßennetzes hinaus keine besondere Fuß- und Radwegeverbindung. Von Osten kommend endet eine Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Wohngebiet Stationsgarten im Bereich der Langen Brücke. Westlich beginnt auf der ehemaligen Korkenzieherbahn eine Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Haan und Solingen. Es ist geplant, diese Ansätze im Plangebiet zu verbinden. Durch den entlang der Bahnlinie geplanten Radweg kann eine Verknüpfung im bergischen Radwegenetz zwischen neuer Nordbahntrasse auf Wuppertaler Stadtgebiet und der Korkenzieherbahn („bergischer Trassenverbund“) hergestellt werden.

## 3. Infrastruktur

Innerhalb des Kernbereichs von Vohwinkel sind diverse Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten vorhanden. Das Zentrum ist zu Fuß zu erreichen.

Zusätzliche soziale Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Schulen, Kirchen) ist für das Vorhaben nicht erforderlich, da es sich um eine rein gewerbliche Planung handelt.



Im Bereich der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) wird davon ausgegangen, dass die Versorgung über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgt.

#### **4. Entwässerung**

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes soll über die Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen.

Für die Regenwasserentwässerung müssen die ohnehin für den Westen Vohwinkels notwendigen und geplanten Regenklär- und Regenrückhaltebecken im Bereich der Straße Zur Linden fertig gestellt werden. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll dann über diese Becken der Vorflut zugeführt werden.

#### **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Planungsvorhaben ist Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. Zur Vorbereitung des Planverfahrens ist in den Jahren 2003 und 2004 eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Studie wurde die Umweltsituation ermittelt und bewertet.

##### **5.1 Landschaft**

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner Umgebung lässt sich in unterschiedliche Räume gliedern: Nördlich der Bahnlinie und westlich des Schrotzberg prägen weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen, vereinzelte Hofanlagen sowie die Waldflächen Osterholz das Landschaftsbild. Dieses stellt ein regional bedeutsames Naherholungsgebiet dar, das von zahlreichen Wanderwegen durchzogen ist.

Das Plangebiet selbst wird hauptsächlich durch die weitläufigen brach gefallenen Gleisanlagen sowie Ruinen des Bahnbetriebes und des Erwerbsgartenbaus geprägt. Der Bewuchs der brachgefallenen Gleisanlagen ist unterschiedlich ausgebildet. Es existieren lückig bestandene Bereiche aber auch geschlossene Ruderalfluren. Eine allmähliche Verbuschung durch aufkommende junge Gehölze und Sträucher sowie die Ausbildung von Vorwaldstadien ist im Gelände heute schon sichtbar. Ferner ist das Gebiet durch Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbeflächen entlang der Vohwinkeler Straße geprägt. Der Anteil an Wohnbebauung und Gewerbe nimmt im südlichen Teil des Plangebietes deutlich ab. Insgesamt stellt sich das Landschaftsbild des Betrachtungsraums als stark anthropogen überformt dar. Besonders trifft dies auf den schmalen nördlichen Abschnitt der ehemaligen Gleisanlagen zu, der zum Teil von „wilden“ Müllablagerungen gekennzeichnet ist. Die städtebauliche Situation erscheint im Bereich der Wohn- und Gewerbeflächen als ungeordnet und wenig attraktiv. Insgesamt kommt diesen Bereichen eine geringe Bedeutung zu. Der mittlere Abschnitt der ehemaligen Gleisanlagen erscheint vor allen Dingen aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung als Freiraum im städtisch geprägten Umfeld und ist damit von mittlerer Bedeutung. Den südwestlichen Flächen des Plangebietes kommt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den landwirtschaftlichen Freiräumen eine hohe Bedeutung zu.

##### **5.2 Boden**

Im Planungsgebiet herrschen die Bodentypen Braunerde und Pseudogley-Braunerde vor. Der Boden ist durch die jahrzehntelange Nutzung als Rangierbahnhof allerdings erheblich anthropogen verändert worden und weicht mit der Auflage von Schotter erheblich von den Eigenschaften natürlicher Böden ab.

Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde sind die für das Plangebiet bisher vorliegenden Daten der Grundwassermessstellen als insgesamt unauffällig hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten einzustufen. Da die Datenlage für eine abschließende Beurteilung noch nicht ausreicht werden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Dazu werden weitere Grundwassermessstellen eingerichtet sowie Untersuchungen im Bereich der alten Eisenbahnersiedlung vorgenommen. Die Proben der zur Zeit laufenden vertiefenden Bodenuntersuchungen sind inzwischen genommen worden und werden zur Zeit analysiert. Ein Sanierungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

### 5.3 Wasser

Zum Zeitpunkt der UVS zählte das Plangebiet in Teilbereichen zum Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung der Stadt Haan und lag somit im Bereich des Wasserschutzgebietes, Haan - Vohwinkeler Straße. Laut den Darstellungen des Flächennutzungsplanes reichen die Wasserschutzzonen III A und III B in das Plangebiet hinein. Innerhalb dieser Schutzzone, die den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen des Trinkwassers gewährleisten sollte, sind die in der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 17.12.2001 getroffenen Ver- und Gebote im Februar 2007 aufgehoben worden. Nachdem die Stadtwerke Haan im Sommer 2006 dauerhaft auf die Wassergewinnung verzichtet hatten, sind die Trinkwasserbrunnen rückgebaut worden und die getroffenen Regelungen nicht mehr zu beachten.

