

# Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1087  
– Waldschloßbrauerei –**

Begründung zum Offenlegungsbeschluss

Ressort 105 Bauen und Wohnen

Oktober 2008

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>                        | <b>3</b> |
| <b>II. Planungsrechtliche Situation</b>                     | <b>3</b> |
| 1. Landes- und Regionalplanung                              | 3        |
| 2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck | 3        |
| 3. Flächennutzungsplan                                      | 4        |
| 4. Landschaftsplan  | 4        |
| 5. Bebauungspläne   | 4        |
| 6. Fachplanungen  | 4        |
| <b>III. Bestandsbeschreibung</b>                            | <b>4</b> |
| 1. Städtebauliche Situation                                 | 4        |
| 2. Verkehr  | 5        |
| 3. Infrastruktur  | 5        |
| 4. Entwässerung   | 5        |
| 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz                      | 5        |
| 6. Immissionsschutz   | 6        |
| 7. Altlasten  | 6        |
| 8. Denkmalschutz  | 7        |
| <b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>         | <b>7</b> |
| 1. Anlass der Planung                                       | 7        |
| 2. Entwicklungsziele  | 8        |
| <b>V. Planinhalte</b>                                       | <b>9</b> |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen                         | 9        |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)      | 9        |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.2  | Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) | 10 |
| 1.3  | Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)                                       | 10 |
| 1.4  | Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                 | 10 |
| 1.5  | Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)                    | 11 |
| 2.   | Nachrichtliche Übernahmen   | 11 |
| 2.1  | Denkmäler nach Landesrecht  | 11 |
| 3.   | Hinweise  | 11 |
| 3.1  | Bodenordnung  | 11 |
| 3.2  | Kampfmittel   | 11 |
| 3.3  | Vorhandener Brunnen   | 12 |
| 3.4  | Dachbegrünung von Neubauten   | 12 |
| VI.  | Kosten und Finanzierung   | 12 |
| VII. | Städtebauliche Kennzahlen   | 12 |

## **I . Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche in Wuppertal- Oberbarmen. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Märkische Str. von Hausnr. 20 bis 48,
- im Norden durch die Böschungskante der ehemaligen Brauerei entlang einschl. der Gebäude Nr. 36 bis 54 bis zur Kuckuckstr.,
- im Osten durch die Strassenfluchtlinie der Kuckuckstr. und
- im Süden durch die Einmündung in die Märkische Str.

Das Plangebiet ist eindeutig aus der Planzeichnung ersichtlich und besitzt eine Größe von ca. 1,2 ha.

## **II . Planungsrechtliche Situation**

### **1 . Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Für Einzelhandelsnutzungen und insbesondere für den großflächigen Einzelhandel legt § 24a LEPro die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde landesplanerisch zulässig. In diesem Zusammenhang bekommt die Frage der „Agglomerationsbildung“ (räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze) besondere planerische Bedeutung. An diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan Nr.1087 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

### **2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck**

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden an Hand der konkreten örtlichen Verhältnisse in den drei Städten die zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet Mischgebiete dar. Es werden im Bebauungsplan ebenfalls Mischgebiete festgesetzt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes. Es ist dem Innenbereich zuzuordnen.

### **5. Bebauungspläne**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existiert noch der Fluchtlinienplan 246. Die Straßenverkehrsflächen werden in dem relevanten Abschnitt in den Bebauungsplan Nr. 1087 übernommen.

### **6. Fachplanungen**

Es sind keine Fachplanungen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekannt.

## **III. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch das ehemalige Betriebsgelände der Waldschloßbrauerei bestimmt. Diese Nutzung ist bereits seit mehreren Jahren aufgegeben worden. Das Gelände wird durch verschiedene, kleinere Gewerbebetriebe und Flächen für Einzelhandel belegt. Im Januar 2008 wurde die Datenbasis zum Regionalen Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck im Rahmen einer Vollerhebung sämtlicher Betriebe und Verkaufsflächen aktualisiert. Danach befindet sich am Standort derzeit ein Laden für Schwimm- und Tauchbedarf, ein Laden für Angelbedarf und ein Getränkemarkt mit 790 qm Verkaufsfläche. Teile der Gebäude stehen jedoch derzeit noch leer bzw. sind untergenutzt.

Die Geschossigkeit stellt sich sehr unterschiedlich dar. Während entlang der Märkischen Straße ein dreigeschossiges Gebäude und das eingeschossige, unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kesselhaus vorhanden sind, bilden im hinteren Teil des Geländes eingeschossige Hallenkomplexe und ein bis zu dreigeschossiges Gebäude den städtebaulichen Rahmen.

