Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption

- Pilotuntersuchung Cronenberg -

Stadt Wuppertal

– Ressort Stadtentwicklung und Städtebau –
– Ressort Bauen und Wohnen –

November 2006

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort 2

Teil A: Allgemeine Gemengelagenkonzeption 3
Ausgangssituation 3
Zielsetzung 4
Landesplanerische Vorgaben und bauleitplanerische Rahmenbedingungen 5
Untersuchungsräume 6
Untersuchungsmethode / Kriterien 6

Teil B: Gemengelagen im Stadtbezirk Cronenberg 8
Siedlungsgeschichtliche Entwicklung 8
Entwicklungstendenz 8
Gemengelagenstruktur / Bildung von Teilräumen 9
Teilplan 1 - Küllenhahn 10
Teilplan 2 - Hahnerberg 12
Teilplan 3 - Cronenfeld / Vorderdohr 13
Teilplan 4 - Zentrum Cronenberg 15
Teilplan 5 - Hülsberg / Rottsiepen 20
Teilplan 6 - Sudberg 22
Teilplan 7 - Kohlfurth 23

Vorwort

Nach Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens Anfang 2005, mit dem die Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung der kommenden zehn Jahre geschaffen worden sind, wurden im Herbst 2005 die darauf aufbauenden Handlungsprogramme für Gewerbeflächen und für Gewerbebrachen beschlossen. Die vorliegende Gemengelagenkonzeption stellt einen weiteren themenbezogenen Baustein zur Vervollständigung einer umfassenden Strategie dar, mit der der Strukturwandel in Wuppertal städtebaulich begleitet werden soll. Damit werden – ergänzend zu den Handlungsprogrammen für die freien Flächenpotenziale – nun auch prophylaktische Aussagen zur Entwicklung noch in Betrieb befindlicher Gewerbestandorte in städtebaulich schwierigem Umfeld getroffen.

Die Gemengelagenkonzeption wird sich im Hinblick auf die Auswirkungen der Stadterneuerung grundsätzlich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen. Die Inhomogenität der Stadtstruktur Wuppertals und die weitreichende Untersuchungstiefe erfordern jedoch differenzierte Aussagen zu den einzelnen Stadtteilen und Einzelfallbetrachtungen. Wegen der ausgeprägten Gemengelagensituation sowie der Häufung von Leerständen und Umnutzungsbegehren wurde der Stadtbezirk Cronenberg als Modellfall ausgewählt. Sollte sich die vorliegende Gemengelagenkonzeption als praktikabel erweisen, werden entsprechende Untersuchungen für weitere Stadtteile folgen. Daher wird im Teil A die allgemeine Gemengelagenkonzeption vorgestellt und im Teil B zunächst nur der Stadtbezirk Cronenberg konkret behandelt.

Teil A: Allgemeine Gemengelagenkonzeption

Ausgangssituation

Gemengelagen sind örtliche Situationen, in denen unterschiedliche Nutzungen im räumlichen Zusammenhang stehen und Wechselwirkungen aufeinander ausüben. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine im Laufe der Zeit gewachsene Nachbarschaft von Wohngebäuden und gewerblichen Betrieben. Einerseits entspricht diese Mischung von Wohnen und Gewerbe dem planerischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Belebung des Quartiers bei. Doch entstehen andererseits - nicht zuletzt aufgrund gestiegener Ansprüche an die Wohnruhe - aber auch Konflikte, wenn störende Gewerbebetriebe die Wohnqualität beeinträchtigen. Umgekehrt beengen die zunehmenden Ansprüche an eine gehobene Wohnqualität in einzelnen Fällen den Bestand der Gewerbebetriebe insbesondere dann, wenn Erweiterungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und damit für den Erhalt von Arbeitsplätzen erforderlich werden.

Weiteres Konfliktpotenzial resultiert aus Diskussionen über geeignete Nachfolgenutzungen für nicht mehr lukrative oder bereits aufgegebene Gewerbestandorte in Gemengelagen. Städtebauliche Bestrebungen zum Erhalt der gewachsenen Strukturen und zur Sicherung der Gewerbestandorte, die sich u.a. in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Festsetzungen von Bebauungsplänen ausdrücken, stehen dabei häufig den Interessen der Grundstückseigentümer nach finanziell höherwertigen Nutzungen gegenüber. Dabei handelt es sich meistens um Wohnungsbauprojekte, doch in den letzten Jahren wurden verstärkt auch Einzelhandelsnutzungen präferiert. Vielfach ist die Genehmigungsfähigkeit derartiger Nutzungen in unbeplanten Bereichen nach § 34 BauGB bereits gegeben, so dass ein problematischer Verdrängungswettbewerb zu Lasten der gewerblichen Nutzungsstrukturen nur durch die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund politischer Beschlüsse vermieden werden kann. In manchen Fällen hemmt bereits die Aussicht auf eine lukrative Nachfolgenutzung das Interesse der Eigentümer von Gewerbeimmobilien an der Vermietung an Firmen und Betriebe, so dass in der Folge die Bausubstanz verfällt. Am Ende dieser Entwicklung sind häufig bereits Fakten eingetreten, die eine uneingeschränkte Verfolgung der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung eines Gewerbestandorts erschweren.

Für die bereits aufgegebenen Gewerbestandorte mit städtebaulich hoher Bedeutung wurden im Rahmen des Handlungsprogramms Gewerbebrachen (VO/0948/05) bereits Grundsatzbeschlüsse für die jeweils angestrebte Nachfolgenutzung gefasst. Mit der Gemengelagenkonzeption soll nun eine vergleichbare entwicklungsplanerische Zielsetzung auch für kleinteiligere Strukturen in den Stadtbezirken sowie für potenziell gefährdete gewerbliche Einzelstandorte vereinbart werden. Anders als bei den Nutzungsempfehlungen für Gewerbebrachen, die als Reaktion auf einen bereits bestehenden Leerstand erfolgten, müssen zur Vermeidung von Zwangslagen und langandauernden Diskussionen über Nachfolgenutzungen in Gemengelagen präventive Richtungsentscheidungen getroffen werden. Die damit verbundene Transparenz der planerischen Entscheidung sorgt für ein größeres Maß an Nachvollziehbarkeit und soll dazu dienen, dem Eigentümer bereits im Vorfeld seiner Überlegungen einen deutlichen Hinweis auf mögliche Entwicklungen seiner Liegenschaft zu geben.

Neben der Variante „Umnutzung zu Wohnzwecken“ mit den damit verbundenen immissionsrechtlichen Konflikten besteht ein weiteres Problemfeld hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen außerhalb der Zentren. Die offensiven Bestrebungen insbesondere der Lebensmitteldiscounter, nahezu jedes flächenmäßig geeignete Grundstück zum Gegenstand des offensichtlichen Verdrängungswettbewerbs werden zu lassen, werden auch in naher Zukunft noch Fragen für die Stadtentwicklung aufwerfen. Es ist dabei unzweifelhaft, dass auch dem Einzelhandel Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden müssen, doch es ist andererseits auch Aufgabe der Stadtplanung, langfristig schädliche Tendenzen mit den entsprechenden Steuerungsinstrumenten der Bauleitplanung abzuwehren.

Die Gemengelagenkonzeption soll – unter Beachtung der Vorgaben aus dem am 14.11.2006 vom Rat der Stadt beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzept – daher auch zu dieser Fragestellung städtebaulich sinnvolle Alternativen anbieten, die den Nutzungsansprüchen des Einzelhandels genügend Spielraum lassen. Vorzugsweise sollen neue Einzelhandelsstandorte auf bereits bestehenden oder perspektivisch entstehenden Brachen in der Nähe der bestehenden Geschäftszentren entwickelt werden können. Daraus folgende positive Nutzungszuweisungen erleichtern die städtebauliche Argumentation gegenüber entsprechenden Nutzungserwägungen für weniger geeignete Grundstücke an nicht integrierten Standorten.

Zielsetzung

Die grundsätzliche Zielsetzung für den planerischen Umgang mit Gemengelagen besteht in der Erhaltung oder Herstellung einer geordneten Nachbarschaft der unterschiedlichen Nutzungen. Bislang war es aufgrund mangelnder Alternativstandorte in Wuppertal zwingend erforderlich, die Sicherung von Gewerbestandorten auch in problematischen Gemengelagen konsequent zu verfolgen, um Abwanderungen der Gewerbebetriebe und damit Arbeitsplatzverluste in Wuppertal zu vermeiden. Diese Position ist angesichts der sich abzeichnenden Entwicklung neuer Gewerbegebiete, die durch den neuen Flächennutzungsplan vorbereitet worden ist und inzwischen durch die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt wird, an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Unter Beachtung des Abwägungsgebotes und rechtlicher Grundsätze steht der Schutzanspruch der Gewerbetreibenden dem Anspruch auf gesundes Wohnen unverändert gleichberechtigt gegenüber. Die Gewichtung würde sich zugunsten der Wohnnutzung dann verschieben, wenn das gewerbliche Störpotenzial gebietsunverträglich ist, Gesundheitsgefährdungen konkret zu besorgen sind und das Recht auf körperliche Unversehrtheit verletzt zu werden droht. Andererseits geniessen bestehende Gewerbebetriebe Bestandsschutz und sollen nach Möglichkeit auch in ihrer Entwicklungsfähigkeit am Standort nicht eingeschränkt werden. Angesichts der sich verändernden Anfordungen an standortgerechte Produktionsstätten kann allerdings nicht in jedem Fall an einer gewerblichen Nachfolgenutzung auf brachgefallenen oder brach zu fallen drohenden gewerblichen Brachflächen festgehalten werden. Dies gilt auch für eine Reaktivierung brachgefallener Liegenschaften, die u.a. aus wirtschaftlichen Gründen eine höherwertige Nachfolgenutzung erfordern kann. Hierbei sind jedoch hohe Maßstäbe anzusetzen, denn der zunehmende Umnutzungsdruck im Einzelfall kann in der Summe eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung über den gesamten Ortsteil oder Stadtbezirk hinweg bewirken.

Eine behördlich bzw. bauleitplanerisch gesteuerte Auflösung einer konfliktbehafteten Gemengelage, für die eine der beiden miteinander unverträglichen Nutzungen verlagert werden müsste, würde in der Regel an den finanziellen Möglichkeiten scheitern und wird daher nur in absoluten Ausnahmefällen zu erwägen sein. Insofern besteht im Konfliktfall das vorrangige Ziel, einen Ausgleich der Nutzungsansprüche herbeizuführen und damit den Bestand der Gemengelage unter zumutbaren Rahmenbedingungen zu sichern. Neben nachbarschaftlichen privatrechtlichen Vereinbarungen kommen als Mittel des Interessenausgleichs auf der gemeindlichen städtebaulichen Steuerungsebene Bebauungspläne – ggf. in Verbindung mit öffentlich-rechtlichen Verträgen (z.B. Standortsicherungsverträge) – in Betracht, die Rechtsgrundlagen für eine schrittweise Verbesserung der Verhältnisse über die Vollzugsebene festsetzen können.

Die vorliegende Gemengelagenkonzeption ist daher in ihrer Zielsetzung weniger auf eine Lösung von Einzelfällen im Bestand ausgerichtet, sondern behandelt vorwiegend die Problematik, die sich zukünftig durch drohende oder bereits vollzogene Betriebsschließungen ergeben kann. Diskussionen über städtebaulich ungünstige Umnutzungsbegehren, die eine Gemengelagenproblematik verschärfen würden, sollen durch ein höheres Maß an Transparenz bereits im Vorfeld weitgehend vermieden werden. Die Richtungsentscheidung über mögliche Nachfolgenutzungen kann auch den Gewerbebetrieben selbst ein höheres Maß an

Planungs- und Investitionssicherheit bieten und ggf. dazu beitragen, dass eine sinnvolle Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebietes frühzeitig vorbereitet wird.

Ziel der Gemengelagenkonzeption ist damit auch, dass die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zukünftig weniger zur Abwehr unerwünschter Entwicklungen eingesetzt werden müssen und stattdessen verstärkt investitionsorientierte Bebauungsplanverfahren im Einvernehmen aller unmittelbar Beteiligten durchgeführt werden können. Die Akzeptanz und der Erfolg dieser Konzeption wird maßgeblich davon abhängen, wie dauerhaft die empfohlenen Vorgaben Bestand haben und damit verlässliche Einzelfallentscheidungen auf dieser Grundlage getroffen werden.

Landesplanerische Vorgaben und bauleitplanerische Rahmenbedingungen

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Siedlungsraum hauptsächlich in allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) unterteilt. Diese GIB sollen den landesplanerischen Zielen zufolge insbesondere der Unterbringung emittierender Betriebe dienen. Umfangreiche wohnbauliche Umnutzungen innerhalb der GIBs würden der landesplanerischen Zielsetzung widersprechen. Darüber hinaus besteht die landesplanerische Vorgabe, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im GIB bauleitplanerisch ausgeschlossen werden soll.

Die Darstellungen im **Flächennutzungsplan** müssen an die im Regionalplan formulierten und zeichnerisch dargestellten Ziele der Landesplanung angepasst sein. Dies ist zuletzt durch den Anfang 2005 rechtswirksam gewordenen neuen Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal erfolgt. Die GIB des Regionalplans sind im Flächennutzungsplan überwiegend - bis auf randliche Unschärfen - als gewerbliche Bauflächen dargestellt und in ihrer Abgrenzung präzisiert. Darüber hinaus differenziert der Flächennutzungsplan die allgemeinen Siedlungsbereiche des Regionalplans insbesondere in Wohnbauflächen, Misch- und Kerngebiete sowie in weitere gewerbliche Bauflächen, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit landesplanerisch nicht relevant sind.

Das Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung hat für die Entscheidung über Umnutzungsbegehren in Gemengelagen zur Folge, dass ggf. nicht nur eine Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durchzuführen wäre, sondern dass u.U. zuvor auch eine Regionalplanänderung beantragt werden muss, über die die Bezirksregierung Düsseldorf zu entscheiden hat. Demnach sind Wohn- und großflächige Einzelhandelsvorhaben als Umnutzungen in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht nur als fachliche Entscheidung durch die Stadt Wuppertal zu sehen, sondern hängen auch von landesplanerischen Gesichtspunkten ab und würden allein in zeitlicher Hinsicht bereits einen erheblichen Verfahrensaufwand bedeuten.