Die UVS hat dem Bereich innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzonen, die seinerzeit zum Trinkwassergewinnungsgebiet der Stadt Haan gehörten, eine hohe Bedeutung beigemessen. Aufgrund der Einstellung der Trinkwassergewinnung ist jedoch nur von einer mittleren Bedeutung auszugehen. Der nordöstlich angrenzenden Ackerfläche wird eine mittlere Bedeutung zugeordnet, da diese unversiegelten Flächen zur Grundwasserneubildungsrate beitragen. Die übrigen Flächen bestehen aus versiegelten bzw. aufgeschütteten Bereichen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Grundwasserneubildungsrate hier stark herabgesetzt ist.

Innerhalb des untersuchten Betrachtungsraums sind mehrere kleine Fließgewässer vorhanden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Gewässer:

- Krutscheider Bach mit dem kleinen Zufluss Isenbergsiefen
- Simonshofer Bach mit den kleinen Zuflüssen Justiziasiefen, Simonshofer Siepen und Simonshofer Siefen
- Bremskampbach mit seinem Zufluss Neulandgraben und Wiesenkamp Siefen
- Kinderbuschbach
- Wibbelrather Bach.

Alle genannten Fließgewässer münden in den Krutscheider Bach, der seinerseits in die Kleine Düssel entwässert, die in der Gemarkung Bolthausen westlich der A 46 in einer Streuobstwiese entspringt. Ihre Quelle ist vollständig gefasst. Die gesamte Fließstrecke der Kleinen Düssel beträgt 4,3 km. Die verrohrten Abschnitte dieses Gewässers sind relativ kurz. In anderen Abschnitten ist das Gewässer durch angrenzende Nutzungen (Teiche, Kleingartenanlage, Pferdekoppeln) beeinträchtigt.

Für den Umgang mit den Gewässern ist im bisherigen Planverfahren intensiv mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband verhandelt worden. Im Ergebnis sollen der Krutscheider Bach, der Neulandgraben und der Wibbelrather Bach offen geführt und naturnah ausgebaut werden. Hierzu ist noch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren (nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz) durchzuführen. Die verrohrten Gewässer Bremskampbach und Kinderbuschbach sollen in ihrer jetzigen Form belassen bleiben.

#### 5.4 Klima / Luft

Makroklimatisch liegt der Betrachtungsraum in dem durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägten, ozeanischen (atlantischen) Klimabereich Nordwestdeutschlands. Kennzeichnend sind ergiebige Niederschläge zu allen Jahreszeiten. Bedingt durch die räumliche Lage zählt Wuppertal zu den regenreichsten Großstädten Deutschlands (zitiert nach EMCH+BERGER 1994). Im Jahresdurchschnitt fällt bis zu 1.200 mm Niederschlag. Das Tagesmittel der Temperatur beträgt zwischen 8,5 und 9°C. (MURL 1989). Das Maximum der Niederschläge ist im Sommer in den Monaten Juli und August zu verzeichnen, im Winter in den Monaten Dezember und Januar. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Süd-West (zitiert nach EMCH+BERGER 1994).

Das ‚Handlungskonzept Klima und Lufthygiene‘ der STADT WUPPERTAL (1999) enthält neben der Darstellung der klimatischen Situation auch Planungshinweise, die in die Erarbeitung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima miteinbezogen wurden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist gemäß diesen Planungshinweisen als ‚bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittlerer bis hoher thermischer Belastung‘ dargestellt. Diese weisen eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Die Ausnahme stellen die ehemalige Gärtnerei, die angrenzende Ackerfläche und der Sportplatz dar, die zu den ‚Freiflächen mit hoher klimatischer Klimaaktivität‘ gezählt werden. Sie stehen in direktem Bezug zum Siedlungsraum und weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf. Zusätzlich zu den dargestellten Bereichen ist fast das gesamte Plangebiet als klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich dargestellt. Auch hier werden geplante Nutzungsintensivierungen als problematisch erachtet (STADT WUPPERTAL 1999). Sowohl die Freiflächen mit hoher klimatischer Klimaaktivität als auch der klimatisch lufthygienische Schutzbereich sind den Planungshinweisen zufolge als Bereiche mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Klima dargestellt. Die hauptsächlich versiegelten Flächen der vorhandenen Wohn- und Gewerbebetriebe werden als Bereich mit geringer Bedeutung für die klimatische Situation eingestuft. Ungeachtet der geringen Bedeutung sind diese Flächen schon aufgrund ihrer Vorbelastung als empfindlich zu betrachten.