Südlich an das ehemalige Brauereigelände anschließend hat sich eine straßenbegleitende, weitestgehend auf den Historismus zurückgehende mischgenutzte Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen entwickelt. Ne-

ben der Wohnfunktion sind hier auch gewerbliche Nutzungen vorhanden, wobei eine Teppichmanufaktur die bedeutendste Einheit bildet. Zur Kuckuckstraße orientiert, besteht Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, die in das östlich angrenzende Wohngebiet überleitet.

Die Versorgungssituation ist durch wohnortbezogene und gut erreichbare Nahversorgungsangebote in der „Fläche“ wie dem Lidl- Markt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, im Bereich Klingelhof oder im südlichen Bereich der Westkotterstraße gekennzeichnet. Höherwertige Versorgungsfunktionen nimmt das im Regionalen Einzelhandelskonzept der als Nahversorgungsschwerpunkt dargestellte Wichlinghauser Markt wahr. Hier sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Filialen der Firmen Aldi und Norma sowie Gemeinbedarfseinrichtungen ansässig. Das Plangebiet wird darüber hinaus auch vom Verflechtungsbereich der Barmer City tangiert, die ebenfalls bei der Planung berücksichtigt werden muss.

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Märkische Straße bestimmt, die auch die Haupteinschließung darstellt. Die Kuckuckstraße hat die Funktion einer Anliegerstraße.

Das Plangebiet ist über das Wuppertaler Busliniennetz mit dem ÖPNV erschlossen.

## **3. Infrastruktur**

Zu berücksichtigende technische Infrastruktur ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Medien der technischen Infrastruktur liegen in den Straßenräumen.

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse, die in den Bebauungsplan auch bzgl. ihrer Höhe übernommen wurde.

## **4. Entwässerung**

Der Planbereich wird im Trennsystem über die Straßenzüge Märkische Straße und Kuckuckstraße entwässert.

## **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Nördlich des Plangebietes entspringt der Muggenbursiefen, der unterhalb der bestehenden Böschung in einer Mulde versickert.

Ein auf dem ehemaligen Brauereigelände befindlicher Brunnen soll erhalten oder als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Er ist in der Planzeichnung eingetragen.

Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil versiegelt. Von Bedeutung sind die mit Gehölzen bestandenen Böschungen im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes.

## 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt bzgl. des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Märkischen Straße, die eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung (DTV<sub>W</sub>) von ca. 10.450 KFZ in 24 Stunden aufweist. Entsprechende Maßnahmen sind in V 1.5 beschrieben.

Der Gewerbelärm, der von den bestehenden Nutzungen ausgeht, ist mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich.

Anlagen, die Sport- oder Freizeitlärm erzeugen, sind im Bereich des Plangebietes und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 7. Altlasten

Das Ressort Umweltschutz – Altlasten - hat eine historische Recherche (alte Bauakten, Vorortsituation) durchgeführt und die Ergebnisse zusammengefasst:

Im Bereich der Bebauung Märkische Straße 20/ Kuckuckstraße 1 war in den 1930er Jahren eine Kohlenhandlung ansässig. Da solche Betrieb erst ab 1950 anfangen, Heizöl zu vertreiben, kann kein konkreter Verdacht auf eine Bodenbelastung abgeleitet werden.

Im Bereich der Bebauung Kuckuckstraße 3 befand sich eine alte Bandweberei. Bei einer Ortsbesichtigung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden keine Verunreinigungen bzw. Kontaminationen festgestellt. Damit bestehen derzeit keine Hinweise auf nachzugehenden Verdachtsflächen.

Im Bereich der Bebauung Märkische Straße 24, 26 und 28 wurden ab den 1920er Jahren verschiedene Gewerbe (Riemendreherei, Weberei, Herstellung von Damenwäsche, Druckerei, Flechtereie, Teppiche) betrieben. 1981 erfolgte die Nutzungsänderung zur Errichtung eines Teppichfabrikationsbetriebes/ Teppichateliers im Erd- und Kellergeschoss. Da die o.g. Branchen nur der Erhebungsklasse II zuzuordnen sind und keine zusätzlichen Anhaltspunkte vorliegen, ist ein hinreichender Gefahrenverdacht auszuschließen.