Die Darstellung von Gemengelagen erfolgte im Flächennutzungsplan i.d.R. als Mischgebiet oder gewerbliche Baufläche aufgrund einer Untersuchung zum FNP-Entwurf 2002. Auch hier stand die Standortsicherung zum Erhalt von Arbeitsplätzen im Vordergrund – insbesondere hinsichtlich der noch bestehenden Betriebstandorte, um für diese keinen Umnutzungsdruck zu erzeugen. Gleichwohl sind einige dieser Grundstücke Umnutzungstendenzen unterworfen, weil Betriebe diesen Standort zwischenzeitlich aufgeben mussten oder weil höherwertige Nutzungen Verdrängungseffekte bewirken. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln in rechtlicher Hinsicht allerdings auch keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in Gemengelagen, die sich in aller Regel im planungsrechtlichen Innenbereich befinden und deshalb auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB bzw. anhand der Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beurteilen sind.

Die Festsetzungen in **Bebauungsplänen** sind jedoch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln, so dass bei einem Planerfordernis für einen Bebauungsplan ggf. auch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich ist. Bebauungspläne können dafür eingesetzt werden, die rechtlichen Voraussetzungen für ein Umnut-

zungsvorhaben zu schaffen, falls sich diese nicht bereits aus den allgemeinen Bestimmungen des § 34 BauGB ableiten lassen. Andererseits kann ein Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen auch zur Sicherung gewerblicher Standorte und damit zur Abwehr von Umnutzungsbegehren dienen. Für diejenigen Konzepte, die nicht auf Entflechtung, sondern auf Erhalt einer Gemengelage setzen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Abwägungsdirektiven des § 1 Abs. 6 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geordnetes Nebeneinander darstellen. Das BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellen zur Erreichung dieses Zieles ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Verfügung, dass auf der Vollzugsebene insbesondere durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen ergänzt wird.

Da ein Bebauungsplan ein – auch zeitlich und finanziell gesehen – relativ aufwändiges Rechtssetzungsverfahren durchläuft, im Rechtssinne erforderlich sein muss und Bauleitpläne bei entgegenstehender Rechtsprechung oder entfallendem Regelungsbedürfnis zu ändern oder aufzuheben sind, ist der Siedlungsraum regelmäßig nicht flächendeckend mit rechtskräftigen Bebauungsplänen versehen. Die städtebauliche Ordnung wird nicht zwangsläufig ausschließlich nur durch Aufstellung von Bebauungsplänen gewährleistet.

Untersuchungsräume

Die Strukturunterschiede in den einzelnen Stadtbezirken legen separate Untersuchungen nahe. Dabei sind die südlichen Stadtbezirke, insbesondere Cronenberg, sowie einzelne Abschnitte entlang der Talachse an der Wupper geprägt durch überwiegend kleinteilige Siedlungsgefüge mit entsprechend kleinteiligen Gemengelagen, während die später entwickelten Ortsteile nördlich der Autobahn A 46 eine deutlich ausgeprägtere Entmischung von Wohnen und Arbeiten vorweisen. Auch die Art der heute noch vorzufindenden Betriebe unterscheidet sich in den Stadtteilen bis heute. Auf die Besonderheiten der Gemengelagensituation, wird in den einzelnen Stadtbezirken jeweils eingegangen.

Aufgrund der bereits durchgeführten Untersuchungen zum FNP-Entwurf 2002 kann davon ausgegangen werden, dass sich planerisch erhaltenswerte Gemengelagen regelmäßig nur in Mischgebieten und in kleineren gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans befinden. Die stadtteilbezogenen Gemengelagenuntersuchungen beschränken sich daher ausschließlich auf diese Flächen.

Untersuchungsmethode / Kriterien

Mittels einer flächendeckenden Bestandsaufnahme sind sämtliche Gewerbestandorte mit bekanntem oder anzunehmendem Störpotenzial im Untersuchungsraum kartiert. Bestehende Leerstände wurden gesondert erfasst, da für diese Liegenschaften häufig bereits planerische Überlegungen für Nachfolgenutzungen im Raum stehen. Diese Bestandsaufnahme ist mit den planungsrechtlichen Vorgaben verschnitten, indem die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus dem Regionalplan, die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Mischgebiet oder gewerbliche Baufläche sowie der Stand der betreffenden Bebauungspläne in dieser Karte eingetragen sind.

Der Untersuchungsraum des Stadtteils ist auf dieser Grundlage nach den örtlichen Gegebenheiten in mehrere Teilräume aufgeteilt, um sie einer spezifischen Betrachtung unterziehen zu können. Innerhalb dieser Teilräume sind Einzelstandorte und räumliche Standortzusammenhänge gekennzeichnet, die jeweils gruppenweise einer Bewertung unterzogen werden.

Bei der Lage der Betriebsgrundstücke ist grundsätzlich zwischen drei Arten der städtebaulichen und planungsrechtlichen Einordnung zu unterscheiden:

Großflächige Gemengelagen zeichnen sich durch ein weiträumig fast ausschließlich gewerblich geprägtes Umfeld aus. Sie sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im Regionalplan ab einer landesplanerisch relevanten Flächengröße als Bereiche für

gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Vielfach bestehen rechtskräftige Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Sicherung des Gewerbegebiets. Konflikte mit sensibleren Nutzungen ergeben sich insbesondere in den Randlagen des Gewerbegebietes (Übergangszonen z.B. zu Wohngebieten), so dass auch die angrenzenden Betriebsstandorte in die Betrachtung der großflächigen Gemengelagen einbezogen werden. Während die Sicherung der gewerblichen Nutzung innerhalb der großflächigen Gemengelagen i.d.R. eindeutig erforderlich ist, wurden die Randlagen und benachbarten Standorte dahingehend untersucht, ob eine Umnutzung perspektivisch Einschränkungen des Gewerbegebiets verursachen kann. In der Regel trifft diese Annahme zu, so dass auch in diesen Fällen eine unbedingte Gewerbestandortsicherung fachlich gerechtfertigt erscheint.

Kleinräumig zusammenhängende Produktionsstätten haben sich zumeist historisch entwickelt und sind oftmals mit der benachbarten Wohnnutzung eng verzahnt. Sie bilden so den klassischen Fall einer Gemengelage und beinhalten ein hohes Konfliktpotenzial, das u.a. dann zutage treten kann, wenn eine Nachfolgenutzung nur für einen aufgegebenen Produktionsstandort begehrt wird. Da sich diese Gemengelagen meistens in der zusammenhängenden Ortslage befinden und sich planungsrechtlich häufig als Mischgebiet beurteilen lassen, ergeben sich aus dieser Beurteilung möglicherweise Rechtsansprüche auf Umsetzung der Begehrlichkeiten. In Abhängigkeit von der stadtplanerischen Zielsetzung kann dann eine Steuerung über Mittel der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden. Die Festlegung auf eine stadtplanerisch vorteilhafte Entwicklung ist bei dieser Art der Gemengelage stets einzelfallabhängig und z.B. anhand der bestehenden Betriebe, deren Größe, Emissionsverhalten und Anordnung zueinander sowie aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten (z.B. verkehrliche Erschließung, Umfeldstruktur) zu treffen.

Vereinzelte Gewerbestandorte befinden sich meist inmitten einer wohnbaulich geprägten Umgebung und sind zur Erhaltung von Arbeitsplätzen – auch an diesen Standorten – grundsätzlich schützenswert. Insofern besteht auch aus städtebaulichen Idealvorstellungen heraus kein Interesse, Entflechtungen zugunsten einer gleichförmigen Struktur der Nachbarnutzungen offensiv zu vertreten. Eine veränderte Situation tritt immer dann ein, wenn der Standort aus betrieblichen Gründen tatsächlich aufgegeben wird. In der Regel wird dann eine Umnutzung möglich sein und kein „planerisches Entgegensteuern“ erforderlich machen. Die in diesen Fällen angestrebete Nachfolgenutzung wird i.d.R. stets im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung auf ihre Gebietsverträglichkeit hin zu prüfen sein.

Aufgrund der Definition dieser drei modellhaften Arten von gewerblichen Betriebsgrundstücken und der daraus entwickelten Vorgaben für die Richtungsentscheidung im Einzelfall wird deutlich, dass bereits die Zuordnung zu einer dieser Gruppen vorentscheidend sein kann für die abschließende fachlich begründete Empfehlung. In Grenzfällen wird bei dieser Zuordnung deshalb eine eingehende Begründung dieser Entscheidung erforderlich sein.

Teil B: Gemengelagen im Stadtbezirk Cronenberg

Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Der überwiegende Teil der heute in Cronenberg existierenden Gewerbebranchen steht immer noch in der Tradition der Metallverarbeitung und Werkzeugherstellung, wobei sich die Produktionsweisen, dem allgemeinen technischen Fortschritt entsprechend, durch die Verwendung von modernen Metallverarbeitungsmaschinen nochmals weiterentwickelt haben. Die Betriebsgrößen reichen dabei von Klein- über Mittelbetriebe bis hin zur Industriebetriebsgröße. Die Produktpalette ist äußerst vielfältig: sie umfasst die Herstellung von Handwerkzeugen aller Art, Maschinenteile- und Maschinenbau, Serviceleistungen im Metallbau (Sonderbauteile), Oberflächenbearbeitung und Veredlung, Automobilzulieferung, Handelsunternehmen auf dem Werkzeugsektor, etc.

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten, deren bauliche Entwicklung bzw. Erweiterungen sich in quasi konzentrischen Ringen oder großflächigen, relativ einheitlich strukturierten Bereichen ablesen lässt (befestigt bis Ende des 18. / Anfang des 19 Jh., anwachsen ins Umland an Ausfallstraßen, Gründerzeitbebauung, Gewerbe- und Industriegebiete, genossenschaftlicher Siedlungsbau, sozialer Wohnungsbau, Großsiedlungen, Einfamilienhausgebiete), sind die einzelnen dieser Entwicklungsepochen in Cronenberg zwar baulich vertreten, bilden aber meistens nicht größere zusammenhängende Siedlungsgebiete (abgesehen einmal von dem Kleinsiedlungsgebiet am Wilhelmring und der Großsiedlung am Mastweg). Im Wesentlichen finden sich Einzelbeispiele oder kleinere Baugruppen der jeweiligen Bauepoche in Nachbarschaft wiederum zu Wohngebäuden anderer Epochen oder Gewerbebetrieben, wegen der Häufigkeit letzterer selbstredend der Metallverarbeitung.

Insofern stellt sich das nahezu gesamte Cronenberger Siedlungsgebiet als vielfältig zusammengesetzt und heterogen dar mit den potenziellen Störeinflüssen, wenn Wohngrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke in klassischer Gemengelagensituation aneinandergrenzen. Diese letztere Konstellation findet sich fast durchgehend im Bereich des sogenannten Cronenberger Hauptkammes zwischen dem Theishahner Kreuz und dem Ortszentrum Cronenberg wieder. Allerdings besteht oftmals eine hohe gegenseitige nachbarschaftliche Toleranz, so dass Immissionskonflikte, die zu behördlichem Einschreiten oder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen Anlass geben, eher die Ausnahme darstellen. In diesem Zusammhang ist festzustellen, dass von vielen Firmen in der Vergangenheit beträchtliche Mittel für emmissionsmindernde technische Umrüstungen aufgewendet wurden. Die Gemengelagenhäufigkeit nimmt zu den Siedlungsrändern hin ab, so dass an die freie Landschaft meistens Wohngebiete angrenzen.

Entwicklungstendenz

Nach der Bevölkerungsprognose 2003 bis 2015 ist davon auszugehen, dass die Zahl der Einwohner im Stadtbezirk Cronenberg, dem Trend der Stadt Wuppertal insgesamt entsprechend, abnehmen wird. Hingegen ist festzustellen, dass die Bautätigkeit insbesondere im Marktsegment der Eigentumsmaßnahmen aber unverändert anhält. Baurechtspotenziale werden in dieser Hinsicht intensiv genutzt und die Objekte in der Regel auch erfolgreich vermarktet. Wenn auch durch übergeordneten Pläne, wie den Regionalplan und den FNP, sowie die den Siedlungsbereich umgebenden Landschaftspläne der räumlichen Ausdehnung des Siedlungsgebietes enge Grenzen gesetzt sind, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Schaffung weiterer Baurechte für Wohnungsbau - als Maßnahmen der Innenentwicklung - in den folgenden Jahren grundsätzlich zu rechnen.

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die traditionellen Cronenberger Betriebe, insbesondere der Metallverarbeitung, erscheint wegen der Konkurrenzsituation auf dem Weltmarkt ungleich schwieriger. Festzustellen ist, dass alteingesessene Werkzeugfabriken in beträchtlicher Anzahl schon aufgeben mussten.

Einige haben ihre Produktionsstätten wegen der geringeren Löhne und Stückkosten oder mangelnder Expansionsmöglichkeit am Standort teilweise ins Ausland verlagert, aber auch Fortzug in andere Gemeinden war vereinzelt festzustellen. Trotz allem befinden sich auf Cronenberger Gebiet noch ca. 60 Betriebsstätten, die in dieser Tradition stehen. Tendenziell ist eher davon auszugehen, dass sich dieser Trend der Schließung von Betriebsstätten aber weiter fortsetzen wird. Daraus resultieren in der Regel Gebäudeleerstände und Umnutzungsbegehren. In einigen Fällen ist es in der Vergangenheit gelungen, in die vorhandenen Baustrukturen andere Gewerbebetriebe, oft aus dem Bereich des tertiären Sektors zu integrieren und/oder Gewerbehöfe zu bilden. Auch die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) engagierte sich in zwei Fällen und richtete Gewerbebrachen erfolgreich für gewerbliche Zwecke her. Wie schon in Teil A beschrieben, werden aber auch in Cronenberg zunehmend Nachfolgenutzungen begehrt, die eine höhere Gewinnerwartung versprechen.