#### 5.5 Flora / Fauna

Mit über 50 gefährdeten Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen sowie mehreren streng geschützten Arten (s.u.) kommt dem Plangebiet Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz im Wuppertaler Stadtgebiet zu. Exemplarisch sei hier auf zahlreiche z.T. hochgradig gefährdete Großschmetterlinge sowie auf die Zauneidechsen-Population verwiesen, die als thermophile Standortspezialisten eine unmittelbare Bindung an die wärmebegünstigten trockenmageren Sonderstandorte des ehemaligen Rangiergeländes besitzen. Die Zauneidechse ist durch den Anhang IV zur FFH (Flora-Fauna-Habitat) -Richtlinie der EU besonders geschützt.

Hinsichtlich der Flächenwertigkeit ergibt sich räumlich und funktional eine klare Dreiteilung des Plangebietes. Während die gewerblich genutzten Flächen im Osten nur eine geringe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden (inkl. der Gartenbaubranche) eine mittlere Bedeutung für Fauna und Flora besitzen, erweist sich das ehemalige Rangiergelände in seiner gesamten Fläche als hochwertiger Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten. Besonders gilt dies für die offenen zentralen Flächen westlich und östlich der Unterführungen, deren blütenreiche Magerfluren eine herausragende Bedeutung für die Schmetterlingsfauna besitzen. Eine gewisse Binnendifferenzierung ergibt sich bei Berücksichtigung der Raumnutzung einzelner wertindizierender Artengruppen:

Während der Hauptaktionsraum der Reptilien und hier insbesondere der Zauneidechsen-Population weitgehend auf die Freiflächen westlich der Unterführung beschränkt

bleibt sind die Flächen östlich der Unterführung von erhöhter avifaunistischer Bedeutung (die Vögel betreffend), was nicht zuletzt an der größeren Raumtiefe des Geländes liegt.

Verglichen mit diesen zentralen Freiflächen fällt die Wertigkeit des Pionierwäldchens im Südwesten sukzessionsbedingt sowie die des sich stark verjüngenden Geländes am Nordostrand des ehemaligen Rangiergeländes deutlich ab, wenngleich auch diese Flächen Habitatfunktionen für mehrere gefährdete Tier- und Pflanzenarten besitzen.

Neben der Zauneidechse sind folgende geschützte Arten im Plangebiet gefunden worden.

Abb.: Rote-Liste-Arten Flora

Art	wissenschaftlicher Name	RL NRW	RL SÜBGL
<b>Plangebiet</b>			
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>	V	V
Echtes Tausendgüldenkraut	<i>Centaurium erythraea</i>	V	V
Steifer Augentrost	<i>Euphrasia stricta</i>	2	*
Schmalblättriger Hohlzahn	<i>Galeopsis angustifolia</i>	*	3
Rosenmalve	<i>Malva alcea</i>	3	3
Sprossendes Nelkenköpfchen	<i>Petrorhagia prolifera</i>	*	2

RL NRW - Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Nordrhein-Westfalen (WOLFF-STRAUB et al. 1999) RL SÜBGL = Rote Liste Süderbergland

0 = ausgestorben oder verschollen 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet

\* = ungefährdet / von Naturschutzmaßnahmen abhängig

- = bisher im Naturraum nicht nachgewiesen V = Vorwarnliste

Abb.: Rote-Liste-Arten Vögel

Art		Status	RL Berg. Land	RL NRW	RL D
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	B			V
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	B	3	V	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	D	2	V	V
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	B	V		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	B		V	
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Ü	*N	*N	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	N	3	3	V
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	Ü	3N	*N	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	N	V		V
Hohлтаube	<i>Columba oenas</i>	N	1N	*N	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	D	V	V	
Kleinspecht	<i>Dendrocopos minor</i>	Ü	2	3	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	N			V
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	N	3	V	V
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N	V	3	V
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	N	V		
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	N	*N	*N	
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	B	V		
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	B	V		V
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	N	3		
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	B	3	3	

Status:

- B** - Brutvogel
- N** - Nahrungsgast
- D** - Durchzügler
- Ü** - Überfliegender Vogel

0 - ausgestorben oder verschollen; 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, R - arealbedingt selten, V - zurückgehend, Art der ‚Vorwarnliste‘, \* - ungefährdet, N - von Naturschutzmaßnahmen abhängig, W - gefährdete wandernde Arten

Rote Liste:

RL Berg. Land - Rote Liste der gefährdeten Vogelarten im Naturraum Bergisches Land  
 in: Rote Liste NRW (GRO & WOG 1997) RL NRW - Rote Liste der gefährdeten Vogelarten in Nordrhein-Westfalen (GRO & WOG 1997) RL D - Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (DDA 2003)

Darüber hinaus sind von den 120 auf der Fläche beobachteten Schmetterlingsarten 20 auf der landesweiten bzw. regionalisierten Roten Liste NRW geführt.