Im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Waldschlossbrauerei (Märkische Straße 36 – 54) wurden ab 1899 verschiedene Gewerbe (Dachdecker, Lumpen- und Schrotthändler, Bierherstellung, Teppiche und Farben, Motorrad, Autoreparaturwerkstatt) ausgeübt, die mit einer ganzen Reihe von baulichen Veränderungen einhergingen. Bzgl. eines möglichen Altlastenverdachts lässt sich jedoch feststellen, dass der Lumpen- und Schrotthändler nur im Adressbuch von 1899 benannt war und sich auf der verorteten Fläche im nordwestlichen Teil des Geländes später der Lagerraum der Brauerei befand, der zwischenzeitlich abgerissen wurde. Bei dem Betrieb handelte es sich allenfalls um einen mit handwerklichem Maßstab und es dürften aufgrund der baulichen Überprägung auch keine Belastungen im Untergrund verblieben sein. Bzgl. Teppichen und Farben handelte es sich nicht um die Herstellung von Farben, sondern um einen Tapeten- und Teppichmarkt. Dort werden üblicherweise fertige Gebinde gelagert und verkauft, möglicherweise auf Kundenwunsch vereinzelt Far-

ben gemischt. Bei den weiteren Branchen, die der Erhebungsklasse II zuzuordnen sind, liegen keine zusätzlichen Anhaltspunkte vor, sodass für diese ein hinreichender Gefahrenverdacht auszuschließen ist.

Aus den Ausführungen folgt, dass nach der umfangreichen Recherche in den alten Bauakten für die 4 Standorte keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV abzuleiten sind, sodass nach aktuellem Kenntnisstand keine weitergehenden orientierten Untersuchungen gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV durchzuführen sind.

## **8. Denkmalschutz**

Das im Jahre 1886 errichtete Kesselhaus der ehemaligen Waldschloßbrauerei - unmittelbar an der Märkischen Straße gelegen - steht unter Denkmalschutz. Diese vorhandenen historischen Reste der 1867 gegründeten Waldschlossbrauerei, die 1886 an den jetzigen Standort verlegt wurde, gehören zu den wenigen erhaltenen Beispielen, die das Brauwesen in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in Wuppertal dokumentieren. Die Waldschloßbrauerei gehörte zu einer der größten Anlagen an Hausbrauereien im Stadtgebiet von Wuppertal und ist deshalb ein wichtiges Zeugnis für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte. Erhaltung und Nutzung liegen deshalb aus wissenschaftlichen und stadthistorischen Gründen im öffentlichen Interesse.

Nördlich und westlich des Brauereigebäudes ist die Felsböschung als Naturdenkmal im Sinne eines Geotops ausgewiesen. Das Aufstellungsverfahren hierzu steht kurz vor dem Abschluss. Daher ist in der Planzeichnung noch der Hinweis „geplant“ aufgenommen worden. Bei dem Geotop sind u.a. die Kontaktzone Diabas/ Obere Mantagne Schichten erkennbar, was den Aufschluss selten und unter geowissenschaftlichen Aspekten schützenswert macht. Eine Neubebauung sollte nicht weiter an den Aufschluss heranrücken, als dies die bestehende Bebauung tut.

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

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

Für das Grundstück der ehemaligen Waldschlossbrauerei liegt eine Bauvoranfrage für die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.250 qm Grundfläche sowie die Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes um 300 qm vor. Zusammen mit dem gegenüber dem Grundstück befindlichen Lidl- Markt würde die Zentralität des Bereiches im Hinblick auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erheblich erhöht. Dies würde zu einer Gefährdung des in etwa 400 Metern Entfernung liegenden, gewachsenen Nahversorgungsschwerpunkt Wichlinghauser Markt und der Barmer City, der als zentraler Versorgungsbereich im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck ausgewiesen ist, führen.



Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgelegten, zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wuppertal. Daher müssen Einzelhandelsentwicklungen an anderen Standorten sehr sorgfältig beobachtet und ggfs. bauleitplanerisch gesteuert werden. Gegenüber dem Gelände der Waldschloßbrauerei hat sich bereits eine Filiale der Firma Lidl mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt. Damit ist auch eine fussläufige Versorgung des Planbereiches sichergestellt. Zusammen mit der vom Eigentümer beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung auf dem Waldschloßgelände würde durch eine Agglomerationsbildung die Zentralität des Bereiches deutlich erhöht und insgesamt eine Verkaufsflächenkonzentration entstehen, die die Grenze der Großflächigkeit um ein Mehrfaches übersteigt und funktional nicht mehr der Nahversorgung zuzuordnen wäre. Dieser Umstand lässt Fehlentwicklungen und eine Beeinträchtigung des Nahversorgungsschwerpunktes Wichlinghauser Markt und dem Zentrum Barmer City erwarten, so dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geboten ist.