Die besondere Charakteristik des Cronenberger Siedlungsgebietes legt es schon aus historischen Gründen nahe, die Gemengelagenproblematik spezifisch zu bewerten und nicht allein auf Entflechtung als städtebauliches Allheilmittel zu setzen. Wie bereits weiter oben beschrieben, sind der räumlichen Ausdehnung des Siedlungsgebietes ohnehin enge planerische Grenzen gesetzt, die groß angelegte Verlagerungen innerhalb des Stadtbezirkes ausschließen. Insofern würde dem Schutz der gewachsenen Gemengelagenstruktur unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Regelungen der Vorzug zu geben sein. Voraussetzung für den Erhalt „funktionierender“ Gemengelagen wird allerdings immer auch ein marktgerechter Gebäudebestand in angemessenem Bauzustand sein. Die in Cronenberg häufig vorhandenen historischen Gewerbeimmobilien mit ihrem besonderen Ambiente decken in dieser Hinsicht ein spezielles Nachfragespektrum z.B. designorientierter Handwerksbetriebe ab. Derartige Nachfolgenutzungen können dazu bei tragen, die stadtbildprägende Gebäudesubstanz zu erhalten und zugleich die Gewerbestruktur Cronenbergs zu modernisieren.

Andererseits ergeben sich mit Blick über die Stadtbezirksgrenzen hinaus Verlagerungsmöglichkeiten in die neuen Wuppertaler Gewerbegebiete, so dass bei sinnvoll umnutzbaren Standorten unter maßvoller Wahrung der Cronenberger Siedlungsstruktur zukünftig vermehrt und auch i.S. einer aktiven Standortpolitik Nutzungsänderungen von Grundstücken in Betracht gezogen werden können.

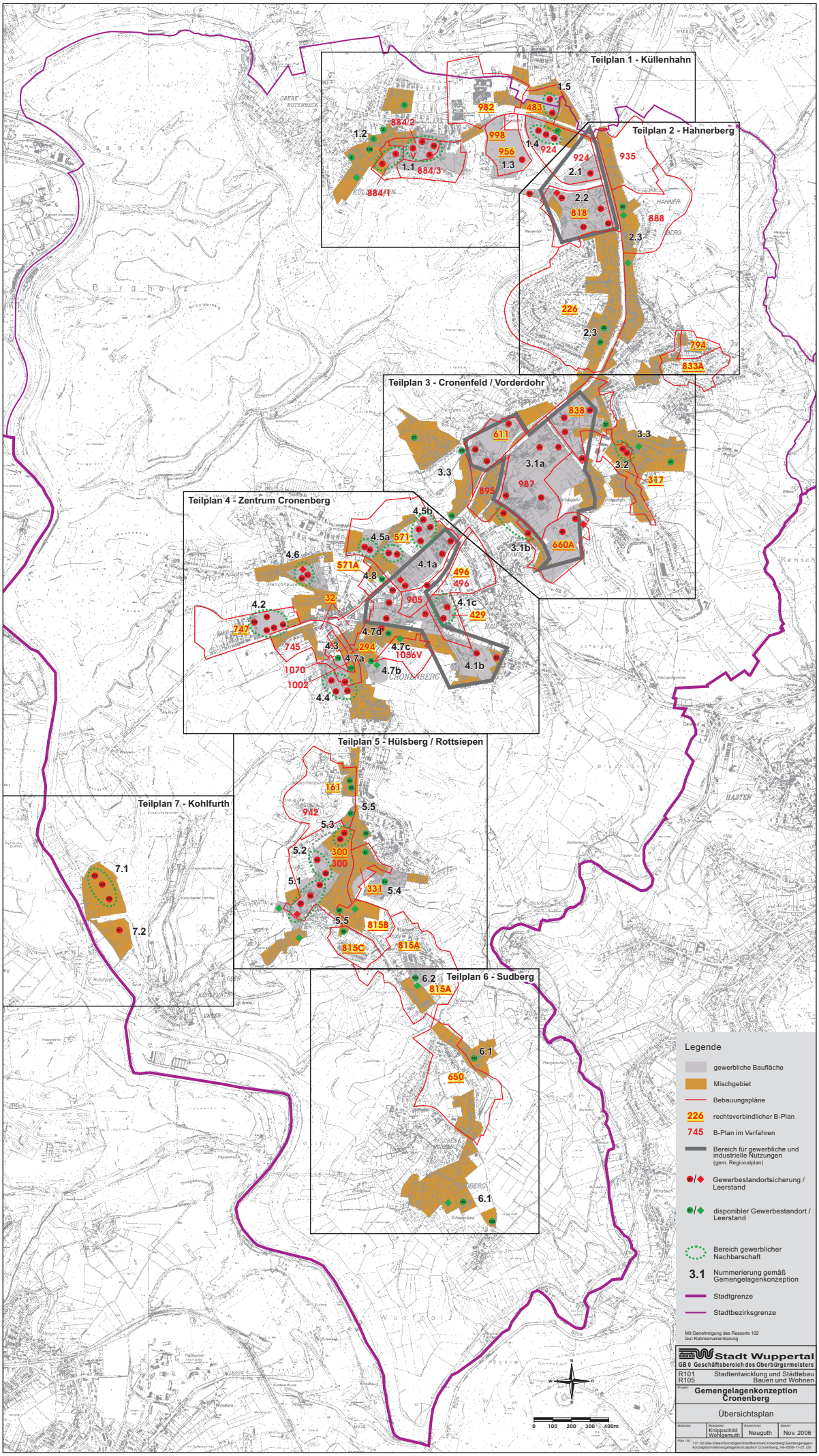
Letztlich ist im Einzelfall eine sinnvolle und gerechte Bewertung vorzunehmen und die behördlichen Entscheidungen und planerischen Steuerungsmechanismen daran auszurichten.

Gemengelagenstruktur / Bildung von Teilräumen

Im Rahmen mehrerer Ortsbesichtigungen Anfang 2006 wurden für den gesamten Stadtbezirk Cronenberg die Gewerbebetriebe in Gemengelagen erfasst und darüber hinaus auch kleinteilige Leerstände von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden erhoben. Zumeist handelt es sich um Betriebe der Metallverarbeitung, die sowohl dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe wie auch dem Maschinen- und Apparatebau und Werkzeughandel zugerechnet werden. Darüber hinaus handelt es sich um Gewerbetriebe, denen entweder alleine aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung oder eines hypothetischen Störpotenzials stadträumliche Bedeutung zukommt. Die Störträchtigkeit von Betrieben wurde nicht konkret ermittelt, sondern lediglich typisierend betrachtet und ggf. ein Störpotenzial angenommen.

Nicht erfasst wurde eine Vielzahl kleinerer Betriebe des tertiären Sektors, die im Hinblick auf die Aufgabenstellung nicht bedeutungsvoll sind. Es soll an dieser Stelle lediglich festgestellt werden, dass sich diese Betriebe insbesondere auf die Randbereiche der Hahnerberger Straße und der Hauptstraße konzentrieren.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Untersuchungsraum in die sieben Teilräume Küllenhahn, Hahnerberg, Cronenfeld / Vorderdohr, Zentrum Cronenberg, Hülsberg / Rottsiepen, Sudberg und Kohlfurth aufgeteilt. Der nachfolgende Plan zeigt eine Übersicht über die entsprechenden Teilpläne.


Teilplan 1 - Küllenhahn
Teilplan 2 - Hahnerberg
Teilplan 3 - Cronenfeld / Vorderdohr
Teilplan 4 - Zentrum Cronenberg
Teilplan 5 - Hülsberg / Rottsiepen
Teilplan 6 - Sudberg
Teilplan 7 - Kohlfurth
Legende
gewerbliche Baufläche
Mischgebiet
Bebauungspläne
226 rechtsverbindlicher B-Plan
745 B-Plan im Verfahren
Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (gem. Regionalplan)
Gewerbestandortsicherung / Leerstand
disponibler Gewerbestandort / Leerstand
Bereich gewerblicher Nachbarschaft
3.1 Nummerierung gemäß Gemengelagenkonzeption
Stadtgrenze
Stadtbezirksgrenze
Mit Genehmigung des Ressorts 102 laut Rahmenvereinbarung
Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
R101 Stadtentwicklung und Städtebau
R105 Bauen und Wohnen
Gemengelagenkonzeption Cronenberg
Übersichtsplan
Knippschild Wohlgemuth
Neuguth
Nov. 2006
0 100 200 300 400m

Teilplan 1 - Küllenhahn

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Der Ortsteil Küllenhahn zeichnet sich aus durch unterschiedlich strukturierte Gewerbegebiete in den Bereichen Harzstraße / Nöllenhammerweg und Theishahner Straße / Küllenhahner Straße sowie einzelne von Wohnbebauung umgebene Betriebsstandorte im westlichen Untersuchungsbereich, der sich als eine Übergangszone von den Gewerbegebieten zur reinen Wohnbebauung an der Oberen Rutenbeck darstellt.

Gewerbegebiet Harzstraße / Nöllenhammerweg (Nr. 1.1)

Das weiter westlich gelegene faktische Gewerbegebiet im Teilplan Küllenhahn ist geprägt durch eine Agglomeration von vier Gewerbebetrieben beiderseits der Harzstraße, sowie zwei weitere benachbarte Gewerbetriebe westlich des Nöllenhammerwegs. Der Bereich ist - nach Westen hin zunehmend - von Wohnbebauung durchsetzt und aufgrund des Emissionsverhaltens der metallverarbeitenden Betriebe mit einer ausgeprägten Gemengelagenproblematik behaftet. Die vier Betriebe im Bereich Harzstraße stehen in einem engen räumlichen Verbund, so dass eine Umnutzung zugunsten einer sensiblen Wohnnutzung in dieser Nachbarschaft unweigerlich eine Konfliktverschärfung zur Folge hätte. Eine Einzelhandelsansiedlung im Falle einer Betriebsaufgabe wäre auch insofern schädlich, weil dann die heute eindeutig produzierend gewerbliche Prägung tendenziell abnehmen würde.

Für den Betriebsstandort direkt westlich des Nöllenhammerweges wurde bereits ein Umnutzungsbegehren für eine Wohnbebauung zur Diskussion gestellt. Für den benachbarten Betrieb südlich der Sportplatzstraße würde eine heranrückende Wohnbebauung jedoch bedeuten, dass sein Standort durch dann geschlossen umliegende Wohnnutzung isoliert wäre und der Fortbestand des emittierenden Gewerbes an dieser Stelle perspektivisch in Frage gestellt wäre. Nach der Zielsetzung dieser Gemengelagenkonzeption soll dem Schutz des verbliebenen Gewerbebetriebs jedoch Vorrang eingeräumt werden vor heranrückenden empfindlichen Nutzungen. Entsprechend dem einstimmigen Beschluss der Bezirksvertretung Cronenberg vom 13.09.2006 wird die Verwaltung dem Rat der Stadt einen Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 884/1 zur Sicherung dieses Gewerbestandorts vorlegen.

Einzelstandorte im westlichen Teilplanbereich (Nr. 1.2)

Die fünf vereinzelten Betriebsstandorte in diesem Mischgebiet sind jeder für sich von Wohnbebauung umgeben. Im Hinblick auf zukünftige – und im Fall der Brache zwischen Nesselbergstraße und Sportplatzstraße bereits genehmigte – Umnutzungsbestrebungen in Richtung Wohnungsbau sind derzeit keine entgegestehenden Belange erkennbar, mit denen eine unbedingte gewerbliche Standortsicherung begründet werden könnte. Eine Entflechtung der kleinräumigen Gemengelagen zugunsten wohnbaulicher Nutzung sollen daher keine bauleitplanerischen Sicherungsmaßnahmen entgegengestellt werden. Im Falle von Standortaufgaben oder -verlagerungen wäre ein verordnetes Festhalten an einer gewerblichen Nachfolgenutzung städtebaulich kaum begründbar. Daher käme an diesen Einzelstandorten eine der Umgebung angepasste Nachfolgenutzung gemäß den Voraussetzungen des § 34 BauGB in Betracht.

Gewerbegebiet Korzert (Nr. 1.3)

Das westlich der Theishahner Straße befindliche Gewerbegebiet ist durch den seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 956 – Gewerbegebiet Korzert – planungsrechtlich gesichert. Während ein mittelständisches Unternehmen den überwiegenden Teil der 5,5 ha großen Fläche bereits als Verlagerungsstandort nutzt, steht die noch ungenutzte westliche Teilfläche für gewerbliche Zwecke weiter zur Verfügung. Im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur vorbeugenden Konfliktvermeidung.

Gewerbegebiet südlich der Küllenhahner Straße (Nr. 1.4)

Auf der Fläche zwischen der Küllenhahner Straße und der Theishahner Straße / L 418 befinden sich vier Betriebe in einem unterschiedlich stark ausgeprägten Planungszusammenhang. Die Fläche ist Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 924 – Hahnerberger Straße –, dessen Zielsetzung in der Standortsicherung des Gewerbes besteht. Die gewerbliche Nutzung erstreckt sich über den östlichen Teil dieser Fläche überwiegend hinter der Bebauung an der Küllenhahner Straße. Dort befindet sich auch eine bislang noch ungenutzte ca. 0,6 ha große Freifläche. Der östliche Teil mit der hinterliegenden Bebauung, in dem sich drei der vier Gewerbetriebe befinden, soll entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes unverändert nur für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Inwiefern hier eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters möglich ist, wird gegenwärtig im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ist daher nicht Gegenstand dieser Konzeption. Der vierte Betrieb an der Küllenhahner Straße grenzt bereits an vorhandene Wohnbebauung an und wird sich nach gegenwärtigem Stand des Bebauungsplanverfahrens in einem festgesetzten Mischgebiet befinden, so dass hierfür auch nichtgewerbliche Nutzungsoptionen, allerdings durch die vorhandenen Gewerbebetriebe vorbelastet, offenstehen.