Der bei der Planung wesentlich zu berücksichtigende Aspekt im Bereich Naturhaushalt und Landschaftsschutz ist das Vorkommen der geschützten Arten. Dabei ist besonders die durch die FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse von Bedeutung. Zum jetzigen Kenntnistand wird davon ausgegangen, dass bei einem fachlich und rechtlich sachgemäßen Umgang mit dieser Beispielart insgesamt ein vernünftiger und verantwortungsvoller Weg zur Entwicklung der Fläche gefunden wird, ohne naturschutzrechtliche Belange unsachgemäß zurückzudrängen. Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Fläche um ein Sekundärbiotop handelt, dessen Standortgunst für die zur Zeit dort lebenden Arten im Zeitverlauf geringer wird.

Im Westen des Plangebietes soll ein Bereich geschützt und dauerhaft in seinem heutigen Zustand gepflegt werden, um der Population nachhaltig einen angemessenen Lebensraum zu sichern.

#### **6. Immissionsschutz**

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich umfangreiche Wohnbebauung in historisch gewachsenen Gemengelagen. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bahntrasse, die umliegenden Straßen und die vorhandene gewerbliche Nutzung (einschließlich der Signalwerkstatt) mit Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Diese Vorbelastung ist gutachterlich geprüft und bewertet worden und wird bei der Festsetzung der zulässigen Betriebe und Anlagen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) berücksichtigt, um potentielle Immissionskonflikte zu bewältigen.

## **IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Die Stadt Wuppertal leidet unter einem erheblichen Mangel an Gewerbeflächen. Die Realisierung des Wuppertaler Gewerbeparkkonzeptes stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der wirtschaftspolitischen Gesamtstrategie für den Standort Wuppertal dar. Der Mittelstandspark VohRang ist neben dem Engineering-Park auf der Fläche der ehemaligen GOH-Kaserne und dem Gewerbepark Kleinhöhe - Wuppertal NewArea ein wesentlicher Baustein der Zielsetzung, die quantitative Versorgung der Wuppertaler Wirtschaft mit Gewerbeflächen sicherzustellen sowie über eine qualitätsvolle Flächenentwicklung einen zentralen Beitrag zur Stärkung der Wuppertaler Wirtschaft zu leisten und den Strukturwandel aktiv zu begleiten. Im Bereich des Mittelstandsparks VohRang sollen die dringend benötigten Flächen für kleine und mittlere Unternehmen aus Wuppertal und der Region bereitgestellt werden.

### **2. Entwicklungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1081 ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, um der hohen Nachfrage auf dem Markt für gewerbliche Bauflächen zu entsprechen. Derzeit ist die Stadt Wuppertal kaum in der Lage, an- oder umsiedlungsinteressierten Unternehmen adäquate Flächen in ausreichender Größe anzubieten. Hierbei soll der Bebauungsplan Nr. 1081 – Mittelstandspark VohRang – einen wichtigen Beitrag leisten. Die vorhandenen gemischt bzw. wohnbaulich genutzten Bereiche sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Aus Gründen des Artenschutzes wird ein etwa 15 ha großes Areal im Südwesten des Plangebietes und entlang der Bahntrasse als Fläche für Naturschutzmaßnahmen gesichert, um den Bestand an geschützten Tier- und Pflanzenarten zu sichern, die auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes besonders günstige Standortvoraussetzung vorgefunden haben (z.B. die Zauneidechse). Der Bebauungsplan sichert außerdem die Flächen, die für den geplanten naturnahen Ausbau des Krutscheider Baches und des Neulandgrabens erforderlich sind (für die Offenlegung der Gewässer ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen). Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan das Regenrückhalte-/ Regenklärbecken Vohwinkel Süd, das dringend erforderlich ist, um die Entwässerungssituation im Einzugsbereich deutlich zu verbessern. Darüber hinaus soll durch den entlang der Bahnlinie geplanten Radweg eine Verknüpfung im bergischen Radwegenetz zwischen Nordbahntrasse und Korkenzieherbahn in Solingen hergestellt werden.

Insgesamt dient die ökologisch und wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofes Vohwinkel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Durch die Wiedernutzung einer Brachfläche wird der Außenbereich vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme geschützt.

## V. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich gliedert sich in zwei Teile: die heute schon bebauten Flächen entlang der Vohwinkler Straße und die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs.