## **2. Entwicklungsziele**

Wenngleich vordergründig die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Barmer City, des Nahversorgungsschwerpunktes Wichlinghauser Markt und der Nahversorgungsstandorte im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes die Aufstellung des Planverfahrens erforderlich gemacht hat, wird das Planverfahren ebenso zu dem Zweck verfolgt, um die Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstrukturen herzustellen und weitere Nutzungsmöglichkeiten für den ehemaligen Brauereistandort aufzuzeigen, die eine verträgliche Entwicklung mit den o.g. gewachsenen Zentren-, Nahversorgungs- und Nutzungsstrukturen ermöglichen. Vor diesem Hintergrund genügt ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, der insbesondere die Art der Nutzung festsetzt und somit ein hohes Maß an planerischer Zurückhaltung ausübt.

Im vorliegenden Falle liegt das städtebauliche Ziel nicht primär darin -wie sonst üblich in dafür typischen Beispielen von Überplanung von Gewerbebrachen- eine Aufwertung zu initiieren. Dies ist in dem Fall nicht erforderlich, da derzeit eindeutige Anzeichen für Aufwertungen (Renovierungsmaßnahmen, neue Zwischennutzer) bereits vorhanden sind. Diese eindeutigen Anzeichen von Aufwertungen sollen im vorliegenden Konzept gefördert bzw. behutsam weiterentwickelt werden. Dazu ist es erforderlich den kleingewerblichen Bestand zu stützen bzw. sich durch Anreize weiterentwickeln zu lassen. Daher muss es hauptsächliches Ziel sein, bestandssichernde Festsetzungen zu wählen.

Darüber hinausgehendes Planungsziel der Stadt Wuppertal für das ehemalige Brauereigelände ist es, primär für gewerbliche Strukturen geeignete Standorte behutsam zu schützen und weiter zu entwickeln (Mittelsstandsstärkung). Darüber hinaus schützt der Bebauungsplan die vorhandene Zentren- und Versorgungsstruktur. In diesem Zusammenhang ist den Tendenzen zur Agglomerationsbildung, die sich auf der Grundlage des § 34 BauGB weitgehend einer landesplanerischen und städtebaulichen

Steuerung entziehen, entgegen zu wirken. Steuerungsbedarf ergibt sich vor diesem Hintergrund mit Blick auf den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Solchen der Innenentwicklung handelt. Da das Plangebiet lediglich ca. 1,2 ha groß ist, wird auch der nach § 34 BauGB zu beurteilende Grad der Versiegelung keinesfalls eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 qm begründen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern in Form von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

## **V. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung als auch der gewerblichen Bestände wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem neben dem Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Die Festsetzung korrespondiert mit den baulichen Beständen im südlichen Teil des Plangebietes, der außerhalb des ehemaligen Geländes der Waldschloßbrauerei liegt.

Als mögliche Entwicklungschance wird beispielsweise ein Büro- und Handwerkerhof mit verträglichem Gewerbe für die Umgebung gesehen. Ein Vorbild für eine geeignete kleingewerblich strukturierte Lage ist aus der benachbarten Nutzung des Gewerbeparks Stieghorst (Eckbereich Märkische Straße/ Kuckuckstraße) ablesbar. Die Chance einer Anstoßwirkung aus dem Umfeld wird aufgegriffen und positiv gestützt. Mögliche Synergieeffekte können sich auch auf die Fläche der ehemaligen Waldschloßbrauerei auswirken. Dazu ist es jedoch auch erforderlich die für eine solche Entwicklung unerwünschten Nutzungen in Form von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel auszuschließen. Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck definiert das Ziel der Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der der Barmer City und des Nahversorgungsschwerpunktes am Wichlinghauser Markt und sieht somit andere Konzentrationsbereiche hierfür vor.

Um dem Eigentümer des ehemaligen Brauereigeländes eine verträgliche Entwicklung auch mit Einzelhandelsnutzungen als weitere, mögliche Nutzungsoption aufzuzeigen, werden Betriebe mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Möbel, Heimwerkerbedarf, KFZ- Handel) ermöglicht. Damit ist auch der bestehende Fachhandel für Angelbedarf abgedeckt. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wurden jedoch nicht zugelassen, da sie weitere Agglomerationseffekte mit dem bestehenden Lidl- Markt und dem im Plangebiet vorhande-

nen Getränkemarkt, der weiterhin Bestandsschutz genießt, auslösen würden, was wiederum abträglich für die o.g. zentralen Versorgungsbereiche wäre.