Gewerbegebiet nördlich der Küllenhahner Straße (Nr. 1.5)

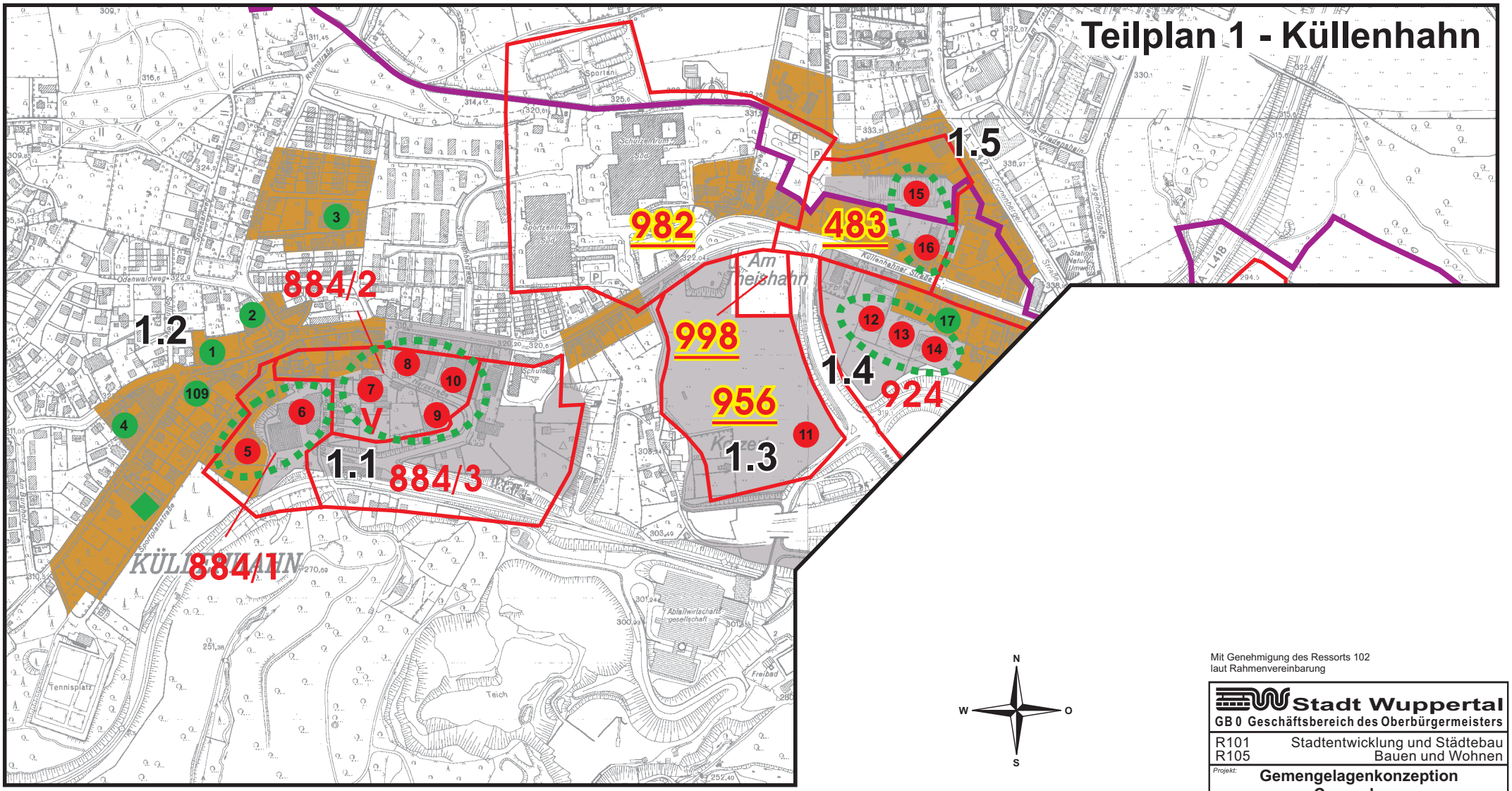
In diesem Teilbereich, der bis in den Stadtbezirk Elberfeld hineinragt, befindet sich als prägender Gewerbebetrieb eine Spedition sowie an der Küllenhahner Straße ein kleinerer metallverarbeitender Betrieb. Beide Nutzungen sind durch entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 483 - Am Theishahn - planerisch gesichert, wobei sich der vordere Teil des metallverabeitenden Betriebs im Mischgebiet und dessen hinterliegende Produktionsstätte im Gewerbegebiet befindet. Diese Festsetzungen weisen bereits darauf hin, dass der Standort des heutigen Speditionsgeländes planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen gesichert werden soll, während eine Umnutzung des kleineren Betriebsgrundstücks möglich werden kann, wenn sich eine Bebauung mit einer sensiblere Nutzung wie auf den Nachbargrundstücken auf den straßenzugewandten Teil im Mischgebiet beschränkt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist ein ausreichender Schutz für den Speditionsbetrieb gegeben. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist im Bebauungsplan an die Voraussetzung der produzierenden Tätigkeit geknüpft.

Fazit

Separate Umnutzungen innerhalb der Bereiche gewerblicher Nachbarschaft ist städtebaulich unerwünscht. Im Bedarfsfall ist planerisches Gegensteuern notwendig (Nr. 1.1, 1.4 und 1.5).

Umnutzungen separat liegender Gewerbestandorte im direkten räumlichen Zusammenhang mit wohnbaulicher Nutzung sind in Anwendung des § 34 BauGB städtebaulich unbedenklich, sofern sich die Vorhaben einfügen (Nr. 1.2).

An verbindlich festgesetzten Gewerbegebieten wird festgehalten. Planerisches Umsteuern zugunsten wohnbaulicher Nutzungen wird nicht erwogen (Nr. 1.3).



Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101 Stadtentwicklung und Städtebau
R105 Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 1 - Küllenhahn

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 1_ne-2006-11-21.cdr

Teilplan 2 - Hahnerberg

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Beiderseits der Theishahner Straße, westlich der Hahnerberger Straße, bilden vorhandene Gewerbebetriebe, überwiegend der Metallverarbeitung, einen räumlichen Schwerpunkt produzierenden Gewerbes, der allerdings im Bereich der Korzerter Straße mit Wohnnutzungen durchsetzt ist. Die Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs im Regionalplan gibt die landesplanerische Zielsetzung für die Gewerbestandortsicherung an dieser Stelle vor. Dementsprechend erfolgte im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gewerbliche Baufläche bis auf ein überwiegend wohnbaulich genutztes Gebiet westlich der Korzerter Straße, das als Mischgebiet dargestellt ist.

In den Randbereichen der Hahnerberger Straße befinden sich Wohnnutzungen, die sich mit gewerblichen Nutzungen (überwiegend des tertiären Sektors) in typischer Mischgebietsstruktur vermengen.

Gewerbegebiet nördlich der Theishahner Straße (2.1)

Der Bereich nördlich der Theishahner Straße (Querspange) wird eindeutig durch einen großen Automobilzulieferbetrieb dominiert. Daneben befinden sich zwei kleinere Gewerbebetriebe des tertiären Sektors. Der Bereich könnte aufgrund der ausgeübten Nutzungen als faktisches Gewerbegebiet eingestuft werden. Ein Bebauungsplan (Nr. 924), welcher entsprechende planrechtliche Festsetzungen treffen sollte, war seinerzeit bei der Bezirksregierung nicht genehmigungsfähig. Da der Planungsanlass zwischenzeitlich entfallen war, wurde das Bauleitplanverfahren bisher nicht wieder aufgegriffen.

Gewerbegebiet südlich der Theishahner Straße (Nr. 2.2)

Bei dem Bereich südlich der Theishahner Straße und westlich der Hahnerberger Straße handelt sich um einen tradtitionellen Standort der Werkzeugherstellung, der sich insbesondere im Bereich der Korzerter Straße mit Wohnnutzung vermengt. Die enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe hat hier in der Vergangenheit bereits zu Rechtsstreitigkeiten wegen Immissionsbelästigungen geführt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbestandortes wurde in den 80er Jahren der in Teilen mittlerweile überarbeitungsbedürftige Bebauungsplan Nr. 818 aufgestellt.

Einzelstandorte beiderseits der Hahnerberger Straße (Nr. 2.3)

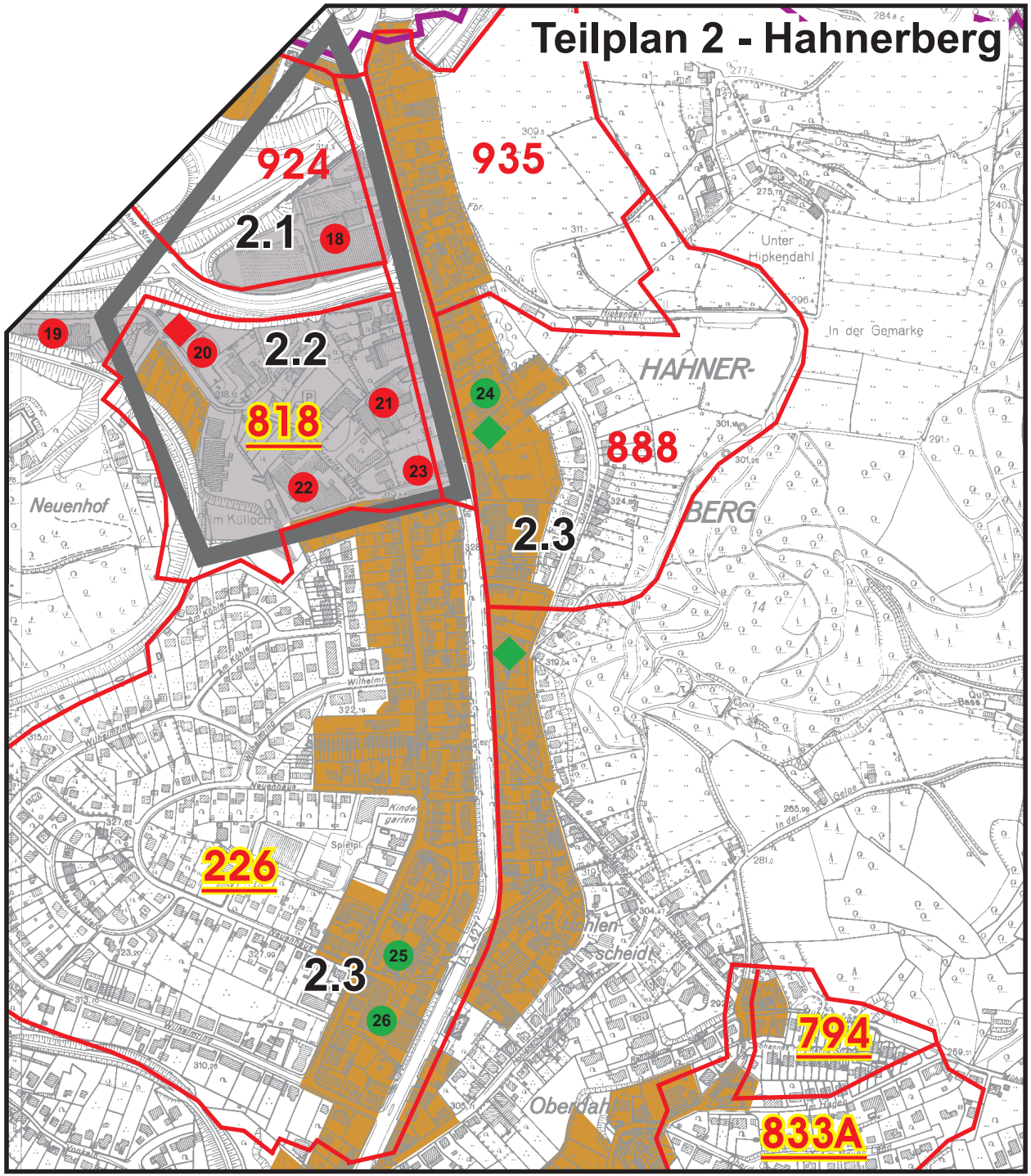
Innerhalb der überwiegend wohnbaulich genutzten Straßenrandbereiche befinden sich neben tertiären Nutzungen auch einige produzierende bzw. sonstige Gewerbebetriebe sowie bauliche Leerstände ehemaliger Gewerbebetriebe. Es handelt sich dabei aber um Einzelstandorte, die keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszonen bilden.

Fazit

Die planerischen Leitlinien gemäß Regionalplan und Flächennutzungsplan sind konsequent umzusetzen. Die gewerbliche Standortsicherung genießt absoluten Vorrang. Beantragten Umnutzungen bspw. zugunsten sogenannten sonstigen Wohnens, die in Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB eventuell zulässig sein könnten, ist unter Umständen mithilfe einer aktualisierten verbindlichen Bauleitplanung entgegenzuwirken.

Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen, die die Streulagen (Nr. 2.3) betreffen, sind einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung dieser Gewerbestandorte ist städtebaulich und/oder aus Gründen gewerblicher Standortvorsorge nicht erforderlich.

Teilplan 2 - Hahnerberg



Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101	Stadtentwicklung und Städtebau
R105	Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 2 - Hahnerberg

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 2_ne-2006-11-21.cdr

Teilplan 3 - Cronenfeld / Vorderdohr

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Der Teilplan Cronenfeld / Vorderdohr enthält eine Großgemengelage beiderseits der Hauptstraße und südöstlich der Hahnerberger Straße, in der sich der flächenmäßig größte zusammenhängende Gewerbebereich des Stadtbezirks Cronenberg befindet. Als gewerbliche Nutzung, die bereits Merkmale industrieller Nutzung trägt, ist wegen der räumlichen Ausdehnung in erster Linie eine Werkzeugfabrik nordöstlich der Oberkamper Straße als bedeutend zu nennen, welche einen großen Teil des Gewerbebereiches einnimmt. An der planungsrechtlichen Sicherung der Werkzeugfabrik – aber auch an der Sicherung der übrigen gewerblichen Strukturen in dieser Großgemengelage – besteht ein großes gesamtstädtisches Interesse.