Die heute schon bebauten Bereiche entlang der Vohwinkeler Straße werden in Ihrer tatsächlichen Nutzungsart bestätigt und planungsrechtlich als Wohn-, Misch- bzw. Gewerbegebiete nachvollzogen. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist in diesen Bereichen zukünftig nicht geplant; potentielle Immissionskonflikte in dieser Gemengelage können durch geeignete Festsetzungen gelöst werden. Der ehemaligen Eisenbahnersiedlung östlich des Signalwerkes wird dabei in Anbetracht der historisch bedingten Gemengelage zwischen zwei großen gewerblichen Flächen und der auch heute noch vorhandenen Nutzungen dieser Flächen die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes zugeordnet.

Die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs werden im Bereich nordöstlich des geplanten Regenrückhalte- und Regenklärbeckens bis zur Straße Zur Langen Brücke als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bereits zuvor dargestellte Defizit an zusammenhängenden Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Wuppertal macht die Ausweisung eines Gewerbegebietes dringend erforderlich.

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

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um der im Ziel des Bebauungsplans genannten gewerblichen Flächenknappheit in der Stadt Wuppertal möglichst weitgehend entgegenzutreten zu können.

Einzelhandelsnutzungen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Mit dieser Festsetzung soll möglichst viel Fläche für eine gewerbliche Nutzung im engeren Sinne bereitgestellt werden. Darüber hinaus eignet sich der Standort auf Grund seiner Lage weit außerhalb des Vohwinkeler Zentrums nicht für intensivere Einzelhandelsnutzungen.

#### Emissionskontingente

Zum Schutz der Wohnnutzung im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes vor Lärm werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung für alle Gewerbegebiete Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgesetzt. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingenten die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen gutachterlich zu ermitteln. Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingentes ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen.



### Abstandsliste

Um auch die Auswirkungen von Luftschadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen auf angrenzende empfindliche Nutzungen zu begrenzen, wird das Gewerbegebiet nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) gegliedert. Damit werden ausreichende Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Wohn- bzw. Mischgebieten andererseits gewährleistet. In Abhängigkeit der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen werden baugebietsbezogen unverträgliche Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen.

### Störfallverordnung (12. BImSchV)

Den Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen liegen immer Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes zu Grunde. Daher können die in der Abstandsliste (s.o.) aufgeführten Abstände dem im Einzelnen nicht Rechnung tragen. Um schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne der 12. Verordnung zum BImSchG (Störfallverordnung 12. BImSchV) auf die umgebende Wohnnutzung soweit wie möglich zu vermeiden, werden solche Betriebe, die mit Stoffen in einer Größenordnung arbeiten, die die in der Verordnung genannten Schwellenwerte überschreiten, nur ausnahmsweise im geplanten Gewerbegebiet zugelassen werden können. Es muss nachgewiesen werden, dass von diesen Betrieben kein höheres Gefährdungspotential im Sinne der 12. BImSchV ausgeht, als es bei den allgemein zulässigen Betrieben der Fall ist.

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

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den geplanten und vorhandenen Gewerbegebieten mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer, der Gewerbeflächenknappheit in der Stadt Wuppertal und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet. In den Mischgebieten werden aus den gleichen Gründen die Obergrenzen der GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet entspricht ebenfalls der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Dieses Maß ist jedoch bestandsorientiert und wird nicht festgesetzt, um eine maximale Ausnutzung des Wohngebietes zu ermöglichen, da eine Verdichtung der ehemaligen Eisenbahnersiedlung aus städtebaulichen und immisionsschutzrechtlichen Gründen nicht geplant ist.

### 1.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 entspricht ebenfalls der Obergrenze der BauNVO, um aus wirtschaftlichen Gründen und wegen des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Flächen eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Gewerbefläche zu erreichen.

### 1.2.3 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Aus den oben genannten Gründen wird in den Mischgebieten ebenfalls die maximal zulässige Obergrenze der GFZ von 1,2 festgesetzt. In dem mit zweigeschossigen Häusern bebauten Wohngebiet wird entsprechend der Bestandssituation eine GFZ von 0,8 festgesetzt, da zwar der Bestand gesichert werden soll, jedoch keine Intensivierung der Nutzung beabsichtigt ist (s. Kap. 1.2.1).

### 1.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den Mischgebieten (mit Ausnahme des Mischgebietes auf dem Grundstück Vohwinkeler Straße 58) und im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse bauobjektsweise auf die maximal vorhandene Geschossigkeit begrenzt, damit sich zukünftige Gebäude hinsichtlich Nutzungsintensität und Höhenentwicklung städtebaulich in den vorhandenen Bestand einfügen.

### 1.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um die von großen Hallen ausgehende Verminderung der Durchlüftung im Talraum zu begrenzen, wird für die Gewerbegebiete GE1 bis GE4 und GE7 auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über m NHN ermöglicht eine Bebauung von etwa 15 m über dem jetzigen Geländeneiveau. Dieser Wert entspricht den Empfehlungen des klimatisch-lufthygienischem Gutachtens, das zum Mittelstandspark VohRang erarbeitet worden ist.