Auch der komplette Abbruch der heutigen Bausubstanz auf dem Gelände der ehemaligen Waldschloßbrauerei und die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes nicht verhindert, wenngleich hierzu entsprechende tertiäre Nutzungen in Einzelbaukörpern oder Erdgeschosszonen zur Wahrung der städtebaulichen Mischung hinzutreten müssten.

Vergnügungsstätten (z.B. Discos, Spielhallen) sind auch als Ausnahme nicht zulässig, da sie die am Standort vorhandenen und erwünschten Wohngebäude und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen verdrängen würden. Auch zur Nachtzeit induzieren sie viel Verkehr und beeinträchtigen damit die Wohnqualität der auch außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbebauung. Auch das Image eines Gebietes (Trading down- Effekt) wird insbesondere durch Spielhallen nachhaltig geschädigt.

#### **1.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Zur Sicherung des Muggenburgsiefens wird ein Schutzstreifen festgesetzt.

#### **1.3 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

Im Bereich der Kuckkuckstraße wurden Straßenverkehrsflächen und eine Straßenbegrenzungslinie bezugsnehmend auf den Fluchtlinienplan 246 festgesetzt.

Im Bereich der Märkischen Straße wurde eine Straßenbegrenzungslinie bestandsbezogen festgesetzt.

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

Die vorhandenen Gehölzbestände im Bereich der Böschungen des ehemaligen Brauereigeländes werden zum Erhalt gesichert, da sie den Bereich auch zur umliegenden Wohnbebauung abschirmen.

Zur angenehmen Gestaltung von Stellplatzanlagen und zur Verbesserung des Kleinklimas wird festgesetzt, dass bezogen auf die Anzahl der Stellplätze, großkronige Laubbäume zu pflanzen sind. Die Artenauswahl wird als regional heimisch und standortgerecht vorgegeben, so dass den Bauherren noch genügend Gestaltungsspielräume zur konkreten Auswahl verbleiben. Um den Erhalt der zu pflanzenden Bäume zu sichern, wird auch die fachgerechte Pflanzung und der Unterhalt der Bäume vorgegeben. Die Größe des Baumbettes wird festgesetzt, um günstige Wuchsbedingungen zu gewährleisten.

## **1.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung bzgl. des Gewerbelärms werden Mischgebietswerte vorgegeben. Neben Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind hier insb. auch Handwerksbetriebe verträgliche Betriebsformen.

Neben dem Gewerbelärm enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen, die passive Lärmschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms aus Richtung der Märkischen Straße vorsehen. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Situation bestehend aus einer vorhandenen bzw. erwünschten, straßenbegleitenden Bebauung scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden aus. Es wurde die DIN 4109 als Norm in den Bebauungsplan eingeführt, die bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte und Isophonen definierte Lärmpegelbereiche vorsehen. Diese geben dann konkrete Schalldämmmaße für die Außenbauteile (Fenster, Türen, Fassade, Dächer etc.) vor. Ausnahmen tragen bei Nachweis der Unterschreitung von Lärmwerten zur Flexibilisierung im planerischen Vollzug bei. Zusätzlich werden Regelungen aufgenommen, die Schafräume als empfindliche Nutzung mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen schützen, um die Nachtruhe zu wahren. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz greifen erst, wenn die Außenbauteile der bestehenden Gebäude erneuert oder neue Gebäude errichtet werden. Die bestehenden Gebäude genießen daher Bestandsschutz.

## **2. Nachrichtliche Übernahmen**

### **2.1 Denkmäler nach Landesrecht**

Die in der Bestandsanalyse beschriebenen Denkmäler (Kesselhaus als Baudenkmal und geologischer Aufschluss als Naturdenkmal (zunächst geplant)) sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45ff BauGB sind nicht erforderlich.

### **3.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zwar keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Er weist jedoch vorsorglich darauf hin, wie zu verfahren ist, wenn unerwartet Kampfmittel gefunden werden sollten.

### **3.3 Vorhandener Brunnen**

In der Planzeichnung ist ein vorhandener Brunnen eingetragen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal gibt Hinweise, wie zu verfahren ist, wenn der bestehende Brunnen verändert werden sollte.

### **3.4 Dachbegrünung von Neubauten**

Zur günstigen Beeinflussung des Kleinklimas wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad im Falle des Neubaus extensiv zu begrünen.

## **VI . Kosten und Finanzierung**

Neue öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Der Stadt Wuppertal entstehen daher aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## **VII. Städtebauliche Kennzahlen**

Gesamtflächengröße = 11.822 qm

derzeit versiegelte Fläche = 4.950 qm

derzeit nicht überbaute Fläche = 6.872 qm

geschützte Grünbestandteile = 1.639 qm