Westlich der Hastener Straße ist traditionell ebenfalls Werkzeugfabrikation ansässig. Hier ist die Produktion aber aufgegeben worden und gewerbliche Nachfolgenutzungen unterschiedlicher Art sind in die verbliebenen Baustrukturen eingezogen. Beiderseits der Cronenfelder Straße und nordwestlich der Hauptstraße befinden sich u.a. ebenfalls Betriebe der Werkzeugherstellung und der Metallverarbeitung. Die schwerpunktmäßig gewerblich genutzten Bereiche sind von Mischgebieten umgeben, in denen die Wohnnutzung überwiegt, in denen aber auch wieder vereinzelte Gewerbestandorte vorzufinden sind.

Gewerbegebiet beiderseits der Hauptstraße und südöstlich der Hahnerberger Straße (Nr. 3.1a/b)

Neben den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 611 gesicherten Gewerbebetrieben des produzierenden Sektors befindet sich hier noch eine größere baulich ungenutzte Freifläche, für die der Bebauungsplan Baurecht für gewerbliche Nutzung festsetzt. Die verträgliche Nachbarschaft zu umgebender Wohnnutzung wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls vorgeschrieben.

Der zusammenhängende Gewerbebereich beiderseits der Hauptstraße und südöstlich der Hahnerberger Straße liegt in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich gemäß den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Dementsprechend ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan bis auf ein Teilgebiet der Hofschaft Vorderdohr sowie kleinerer Gebiete zwischen Sambatrasse und südlich der Cronenfelder Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In diesem Bereich gelten bereits drei Bebauungspläne (611, 660A, 838), die die Nutzungsmöglichkeiten verbindlich vorgeben. Für einen zentralen Bereich, indem sich u.a. eine bedeutende Firma der Werkzeugherstellung befindet, wurde zur Verhinderung einer unerwünschten Umnutzung ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, aber wegen zwischenzeitlich entfallendem Planungsanlass nicht weitergeführt.

Für Großgemengelagen sind im Allgemeinen sogenannte „Nahtstellenprobleme“ charakteristisch, wie sie sich hier insbesondere in Nachbarschaft zur vorgenannten Werkzeugfabrik im Bereich der Oberkamper Straße ebenfalls ergeben könnten.

Gewerbezone im Mischgebiet (Nr. 3.2)

In dieser kleineren gewerblichen Nutzungszone innerhalb des Mischgebietes sind zwei Gewerbebetriebe eng benachbart. Bei Umnutzungen gewerblich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken wäre zu beachten, dass vorhandene Gewerbebetriebe durch Schutzansprüche nicht gefährdet werden. Insofern wäre im Antragsfall zu prüfen, ob die Genehmigungsfähigkeit auch unter Beachtung des § 15 BauNVO gegeben ist, oder ob ggf. mit Hilfe verbindlicher Bauleitplanung städtebaulich gesteuert werden muss.

Einzelstandorte im übrigen Teilplanbereich (Nr. 3.3)

Innerhalb der den Gewerbe- und Industriebereich umgebenden Gebiete, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiete dargestellt sind, liegen vereinzelte - teils aufgegebene - Gewerbebetriebe.

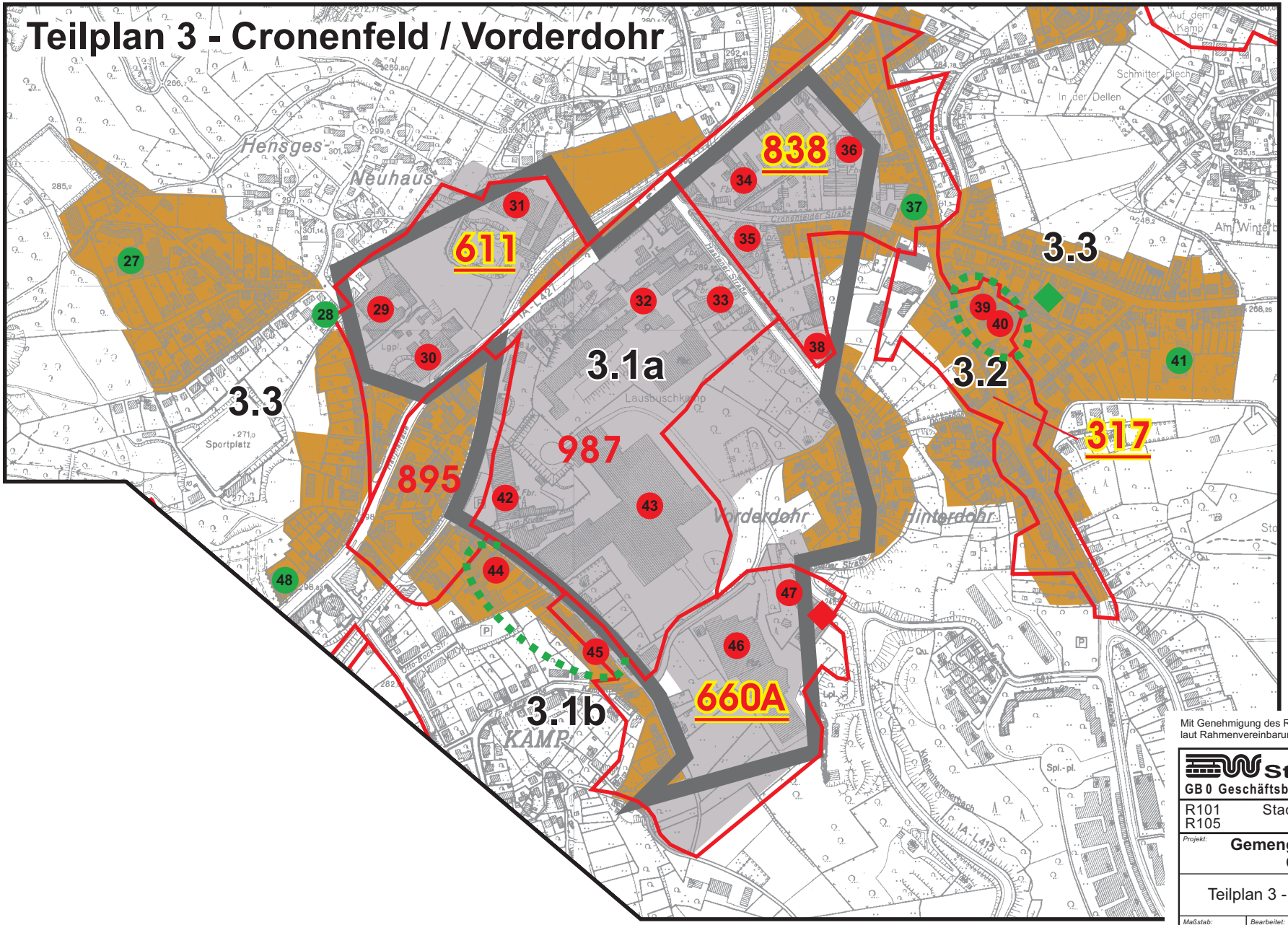
Fazit

Die Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans sind durch die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen und konsequent umzusetzen. Die gewerbliche Standortsicherung genießt absoluten Vorrang. Beantragten Umnutzungen zugunsten sogenannten sonstigen Wohnens, die in Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB eventuell zulässig sein könnten, ist unter Umständen mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung entgegenzuwirken (Nr. 3.1a/b).

Umnutzungen in der kleinräumigen Gemengelage am Schulweg (Nr. 3.2) sind nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts möglich.

Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen, die die Streulagen (Nr. 3.3) betreffen, sind einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung dieser Gewerbestandorte ist städtebaulich nicht erforderlich.

Teilplan 3 - Cronenfeld / Vorderdohr



N
W O
S

Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101 Stadtentwicklung und Städtebau
R105 Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 3 - Cronenfeld/Vorderdohr

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 3_ne-2006-11-21.cdr

Teilplan 4 - Zentrum Cronenberg

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Dieser Teilbereich umfasst das Cronenberger Zentrum sowie die im erweiterten Zentrumsbereich befindlichen Ortslagen Schwabhausen / Herichhausen, Unterkirchen und Kuchhausen. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil befinden sich insbesondere im Ortsmittelpunkt stark frequentierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und im weiteren Umfeld zunehmend auch Wohnnutzungen und – historisch bedingt – ungewöhnlich zahlreiche produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe. Die Gemengelagenproblematik wird in immissionsrechtlicher Hinsicht durch die hohe verkehrliche Belastung des Cronenberger Zentrums verstärkt.

Während die Häufung der Gewerbebetriebe östlich des Cronenberger Zentrums eine nahezu zusammenhängende gewerbliche Prägung erreicht, befinden sich im Norden, Süden und Westen eher vereinzelte gewerbliche Betriebsstandorte, die zumeist in kleinräumigen Ansammlungen zusammengefasst sind.

Die Besonderheit dieses Teilbereichs liegt darin, dass sich in seinem Mittelpunkt das Cronenberger Geschäftszentrum befindet. Es ist durch die umgebenden Nutzungen eingeschränkt in seiner städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grund ist in besonderem Maß Wert darauf zu legen, welche zentrumsnahen Gemengelagen geeignet sind, um durch Umnutzungen eine Stärkung des Stadtteilzentrums zu erreichen.

Gewerbegebiet südöstlich der Hauptstraße (Nr. 4.1a-c)

Südöstlich der Hauptstraße bis südlich der Kemmannstraße befindet sich eine Zone räumlich konzentrierter gewerblicher Nutzungen. Dieser gesamte Bereich ist im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Dementsprechend stellt der Flächennutzungsplan hier bis auf kleinere, dem Bestand entsprechende Mischgebiete südlich der Kemmannstraße ausschließlich gewerbliche Bauflächen dar. Die ortsansässigen Gewerbebetriebe sind überwiegend der Werkzeugbranche und damit dem traditionellen Cronenberger Gewerbe zuzurechnen. Die einzige durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 571 verbindlich gesicherte Situation befindet sich unmittelbar südöstlich der Hauptstraße (Nr. 4.1a). Wesentliche Bestandteile des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs sind auch die großen Gewerbeareale südlich der Kemmannstraße (Nr. 4.1b). Desweiteren ist ein kleineres Gewerbegebiet östlich der Straße Zum Tal durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 429 gesichert, das über die Darstellung im Regionalplan hinaus als Teil der zusammenhängenden gewerblichen Nutzung zu werten ist (Nr. 4.1c). Die Expansionsmöglichkeiten auf dem Gelände des ehemaligen Cronenberger Bahnhofs werden nach dessen eisenbahnrechtlicher Freistellung gegenwärtig durch die angrenzenden Betriebe umgesetzt und dienen somit der Stärkung des Gewerbegebiets.

Das Gewerbegebiet ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben und aufgrund der einseitigen gewerblichen Prägung sowie der vergleichsweise konfliktarmen Situation ggf. mit Mitteln der Bauleitplanung gegen Umnutzungen zu schützen. Dies gilt auch für das angrenzende Gewerbegebiet östlich der Straße Zum Tal.

Gewerbegebiet nördlich der Solinger Straße (Nr. 4.2)

Das Gewerbegebiet zwischen der Solinger Straße und dem Nachtigallenweg ist mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 747 planungsrechtlich gesichert. Die fünf dort ansässigen Betriebe wirtschaften in überwiegend neu errichteten Hallen und Gebäuden. Aufgrund der Bausubstanz und des bestehenden Baurechts, das den aktuellen planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, stehen hier Umnutzungen nicht zur Diskussion.

Die Sicherung des Gewerbegebiets durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 747 wird beibehalten.

Ehemaliges Straßenbahndepot Unterkirchen (Nr. 4.3)

Das ehemalige Straßenbahndepot Unterkirchen wurde aufgrund des überwiegenden Leerstandes bereits im Rahmen des Handlungsprogramms Gewerbebrachen behandelt. Die geplante Umnutzung für Einzelhandel und eine Mehrzweckhalle soll durch das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 1070 ermöglicht werden. Dieses Planungsziel entspricht auch der vorliegenden Gemengelagenkonzeption, weil keine wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erwartet werden und es sich um einen zentrumsnahen Standort handelt, für den über viele Jahre hinweg keine gewerbliche Nachfolgenutzung gefunden werden konnte und der andererseits für eine funktionale Ergänzung des Stadtteilzentrums geeignet ist.

Die geplante Umnutzung soll zur Stärkung des Stadtteilzentrums planungsrechtlich ermöglicht werden.

Gewerbehof Unterkirchen (Nr. 4.4)

Der bestehende Gewerbehof mit der angrenzenden Kfz-Niederlassung befindet sich in einer historisch gewachsenen Gemengelagensituation und ist verkehrstechnisch über die schmale Straße Unterkirchen nicht optimal erschlossen. Die derzeit vollständige Auslastung des Gewerbehofes (u.a. durch das Theater in Cronenberg, „TiC“) zeigt allerdings, dass auch derartige Standorte attraktiv für Gewerbebetriebe sein können. Infolge der engen Nachbarschaft der Betriebsflächen können vereinzelte Umnutzungen nicht erfolgen. Im Falle etwaiger Betriebsaufgaben wird die Suche nach einem Nachfolgebetrieb jedoch auf einen begrenzten Interessentenkreis beschränkt sein. Inwieweit besondere Nutzungsformen, wie z.B. die bestehende kulturelle Einrichtung, in dem Gewerbehof planungsrechtlich zulässig sind, muss einer Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben. Grundsätzlich ist die gewerbliche Nutzung zum Schutz der bestehenden Betriebe jedoch zu sichern.

Der Gewerbehof ist gegen Umnutzungen zu sichern, wenn dadurch eine Verdrängung der verbleibenden Gewerbebetriebe einsetzen würde.