In den bereits bebauten Gewerbegebieten GE5 und GE6 werden maximal zulässige Gebäudehöhen in m über NHN festgesetzt. Diese orientieren sich an dem Bestand, da aus städtebaulichen Gründen entlang der Vohwinkeler Straße keine deutliche Überschreitung der momentan prägenden Bebauung beabsichtigt ist. Der Bereich der GE5 und GE6 ist stark nach Norden hin abschüssig. Der Höhenunterschied von der Vohwinkeler Straße zur nördlichen Grundstücksgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt ca. 8 Meter. Um eine mögliche Verschattung der nördlich angrenzenden GE3 (teilweise) und GE4 zu vermeiden, sollen die GE5 und GE6 hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe weiter ausdifferenziert werden. Ausgehend vom höchsten Punkt in einem Streifen entlang der Vohwinkeler Straße verringert sich die zulässige maximale Gebäudehöhe entsprechend der topographischen Situation in der Örtlichkeit. Analog zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe in den GE1 bis GE4 und GE7 ermöglicht die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in m über NHN eine Gebäudehöhe von etwa 15 m. Damit wird auch sichergestellt, dass keine erdrückende städtebauliche Situation entlang der südlichen Grenze der neuen öffentlichen Erschließungsstraße eintritt.

Das Bürogebäude Vohwinkeler Straße 58 (MI) hat aufgrund seiner Hangbebauung unterschiedliche Geschossigkeiten (im nördlichen Bereich sieben bis acht, zur Vohwinkeler Straße drei bis vier Geschosse). Um das Gebäude in seinem Bestand festzusetzen, wird daher in diesem Mischgebiet ebenfalls eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die 199 m über NHN nicht überschreiten darf. Dadurch wird erreicht, dass sich zukünftige Entwicklungen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in den Bestand einfügen.

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

#### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den bereits bebauten Mischgebieten wird entsprechend der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Grundstückszuschnitte eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Grundstück der Vohwinkeler Straße 58 wird entsprechend der vorhandenen Bebauung, die sich über mehr als 50 m Breite erstreckt, eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um bei Bedarf Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und damit Gewerbebetrieben ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude auf den betrieblichen Prozess einzuräumen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend des überwiegend vorhandenen Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll auch zukünftig der Charakter des Wohngebiets gewahrt bleiben.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neuen als auch der im Bestand gesicherten Gewerbegebiete sind durch Baugrenzen definiert, die sich so am Straßenrand und den hinteren Grenzen der Bauflächen orientieren, dass möglichst große Baufelder entstehen. Die Baufelder sind sehr großzügig dimensioniert, um auch hier eine optimale Anpassung an die betrieblichen Notwendigkeiten der Nutzer zu gewährleisten.

Im Bereich des Bestandes an der Vohwinkeler Straße sind die Baugrenzen so orientiert, dass sie in der Regel den Bestand zuzüglich einer kleinen Reserve auf den hinteren Grundstücksteilen planungsrechtlich sichern. Lediglich bei den nahezu vollständig überbauten Grundstücken im Bereich des Mischgebietes liegen kleine Teile der Bebauung im hinteren Bereich außerhalb der Baufelder. Dadurch soll die sehr hohe Dichte auf diesen Grundstücken langfristig gemindert werden. Derzeit ist aber der Bestandsschutz der vorhandenen Bausubstanz garantiert.

Die Baugrenzen des allgemeinen Wohngebiets orientieren sich ebenfalls an den Bestand, berücksichtigen aber hinsichtlich ihrer Dimension eine geringfügige Reserve, um auf künftige Erweiterungswünsche reagieren zu können.

### 1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Diese einfache Festsetzung ohne weitere Ausgestaltung ist ausreichend, um eine angemessene Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Der Knotenpunkt im Eingangsbereich der Zufahrt zum Mittelstandspark VohRang östlich der Signalwerkstatt und der Vohwinkeler Straße wird mit einem Kreisverkehr gestaltet, der aufgrund seiner Dimensionierung auch für den besonderen Schwerlastverkehr der Signalwerkstatt befahrbar ist.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der die Wohngebiete im Osten mit der freien Landschaft im Westen verbinden soll. Dieser Weg ist an zwei Stellen mit – ebenfalls als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsflächen –

der inneren Verkehrserschließung des Gewerbegebietes vernetzt. Diese Wegeverbindung erfüllt zukünftig eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen der Nordbahntrasse und der Korkenzieherbahn in Solingen („Bergischer Trassenverbund“).