Gewerbegebiet Hauptstraße (Nr. 4.5a/b)

Im Gewerbegebiet nordwestlich der Hauptstraße befinden sich drei gewerblich genutzte Teilbereiche mit jeweils zwei bzw. vier Betriebsstandorten. Die gewerbliche Nutzung ist dem Bestand entsprechend durch Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 571 gesichert. Die beiden Teilbereiche mit jeweils zwei benachbarten und im Emissionsverhalten vergleichbaren Produktionsbetrieben stellen den standardisierten Fall der sich gegenseitig bedingenden Betriebe innerhalb einer Kleingemengelage dar (Nr. 4.5a). Eine Umnutzung sollte in diesen Fällen nur möglich sein, wenn beide Betriebsstandorte aufgegeben werden. Anderenfalls ist der verbleibende Betrieb gegen z.B. heranrückende Wohnbebauung zu sichern. Die vier räumlich zusammenhängenden Standorte an der Händelerstraße / Einmündung Hauptstraße (Nr. 4.5b) sind diesbezüglich anders zu bewerten, da das Forstbüro mit angeschlossener Schreinerei als wesentlicher Emittent hervortritt, während die beiden Kfz-Reparaturbetriebe und der Dachdeckerbetrieb nach dem ersten Eindruck der Ortsbesichtigung auch mit einer sensibleren Nachbarschaft vereinbar wären. Eine Umnutzung des Forstbüros in Richtung einer zentrumsergänzenden Funktion (z.B. Einzelhandel) bietet sich in diesem Fall allerdings nicht an, weil dieses Grundstück durch seine Lage in der Seitenstraße keinen unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptgeschäftsstraße hat. Diesbezüglich käme allenfalls eine Ergänzung der z.T. bereits erfolgten Umnutzung des Postgrundstücks und damit eine Erschließung von der Hauptstraße her in Betracht. Aufgrund der zusammenhängenden Lage von immerhin vier Betriebsgrundstücken sollte die gewerbliche Nutzung jedoch auch an dieser Stelle entsprechend den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 571 unter den gegenwärtigen Voraussetzungen beibehalten werden. Für

alle Gewerbegrundstücke in diesem Gebiet gilt jedoch, dass sich die Suche nach einer gewerblichen Nachfolgenutzung im Falle von Betriebsverlagerungen oder –schließungen in dieser Lage schwierig gestalten wird.

Die gewerblichen Betriebsstandorte sollen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 571 gesichert bleiben. Sofern Umnutzungsbegehren in ein Gesamtkonzept eingebettet werden können, sind die planungsrechtlichen Vorgaben jedoch zu prüfen und ggf. neu zu bestimmen.

Gemengelage Herichhausen (Nr. 4.6)

Die zwei metallverarbeitenden Betriebe sowie ein angrenzendes, offenbar leerstehendes Gebäude stehen in engem räumlichen Zusammenhang und sind durch die umgebende aufgelockerte Wohnbebauung von anderer gewerblicher Nutzung isoliert. Die Erschließung über die Borner Straße ist sowohl im Hinblick auf ihren schmalen Querschnitt (Einbahnstraße) als auch auf die topographisch schwierige südliche Grundstückszufahrt problematisch. Die Erschließung über die Herichhauser Straße ist verkehrstechnisch akzeptabel, führt jedoch durch ein überwiegend wohnbaulich geprägtes Gebiet. Eine wohnbauliche Umnutzung des Gesamtgeländes würde sich aufgrund der Erschließungssituation sowie der hochwertigen Lage zwischen dem Außenbereich und dem fußläufig entfernten Zentrum Cronenberg anbieten. Die räumliche Nähe beider Betriebe würde dafür jedoch ein Gesamtkonzept erfordern, so dass bei Aufgabe nur eines Betriebes der jeweils verbleibende Betrieb einen hohen Schutzanspruch entfalten würde, der eine Teilumnutzung nicht möglich erscheinen lässt.

Nach den vorliegenden Kriterien muss davon ausgegangen werden, dass die Sicherung des Gewerbestandorts erforderlich wird, wenn die Gemengelage nicht mittels eines Gesamtkonzepts umgenutzt werden kann.

Einzelstandorte im Bereich der Lindenallee (Nr. 4.7a-d)

Die hier beschriebenen Einzelstandorte befinden sich grob betrachtet im Verlauf der Lindenallee:

- An der Einmündung Unterkirchen in die Berghauser Straße (Nr. 4.7a) befindet sich ein Fachbetrieb für Innenausbau. Der Standort befindet sich zwar in der Nähe zum Komplex mit dem für eine Umnutzung vorgesehenen ehemaligen Straßenbahndepot und dem Gewerbehof Unterkirchen, doch es besteht aufgrund der abgewandten Zuordnung dieser Nachbarschaft kein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang mit diesem Einzelstandort. Das betreffende Grundstück eignet sich im Hinblick auf seine Größe und die Lage zwischen Gewerbebetrieben und der Hauptverkehrsstraße eher nicht für Wohnungsbau. Die offenbar gute Bausubstanz könnte in dieser Randlage des Zentrums Cronenberg jedoch ggf. für Dienstleistungsunternehmen geeignet sein.
- Im Bereich Eich (Nr. 4.7b) befinden sich die aufgegebenen Hallen eines Bauunternehmens, die bereits Gegenstand des Handlungsprogramms Gewerbebrachen waren. Nördlich angrenzend befindet sich die Halle eines Klima- und Kältetechnikbetriebs an der Lindenallee, von dem nach erster Einschätzung auch mit umgebender Wohnnutzung vertretbare Emissionen ausgehen. Wenngleich der Standort auch für eine gewerbliche Nachnutzung Potenziale bietet, ist die aktuelle Initiative zur Errichtung einer Altenwohnanlage am ehemals von dem Bauunternehmen besetzten Standort im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und den Übergang zum Außenbereich nachvollziehbar, so dass der Verlust des etablierten Gewerbestandorts hingenommen werden kann. Die immissionsrechtlichen Auswirkungen im Hinblick auf den Klima- und Kältetechnikbetrieb sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sollten auch für diesen Standort zukünftig Umnutzungen beabsichtigt sein, wäre dies angesichts der nicht mehr gewerblich genutzten Nachbarschaft unproblematisch.

- Südlich der Kreuzung Lindenallee / Kemmannstraße (Nr. 4.7c) liegen der aufgegebene Standort eines Tiefbauunternehmens, für dessen wohnbauliche Umnutzung bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 1056V aufgestellt wurde, sowie ein Dachdeckerbetrieb an der Lindenallee. Die Planung für das Wohnbauvorhaben ruht gegenwärtig investorenbedingt auf Veranlassung des Vorhabensträgers und wird zu gegebener Zeit fortgesetzt. Infolge dieser Standortaufgabe wäre auch eine Umnutzung des Geländes des heutigen Dachdeckerbetriebs denkbar. Aufgrund der ansonsten durchgehenden Wohnbebauung auf dieser Straßenseite der Lindenallee würde eine Verschärfung des Gemengelagenkonflikts mit dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb und dem dahinter liegenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich nicht erwartet.
- Demgegenüber könnten etwaige wohnbauliche Umnutzungsbestrebungen für den metallverarbeitenden Betrieb an der Kemmannstraße (Nr. 4.7d) vis-a-vis eines großen Werkzeugproduzenten Schutzmaßnahmen für den landesplanerisch vorgegebenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich erforderlich machen, auch wenn dieser Einzelstandort selbst nicht darin liegt. Die Bebauung an der Kemmannstraße ist in diesem Abschnitt deutlich gewerblich geprägt, was auch eine zentrumsergänzende Einzelhandelsnutzung eher ungeeignet erscheinen ließe.

Die Einzelstandorte im Bereich der Lindenallee stehen in der Regel – mit Ausnahme des Standortes an der Kemmannstraße – offen für eine Umnutzung. Für den Standort an der Einmündung Unterkirchen in die Berghauser Straße gilt dies nur mit Einschränkung auf wenig immssionssensible Nachfolgenutzungen.

Einzelstandort Hauptstraße (Nr. 4.8)

Der metallverarbeitende Betrieb befindet sich hauptsächlich im hinteren Teil des Grundstücks. Dort ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 571A ein Mischgebiet festgesetzt, während sich das Vorderhaus in einem festgesetzten Kerngebiet am Rande des Cronenberger Stadtteilzentrums befindet. Die angrenzende Lage zu diesem Kerngebiet weist bereits darauf hin, dass auch für den hinteren Grundstücksteil – analog zu den Nachbargrundstücken – eine kerngebietstypische Nutzung (Einzelhandel / Dienstleistungsunternehmen) denkbar wäre, wenn die gewerbliche Nutzung verlagert und der Bebauungsplan entsprechend geändert würde. Aufgrund der abgeschirmten Lage zur Hauptgeschäftsstraße könnte auch eine zentrumsnahe Wohnnutzung in Betracht gezogen werden.

Einer Auflösung der Gemengelage durch eine Standortverlagerung des ansässigen Betriebs und eine anschließende Umnutzung des Grundstückes unter den o.a. Bedingungen würden planerische Belange nicht entgegen stehen.

Fazit

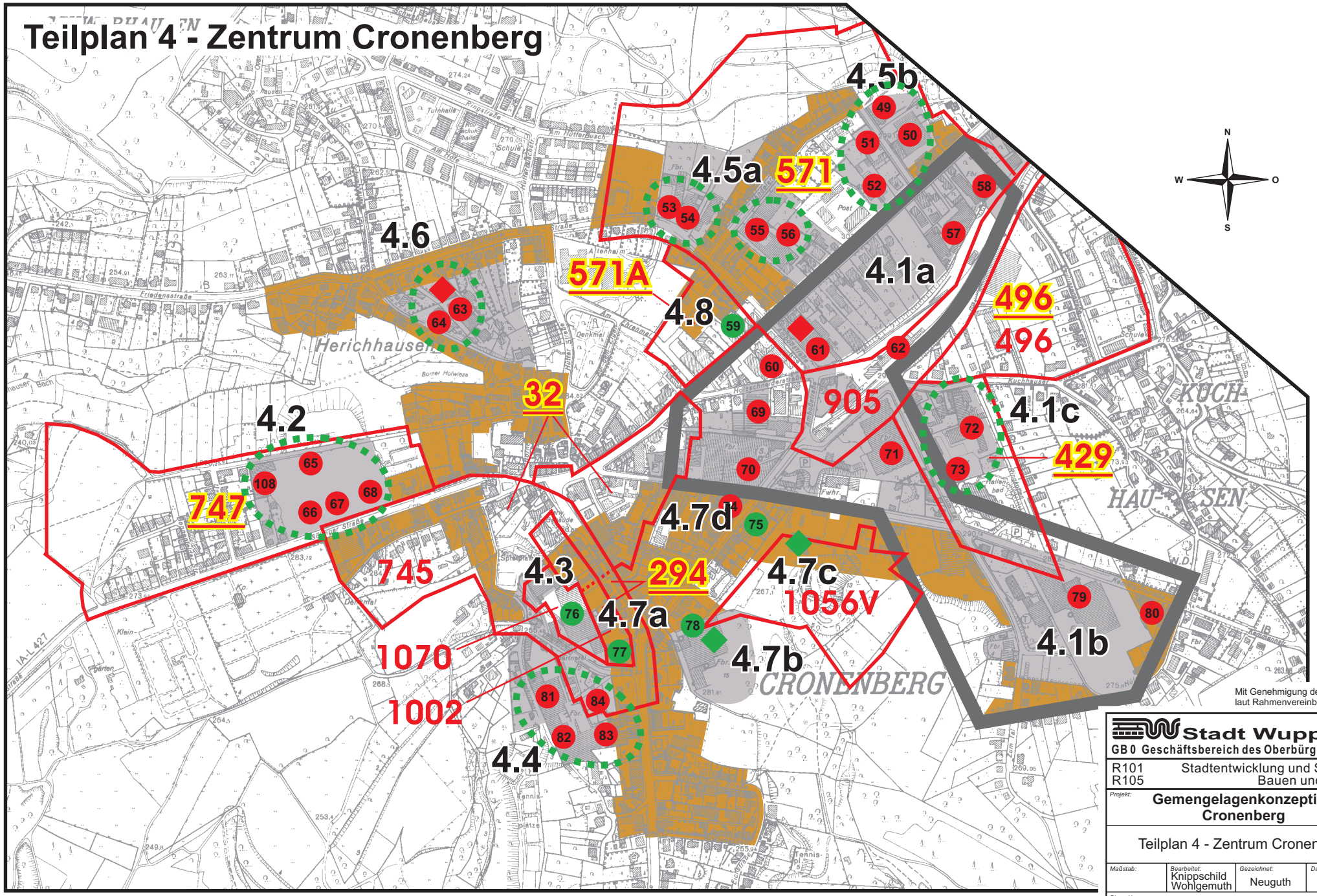
Die gewerblich geprägte Zone im Osten des Cronenberger Zentrums verläuft von der Hauptstraße bis über die Kemmannstraße hinweg. Die landesplanerische Vorgabe zur Sicherung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs deckt sich mit der stadtplanerischen Zielsetzung, vor allem Gewerbegebiete, aber weitgehend auch kleinräumig zusammenliegende und sich damit gegenseitig bedingende Gewerbestandorte zu sichern. Ausnahmen bilden in diesem Bereich lediglich Einzelstandorte und u.U. mögliche Gesamtkonzepte für Standortverlagerungen.

Weitere Gemengelagen konzentrieren sich im Süden des Cronenberger Zentrums vom Bereich Unterkirchen bis in die Lindenallee hinein. Hier haben bereits verstärkt Umnutzungsatendenzen eingesetzt, die aufgrund der Nähe zum Geschäftszentrum und ihrer entsprechend zugedachten neuen Nutzung in funktionaler Hinsicht nachvollziehbar sind und z.T. bereits planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Gewerbehof Unterkirchen sollte vor dieser Entwicklung jedoch geschützt werden, da seine relativ abgelegene Lage keine zentrumsergänzende Funktion rechtfertigen könnte und die gewerbliche Nutzung durch ihre Innenorientierung ein vergleichsweise geringes Störpotenzial aufweist.

Zwei weitere vereinzelte Agglomerationen gewerblicher Nutzung befinden sich im planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet nördlich der Solinger Straße sowie in der mit zwei Betrieben besetzten Gemengelage im Bereich Herichhausen. Letztere könnte nur mittels eines gemeinsamen Verlagerungskonzepts aufgelöst werden.

Zusammenfassend betrachtet bietet ein Teil der zentrumsnahen Gemengelagen ausreichende Möglichkeiten für eine sukzessive Entwicklung des Cronenberger Geschäftszentrums, z.B. zunächst durch die Bereitstellung neuer Einzelhandelsflächen am Standort Unterkirchen und die geplante Altenwohnanlage im Bereich Eich. Doch auch trotz der zentralen Lage sind weitreichende Teile insbesondere im östlichen Zentrumsbereich für gewerbliche Nutzungen dauerhaft gesichert, so dass der Charakter der historischen Ortsentwicklung gewahrt bleibt.

Teilplan 4 - Zentrum Cronenberg



Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101 Stadtentwicklung und Städtebau
R105 Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 4 - Zentrum Cronenberg

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 4_ne-2006-11-21.cdr

Teilplan 5 - Hülsberg / Rottsiepen

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Innerhalb dieses überwiegend bewohnten Bereiches befinden sich, relativ gleichmäßig verteilt, mischgebietsverträgliche Betriebe vorzugsweise im Nahbereich der Berghauser Straße und der Oberheidter Straße. In der Ortslage Hülsberg westlich der Berghauser Straße und der Kohlfurther Straße konzentrieren sich allerdings mehrere Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebsverhaltens eher gewerbegebietstypisch sind. Dies trifft ebenso für einen größeren Betrieb der Werkzeugherstellung in der Ortslage Rottsiepen zu.

Die Gewerbegebiete nordwestlich der Berghauser Straße wurden trotz ihrer unmittelbaren Nachbarschaft getrennt betrachtet, weil durch die örtlichen Gegebenheiten (Lage zu benachbarter Wohnnutzung, Zäsur durch die Straße Hülsberg) unterschiedliche Voraussetzungen für mögliche Nachfolgenutzungen gegeben sind. Ferner wäre die Feststellung wechselseitiger Beeinflussungen zwischen den Endpunkten der aneinandergereihten Betriebsstandorte nicht sachgerecht.

Gewerbegebiet nordwestlich Berghauser Straße und Kohlfurther Straße (Nr. 5.1)

Hier sind zwei Firmen der Werkzeugherstellung und eine Tiefkühlwarenfirma (Lagerung und Auslieferung) ansässig. Sowohl von den metallverarbeitenden Betrieben wie auch von der Tiefkühlfirma gehen Schallemissionen aus. Alle Betriebe sind insofern empfindlich gegen heranrückende Wohnbebauung, so dass einzelnen Umnutzungsbegehren in eine empfindliche Nutzungsart wie bspw. Wohnen aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden kann. Umnutzungsbestrebungen in dem nordlich angrenzenden Gewerbegebiet (Nr. 5.2) müssten diesem Umstand Rechnung tragen. Die baulichen Maßnahmen zur Umnutzung des leerstehenden Fabrikkomplexes südlich der Rarther Straße haben bereits begonnen und stehen deshalb außerhalb der Betrachtung.

Gewerbegebiet nordwestlich Berghauser Straße / östlich Straße Hülsberg (Nr. 5.2)

Östlich der Straße Hülsberg befindet sich eine Firma, die Gartenwerkzeuge vertreibt. Lärmträchtige Produktion findet dort nicht mehr statt. Die sporadisch auftretenden Geräusche durch Gabelstapler sind nach dem Ortseindruck vernachlässigbar. Die bestehenden Bestrebungen zur Umnutzung dieses Gewerbeareals in wohnbauliche und gewerbliche Anteile sind insbesondere in immissionsrechtlicher Hinsicht noch fortzuentwickeln. Neben der Abstimmung der Baumaßnahmen untereinander sind in besonderem Maße auch die Schutzansprüche sowohl der nördlich angrenzenden Gewerbenutzung wie auch der im südlich angrenzenden Gewerbegebiet (Nr. 5.1) gelegenen Betriebe zu beachten.

Gewerbliche Nachbarschaft im Mischgebiet (Nr. 5.3)

In dieser Situation eng benachbarter gewerblicher Nachbarschaft im Mischgebiet wäre bei Umnutzungen gewerblich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken zu beachten, dass örtlich vorhandene Gewerbebetriebe durch Schutzansprüche nicht gefährdet werden. Insofern wäre im Antragsfall zu prüfen, ob die Genehmigungsfähigkeit auch unter Beachtung des § 15 BauNVO gegeben ist, oder ob ggf. mit Hilfe verbindlicher Bauleitplanung städtebaulich gesteuert werden muss.

Einzelner Gewerbebetrieb (Nr. 5.4)

Es handelt sich um einen alteingesessenen Gewerbebetrieb der Werkzeugherstellung. Der Betriebsstandort ist durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Der Standort erscheint aufgrund topographisch bedingter Probleme bei der Verkehrserschließung so ungünstig, dass im Fall einer Betriebsaufgabe eine gewerb-

liche Nachfolgenutzung sehr unwahrscheinlich sein würde. Bei Aufgabe der Nutzung und ausbleibender gewerblicher Nachfolgenutzung wäre deshalb über eine Flächennutzungsplanänderung nachzudenken, sofern bspw. wohnbauliche Nachfolgenutzung begehrt würde. Die stadtstrukturellen Zusammenhänge würden die Darstellung eines Wohngebietes und die entsprechende Realisierung nahelegen.

Einzelstandorte im übrigen Teilplanbereich (Nr. 5.5)

Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen, die diese Streulagen betreffen, sind einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Strategie zur Sicherung dieser Gewerbestandorte ist städtebaulich nicht erforderlich.

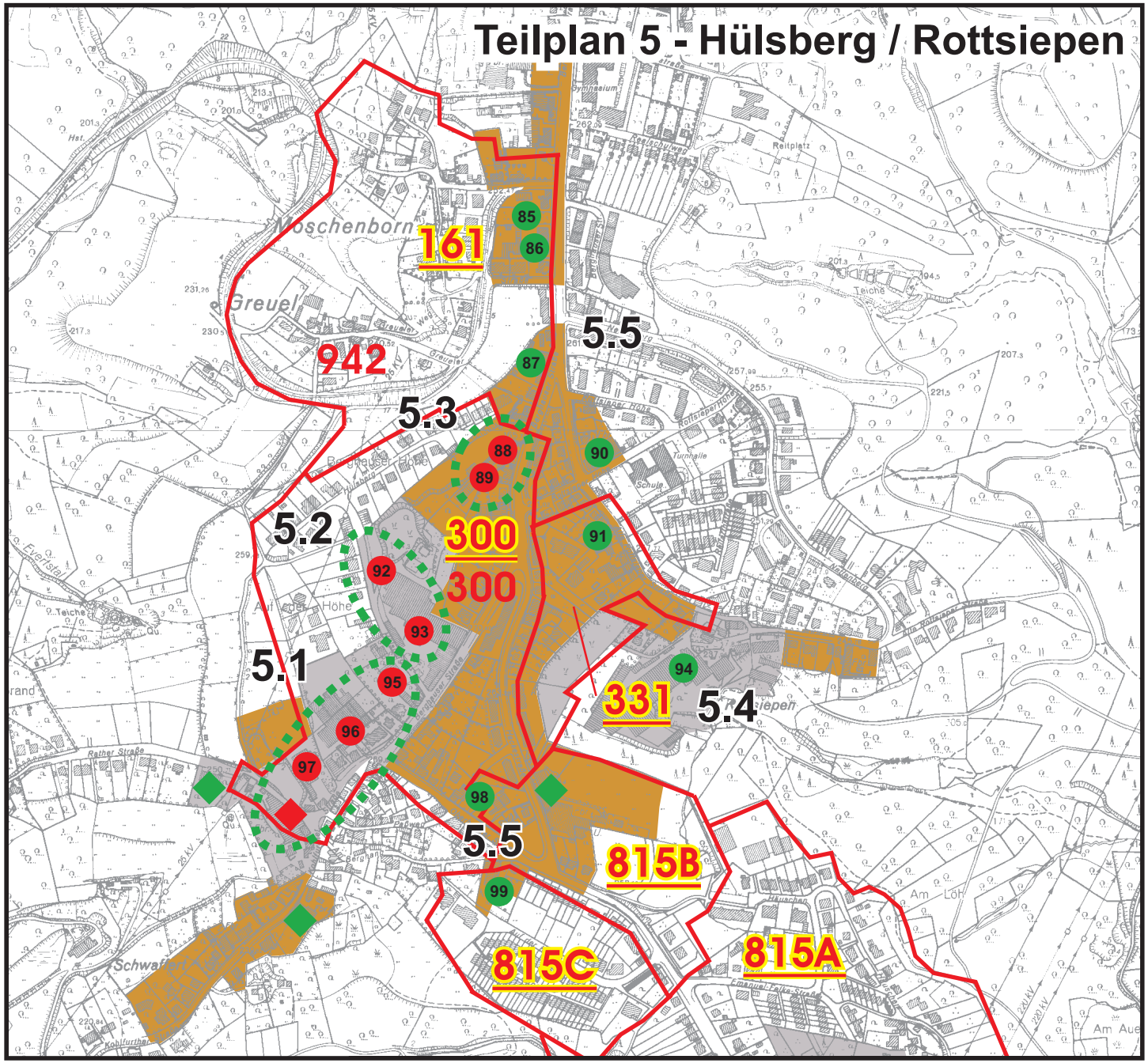
Fazit

Abgesehen von der bereits genehmigten wohnbaulichen Umnutzung der räumlich etwas abgesetzten Gewerbebrache und der noch offenen Planung zur Umstrukturierung der Gewerbeareals im Norden soll das Gewerbegebiet nördlich der Berghauser Straße (Nr. 5.1 und 5.2) in seinem Mittelbereich erhalten werden. Dafür spricht auch der gegenseitige Einfluss der verbleibenden Gewerbebetriebe untereinander sowie der Umstand, dass es sich hinsichtlich der Lage und Größe des Gebiets um auch zukünftig tragfähige Gewerbestandorte handelt.

Eine Umnutzung der nördlich davon gelegenen kleinräumigen Agglomeration (Nr. 5.3) wäre nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts möglich.

Für die übrigen Einzelstandorte (Nr. 5.4 und 5.5) besteht im Fall von Umnutzungsbegehren kein planerischen Handlungsbedarf.

Teilplan 5 - Hülsberg / Rottsiepen



N
W O
S

Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101	Stadtentwicklung und Städtebau
R105	Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 5 - Hülsberg/Rottsiepen

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 5_ne-2006-11-21.cdr

Teilplan 6 - Sudberg

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Das von dem Teilplan Sudberg erfasste Gebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Nordöstlich der Oberheidter Straße befindet sich in Einzellage noch eine Sägenfabrik. Ebenso ist in der Ortslage Oberheidt noch eine kleinere Werkzeugfabrik in Einzellage anssässig. Weitere gewerbliche Einzelstandorte befinden sich in den Bereichen Schöppenberg und Hintersudberg.

Einzelstandorte im Teilplangebiet (Nr. 6.1 und 6.2)

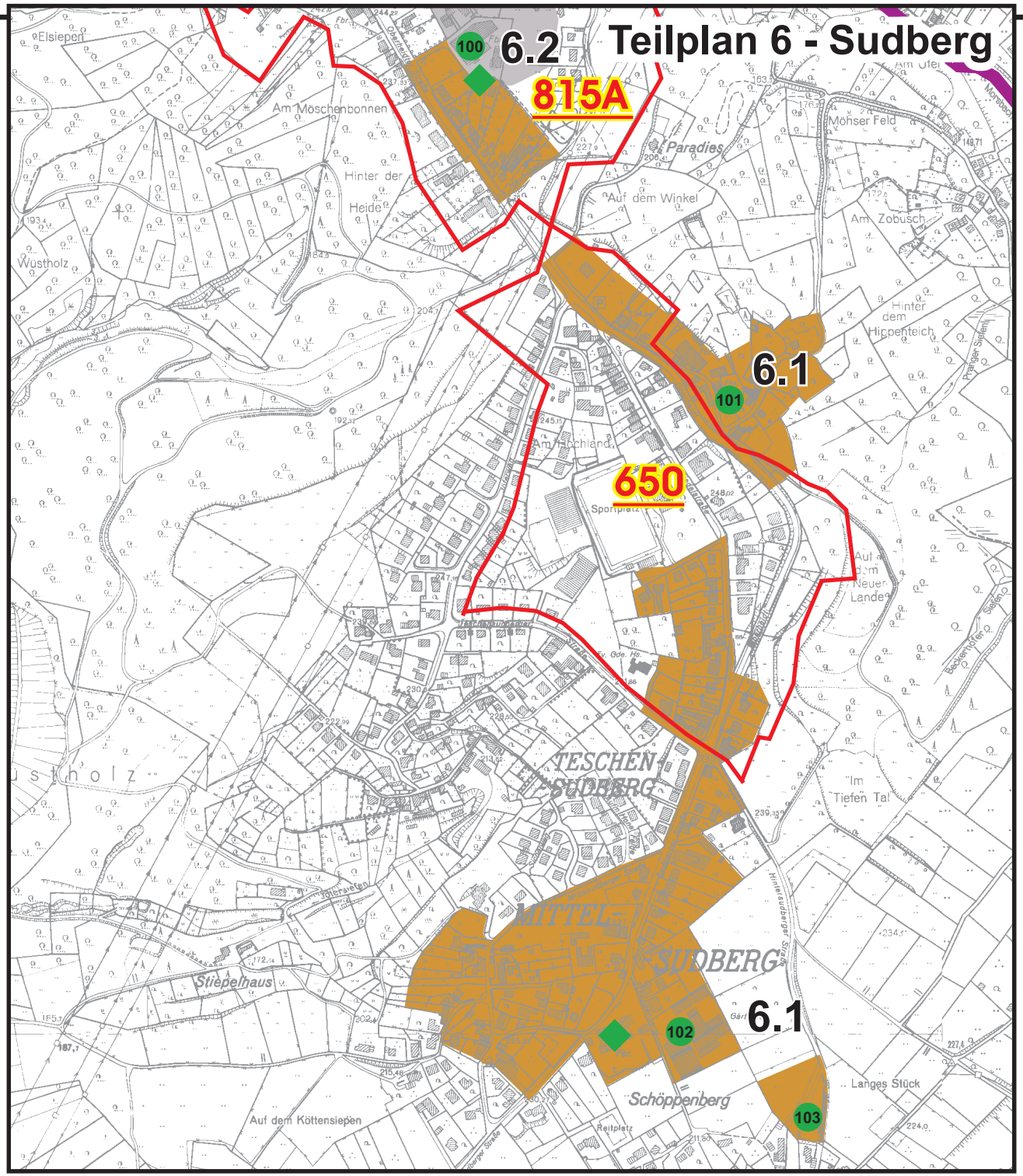
Die Sägenfabrik ist durch Festsetzung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 815 A planerisch gesichert. Ebenfalls ist planerisch gesichert, dass eine Wohnbebauung nicht heranrücken und damit den Gewerbebetrieb bedrängen kann. Nachbarbeschwerden bezüglich des Emissionsverhaltens der Sägenfabrik sind aber bisher nicht bekannt geworden. Die übrigen gewerblichen Einzelstandorte im Teilplangebiet werden nicht von verbindlicher Bauleitplanung erfasst, befinden sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aber in Mischgebieten.