#### 1.4.2 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche für die Anlage eines Regenklär- sowie Regenrückhaltebeckens, die als Fläche für die Entsorgung festgesetzt ist. Das Becken ist notwendig, um die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sowie weitere Teile des Stadtteils zu gewährleisten. Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Straßenraum der Planstraße. Der Regenwasserkanal und ein entsprechender Schmutzwasserkanal muss vor der Bebauung der Grundstücke durch die Stadt erstellt werden.

### 1.5 Natur und Landschaft

#### 1.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Direkt westlich der vorhandenen ehemaligen Eisenbahnersiedlung ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Gärten planungsrechtlich bestätigt und ein zumindest minimaler Abstand zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der geplanten gewerblichen Nutzung erreicht.

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

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen westlich der Straße Zur Linden werden in ihrem Bestand gesichert.

Die Waldflächen westlich der Straße Zur Linden werden ebenfalls in ihrem Bestand gesichert. Durch Überlagerung mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird gewährleistet, dass der Lebensraum der vorhandenen gefährdeten Tierarten gesichert wird (s.u.).

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

Im westlichen Plangebiet ist ein 10,7 ha großer Bereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich soll entsprechend der Maßnahmen des Artenhilfsprogrammes Zauneidechse (Anlage zum Umweltbericht) dauerhaft so hergestellt und gepflegt werden, dass die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie auf der Fläche ermittelten gefährdeten Tierarten - insbesondere die Zauneidechse - hier dauerhaft einen gesicherten Lebensraum finden (siehe auch Umweltbericht). Diese Fläche soll zukünftig über das Bauplanungsrecht hinaus im Rahmen der Möglichkeiten des Naturschutzrechtes unter Schutz gestellt werden.

Entlang der Bahntrasse wird ein 17 bis 25 m breiter Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Streifen soll einerseits der zur Zeit verrohrte Krutscheider Bach offen gelegt werden und andererseits die Lebensraumvernetzung für Reptilien gewährleistet werden. Im weiteren Verlauf in Richtung Vohwinkel-Zentrum wird die Breite dieses Vernetzungskorridors auf 13 m reduziert, da in diesem Bereich auch zukünftig kein Gewässer offen geführt werden soll.

Zwischen Vohwinkeler Straße und dem o.g. Freiraumstreifen werden entlang der Erschließungsstraßen jeweils ein 15 m breiter Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Gewässeroffenlegung festgesetzt.

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

Im östlichen Planbereich werden im Hinterland der Bebauung die Böschungflächen bis zur Planstraße zum Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt. Damit wird die vorhandene Pufferzone zwischen den mischgenutzten Bestandsbereichen und dem Gewerbegebiet erhalten und dauerhaft gesichert.

Entlang des im Nordwesten des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges wird auf den angrenzenden Baugrundstücken aus städtebaulichen Gründen die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt, um eine äußere Eingrünung des Gewerbegebietes und zugleich einen Abstand zwischen dem Weg und den angrenzenden – zumeist eingefriedeten – Gewerbegebieten zu erreichen. Es wird keine Pflanzliste festgesetzt, um den Gewerbetreibenden große Spielräume bei der Art der Hecke einzuräumen, da von der Art der Bepflanzung nicht nur das Erscheinungsbild sondern auch der Pflegeaufwand abhängig ist. Aus Gründen des Landschafts- und Ortbildes erfolgt jedoch eine Einschränkung auf Laubgehölze. Um eine Verschattung des nördlich des Radwegs befindlichen Freiraumkorridors auszuschließen, wird die Höhe der Schnitthecke auf max. 2 m begrenzt.

Die Festsetzung der Begrünung der Stellplätze (ein Baum je acht ebenerdige Stellplätze) ist städtebaulich und ökologisch erforderlich, um in den Gewerbegebieten ein Mindestmaß an Begrünung zu erreichen, bei der zugleich ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet bleibt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind je 30 m Straßenlänge auf jeder Straßenseite jeweils ein Baum festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen und um dem Gestaltcharakter eines Gewerbe“parkes“ zu erzeugen, Die Lage der Bäume wird nicht festgesetzt, damit flexibel auf die zukünftigen Grundstückszufahrten reagiert werden kann.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### Werbeanlagen

Der Mittelstandspark VohRang befindet sich an der stark frequentierten Bahnlinie Köln / Düsseldorf – Wuppertal und kann von dieser aus eingesehen werden. Ohne Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wären in diesem Ortseingangsbereich erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch störende Werbeanlagen zu erwarten. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden ist es erforderlich, Werbeanlagen des Gewerbeparkes, die nach ihrer Richtung, Größe und Höhenlage vornehmlich auf die Bahnlinie einwirken (Fernwirkung) hinsichtlich ihrer Größe auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, das zugleich auch dem berechtigten Interesse der Gewerbetreibenden nach Werbung gerecht wird. Aus den gleichen Gründen sind Werbeanlagen im Sichtbereich der Bahnlinie über den Gebäuden sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln nicht zulässig. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist in den Gewerbegebieten auf die maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Werbepylone und ähnliche Werbeanlagen, die auf eine Fernwirkung ausgerichtet sind, zu verhindern.