Fazit

Die Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen, die die Einzelstandorte unter Nr. 6.1 betreffen, sind einzelfallbezogen zu entscheiden. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung dieser vereinzelten Gewerbestandorte ist städtebaulich nicht erforderlich.

Umnutzungsbestrebungen am Standort Nr. 6.2 stünde allerdings ein verbindlich festgesetztes Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 815 A entgegen. Im konkreten Antragsfall wäre möglicherweise über Planänderungen zu entscheiden.

Wuppertal



N
W O
S

Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101 Stadtentwicklung und Städtebau
R105 Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 6 - Sudberg

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 6_ne-2006-11-21.cdr

Teilplan 7 - Kohlfurth

Beschreibung der bestehenden Gemengelagenstruktur

Dieser Teilplan enthält insbesondere das historische Siedlungsgebiet Kohlfurth, das jahrhundertelang von wichtiger strategischer und verkehrlicher Bedeutung war. Aus dieser Bedeutung heraus resultierte insbesondere im 19. Jahrhundert eine relativ hohe Gaststättendichte, die sich bis ins 20. Jahrhundert hinein zur Ausflugs- und Freizeitgastronomie entwickelte. Auch heute noch wird die „Kohlfurth“, die sich auf Wuppertaler und Solinger Gebiet erstreckt, wegen ihrer reizvollen landschaftlichen Umgebung und interessanten Lage an der Wupper gerne von Ausflüglern aufgesucht. Das gastronomische Angebot beschränkt sich aber gegenwärtig auf Wuppertaler Seite auf das „Strandcafe“ (ehemals Brücker Hof) und auf Solinger Seite auf das „Cafe Hubraum“, einen Motorradtreff. Große touristische Bedeutung kommt in der Kohlfurth heute der Museumsbahn zu.

Östlich der Straße Kohlfurther Brücke befinden sich mehrere Betriebsstandorte der Werkzeugherstellung und des Maschinenbaus. Diese Gewerbestandorte sollen einerseits im Sinne der Interessenlage der vorhandenen Gewerbebetriebe, andererseits aber auch aus Gründen langfristiger Flächenbevorratung für gewerbliche Zwecke planungsrechtlich gesichert werden. Diesem Ziele dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1067, der bis zum 15.09.2006 offengelegt worden ist und voraussichtlich in 2007 Rechtskraft erhält.

Die vorhandene Wohnbebauung befindet sich überwiegend in den Straßenrandbereichen, hat sich aber in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Museumsbahndepot schon weit in das Hintergelände vorgeschoben. In den Straßenrandbereichen werden vereinzelt die Erdgeschosszonen durch kleinere - eher mischgebietstypische - gewerbliche Einrichtungen genutzt.

Gewerbegebiet nördlich des Museumsbahndepots (Nr. 7.1)

Östlich der Straße Kohlfurther Brücke befinden sich die Fabrikationsstätten einer Firma zur Herstellung von Schrauben und Verbindungstechnik, gegen die Nachbarbeschwerden wegen sporadisch auftretender Geruchsbelästigungen erhoben wurden. Unter Beachtung eines gutachterlich erstellten Messberichtes soll diesen Geruchsbelästigungen durch einen mittlerweile errichteten Schornstein mit Vorschaltung zusätzlicher Filteranlagen abgeholfen werden.

Weitere gewerbliche Nutzungen der Metallverarbeitung (Werkzeugherstellung) befinden sich darüber hinaus noch in Hinterliegersituation zu den Wohngebäuden Kohlfurther Brücke 21a bis 43, sowie nördlich an die Schraubenfabrik angrenzend ein Betrieb zur Herstellung von Bergwerkstechnik. Alle diese gewerblichen Nutzungen befinden sich teilweise in direkter Nachbarschaft zu überwiegend wohnbaulich genutzten Bereichen im Verlauf der Straße Kohlfurther Brücke.

Gewerbegebiet südlich des Museumsbahndepots (Nr. 7.2)

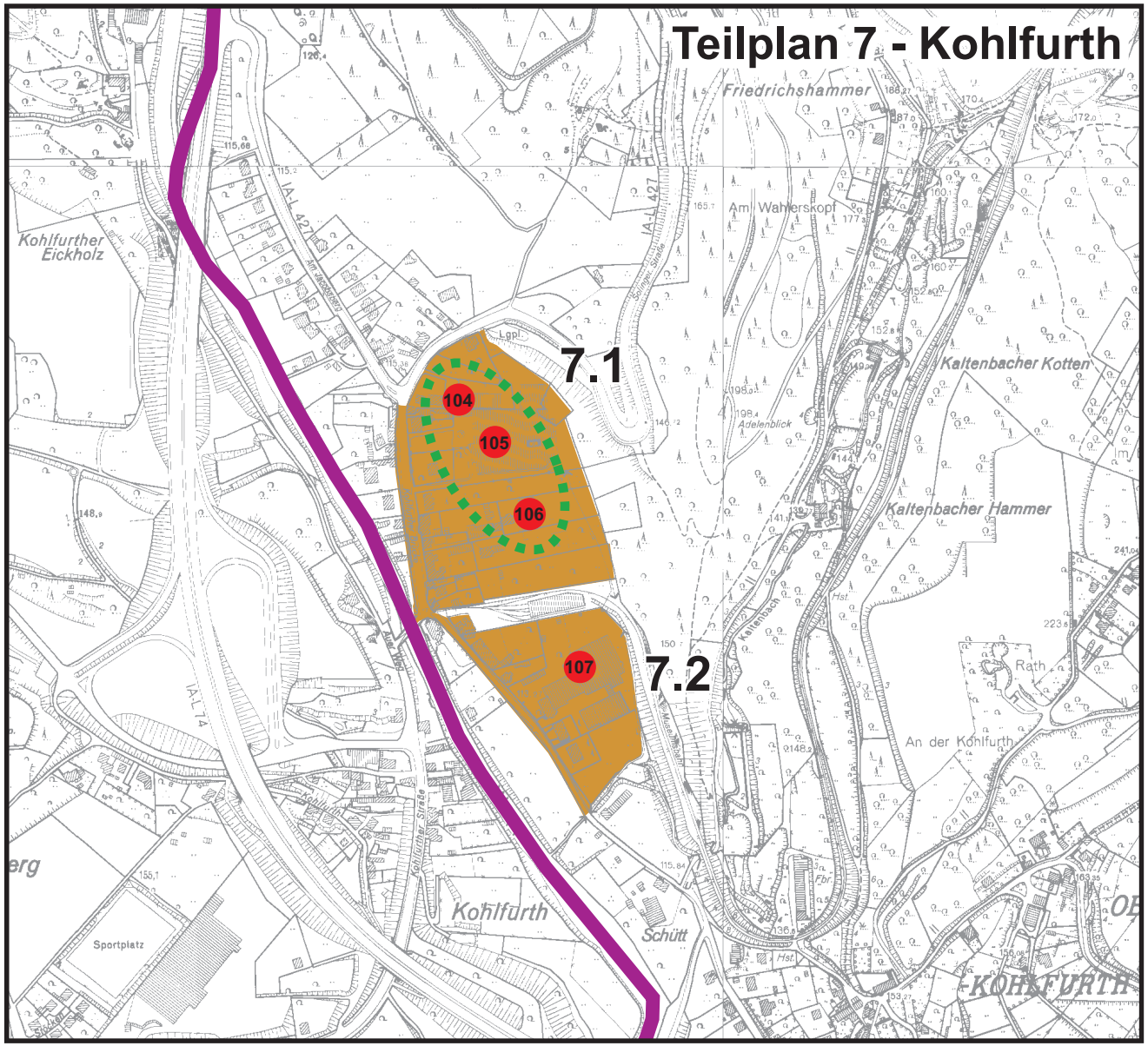
Hier ist eine Maschinenfabrik in einem größeren Gebäudekomplex ansässig die bisher nicht durch störendes Emissionsverhalten aufgefallen ist. An die betrieblichen Strukturen grenzen direkt die Wohngebäude Kohlfurther Brücke 69 bis 73 an. Diese Gebäude beinhalten Mietwohnungen und gehören zum Betriebseigentum.

Fazit

Im Flächennutzungsplan ist für die besiedelten Bereiche östlich der Straße Kohlfurther Brücke ein Mischgebiet dargestellt. Um die Durchmischung sicherzustellen und heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden verfolgt die verbindliche Bauleitplanung das Ziel, ausschließ-

lich der gewerblichen Nutzung offenstehende Grundstücke als Gewerbegebiete festzusetzen. Insofern besteht für die Realisierung von Umnutzungsbegehren kein Raum.

Das Museumsbahndepot mit der direkt nördlich angrenzenden Wohnbebauung stellt in dem gewerblich genutzten Hintergelände östlich der Straße Kohlfurther Brücke eine räumliche Zäsur dar. Das Gelände der Maschinenfabrik steht insofern mit dem Gewerbegebiet Nr. 7.2 nicht im unmittelbaren Zusammenhang. Einer Umnutzung dieses Geländes zu Wohnzwecken stünden nachbarschaftliche gewerbliche Belange nicht entgegen. Die Nachbarverträglichkeit gegenüber dem Museumsbahndepot wäre zu prüfen.



Mit Genehmigung des Ressorts 102
laut Rahmenvereinbarung

Stadt Wuppertal
GB 0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

R101	Stadtentwicklung und Städtebau
R105	Bauen und Wohnen

Projekt: **Gemengelagenkonzeption Cronenberg**

Teilplan 7 - Kohlfurth

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
	Knippschild Wohlgemuth	Neuguth	Nov. 2006

Plan - Nr.: 101.02_alle_Daten\sonstiges\Stadtbezirke\Cronenberg\Gemengelagenkonzeption\Teilplan 7_ne-2006-11-21.cdr

Die nachfolgende Zuordnung einzelner Gemengelagen in abgestufte Kategorien hinsichtlich der Möglichkeit von Umnutzungen dient lediglich einer groben Übersicht und gibt den Sachverhalt aus der Gemengelagenkonzeption nur verkürzt wieder.

		Einordnung der Umnutzungsmöglichkeiten gewerbl. Gemengelagen				
		nahezu unmöglich	unerwünscht	denkbar	möglich	unbedenklich
Teilplan Küllenhahn						
1.1	Gewerbegebiet Harzstraße / Nöllenhammerweg		✖			
1.2	Einzelstandorte im westlichen Teilplanbereich					✖
1.3	Gewerbegebiet Korzert	✖				
1.4	Gewerbegebiet südlich der Küllenhahner Straße		✖ (3)		✖ (1)	
1.5	Gewerbegebiet nördlich der Küllenhahner Straße		✖			
Teilplan Hahnerberg						
2.1	Gewerbegebiet nördlich der Theishahner Straße	✖				
2.2	Gewerbegebiet südlich der Theishahner Straße	✖				
2.3	Einzelstandorte beiderseits der Hahnerberger Straße					✖
Teilplan Cronenfeld / Vorderdohr						
3.1a	Gewerbegebiet beiderseits der Hauptstraße	✖				
3.1b	Gewerbegebiet südöstlich der Hahnerberger Straße	✖				
3.2	Gewerbezone im Mischgebiet			✖		
3.3	Einzelstandorte im übrigen Teilplanbereich					✖
Teilplan Zentrum Cronenberg						
4.1a-c	Gewerbegebiet südöstlich der Hauptstraße	✖				
4.2	Gewerbegebiet nördlich der Solinger Straße	✖				
4.3	Ehemaliges Straßenbahndepot Unterkirchen				✖	
4.4	Gewerbehof Unterkirchen		✖			
4.5a/b	Gewerbegebiet Hauptstraße			✖		
4.6	Gemengelage Herichhausen				✖	
4.7a	Einzelstandort Unterkirchen / Berghauser Straße					✖
4.7b	Einzelstandorte im Bereich Eich / Lindenallee				✖	
4.7c	Einzelstandorte im Bereich Lindenallee / Kemmannstraße				✖	
4.7d	Einzelstandort Kemmannstraße	✖				
4.8	Einzelstandort Hauptstraße				✖	
Teilplan Hülsberg / Rottsiepen						
5.1	Gewerbegebiet nordwestl. Berghauser Str. und Kohlfurther Str.		✖			
5.2	Gewerbegebiet nordwestl. Berghauser Str. / östlich Hülsberg			✖		
5.3	Gewerbliche Nachbarschaft im Mischgebiet			✖		
5.4	Einzelner Gewerbebetrieb				✖	
5.5	Einzelstandorte im übrigen Teilplanbereich					✖
Teilplan Sudberg						
6.1	Einzelstandorte in den Bereichen Oberheidt und Schöppenberg					✖
6.2	Einzelstandort Oberheidter Straße				✖	
Teilplan Kohlfurth						
7.1	Gewerbegebiet nördlich des Museumsbahndepots		✖			
7.2	Gewerbegebiet südlich des Museumsbahndepots			✖		