## 3. Kennzeichnungen

Bei der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche an der Vohwinkeler Straße handelt es sich um das aufgefüllte ehem. Betriebsgelände der Firma Blumhardt, die an diesem Standort Anhänger hergestellt hatte. Inzwischen sind die Betriebsgebäude rückgebaut und belastete Teilflächen gesichert worden. Bei dem

jetzigen Zustand der gewerblichen Nachfolgenutzung geht von den Bodenbelastungen keine Gefährdung aus. Die Kennzeichnung ist erforderlich, um für spätere Umnutzungen einen Warnhinweis zu geben. Für die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes wird zur Zeit eine Altlastenuntersuchung erarbeitet. Nach bisheriger Einschätzung der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde ist jedoch nicht mit Belastungen zu rechnen, die eine gewerbliche Nutzung verhindern würden. Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse dieser Untersuchung eingearbeitet.

#### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

Der Bereich der Signalwerkstatt ist im Bestand gewidmete Bahnfläche. Er wird als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.

#### **5. Hinweise**

##### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braun-, Ton- und Roteisensteindistriktfeld verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Vereinigung" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Sonntagskind". Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen sind im gesamten Planbereich kleinere Abbaubereiche mittels Reifenschächten bis max. 60 m Teufe verzeichnet. Über den Umfang der Gewinnung, sowie die genaue Lage der vermuteten Abbaubereiche liegen keine weiteren Unterlagen vor. Die gekennzeichnete Fläche erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und über dessen Grenzen hinaus. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde aus Lesbarkeitsgründen daher auf eine zusätzliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die parallel zur Planbereichsgrenze verläuft, verzichtet.

##### Gewässer

Die derzeit im Plangebiet verrohrt geführten Gewässer Krutscheider Bach und Neulandgraben sollen zukünftig offen gelegt werden. Der jetzige Verlauf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gewässer wird hinweislich übernommen. Innerhalb der Bauflächen wird zusätzlich ein jeweils 3 m breiter Schutzstreifen links und rechts der Gewässerverrohrung hinweislich übernommen, um auf das für eine Überbauung der Gewässer erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 99 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) hinzuweisen. Der Planeintrag wird gegenstandslos, sobald das jeweilige Gewässer verlegt worden ist. Mit diesem Hinweis wird den wasserrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen.

##### Überschwemmungsgebiet

Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Wibbelrather Baches wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt, um auf die damit verbundenen Restriktionen hinzuweisen. Bauflächen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

##### Landschaftsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass der westliche Bereich des Plangebietes, auf dem im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, im Rahmen der 1. Änderung des Landschaftsplanes West zukünftig in dessen Geltungsbereich aufgenommen werden. Aufgrund des

frühen Verfahrensstandes (Aufstellungsbeschluss am 27.06.2005), können jedoch noch keine naturschutzrechtlichen Regelungen nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt werden.

## **6. Gutachten**

- Klimatisch-lufthygienisches Gutachten zum Bauleitplanverfahren Mittelstandspark VohRang, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2006
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1081 der Stadt Wuppertal „Mittelstandspark VohRang“, Peutz Consult, 2006
- Verkehrsuntersuchung Mittelstandspark „VohRang“ in Wuppertal, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH Brilon Bondzio Weiser, 2005
- Umweltverträglichkeitsstudie für den Gewerbepark „Rangierbahnhof Vohwinkel“, ökoplan, 2006
- Artenhilfsprogramm Zauneidechse im Bereich Wuppertal-Vohwinkel (VohRang), ökoplan, 2006
- Altlastenuntersuchung (wird zur Zeit noch durchgeführt)

## **7. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen**

Innerhalb der als Bahnfläche dargestellten Fläche ist das Eisenbahnbundesamt Genehmigungsbehörde für jegliche Baumaßnahmen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Geltungsbereich	51,6 ha
Gewerbegebiete	15,2 ha
... davon „neue“ Gewerbegebiete	11,4 ha
Mischgebiete	2,4 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,2 ha
Grünflächen	1,1 ha
Landwirtschaft	4,5 ha
Fläche für Naturschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14,6 ha
... davon Wald	6,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	3,4 ha
Regenrückhalte-/Regenklärbecken	0,9 ha
Bahnanlage (Signalwerkstatt)	8,1 ha



## **VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das geplante Projekt ist in dieser Form nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil dieser angesichts der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung des Geländes als „Bahnfläche“ dargestellt wird. Allerdings sind die entsprechenden Gewerbeflächen in der Flächenbilanz innerhalb des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan schon berücksichtigt und im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit der Bezirksregierung abgestimmt worden. Die Flächennutzungsplandarstellung wird im 17. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geändert.