

Behandlung der Stellungnahmen, die anlässlich der 2. Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 942/1 - Hofschafft Greuel – vom 16.06.2008 bis 16.07.2008 vorgetragen wurden

1. Stellungnahmen:

Die im Folgenden zusammengefasst zitierten Stellungnahmen beziehen sich auf die Hofschafft Greuel und stehen insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Baurecht auf der so genannten Hofschafftwiese westlich Greuel Nr. 14.

Einsprecher: - Bürgerinitiative Landschaftsschutz Greuel- Möschenborn
 - BUND Kreisgruppe Wuppertal
 - 3 Bürgerinnen und Bürger aus der Hofschafft Greuel

Eine Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 942 – Greuel – in die Teilbereiche 942/1.- Hofschafft Greuel -, 942/2 – Möschenborn – und 942/3 – östlich Greueler Straße - werde abgelehnt. Eine substantielle Begründung für den Aufstellungsbeschluss des Rates vom 03.11.1993 für den Bebauungsplan Nr. 942 sei damals gewesen, dass nur eine geordnete, die räumlichen Vernetzungen beachtende Planung den schwierigen stadtbildnerischen und ökologischen Verhältnissen in diesem Bereich gerecht werden könne. Man wolle in der Bauleitplanung weg von dem bis dahin gültigen Paradigma, das ausgehend vom Einzelgrundstück und seinen jeweiligen Nachbarflächen sukzessive größere Bauflächen erschloss und dabei sowohl städtebauliche als auch naturräumliche Auswirkungen nicht genügend im Blick hatte. Nicht zuletzt deshalb wurde auch die Entwicklung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben, um ein Gesamtkonzept für die Stadt Wuppertal zu erhalten.

Eine Teilung des Bebauungsplanes Nr. 942 widerspreche diesem Ansatz diametral. Sie stelle die Rückkehr zu einer im Jahre 2008 völlig unangemessenen „Briefmarkenplanung“ dar und werde als Versuch gewertet, die im Rahmen der bisherigen Planung offensichtlich gewordenen Umweltverträglichkeitsprobleme zu umgehen, statt sie planerisch angemessen zu lösen. Die Bürgerinitiative bestehe deshalb weiterhin auf einer Gesamtplanung, welche die Auswirkungen der Stadtplanung auf ökologische wie stadtbildwirksame Flächen angemessen berücksichtige. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 942 - Greuel - bedeute das, dass Umweltgutachten für die von der Bürgerinitiative seit langem angezeigten ökologisch relevanten Flächen vorzulegen sind und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verhindert werde, dass bspw. erneut Häuser gesetzwidrig in Quellbereiche des Möschenborn gebaut würden. Aus den oben genannten Gründen werde die vorgeschlagenen Teilung des Bauleitplanverfahrens in die Bereich 942/1 – Hofschafft Greuel -, 942/2 – Möschenborn- und 942/3 – östlich Greueler Straße – abgelehnt und gefordert, die ursprünglich vorgesehene Gesamtplanung fortzusetzen.

Abweichend von der in der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 2 zur VO/0077/08, S. 6 in der Zeile 17 geäußerten Meinung, sei die landschaftliche Bedeutung der Wiese westlich der Hofschafft Greuel – belegt beispielsweise durch unabhängiges Urteil des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde – unbestritten. Es handele sich hier um eine stadtbildwirksame Fläche, die zudem ein Trittsteinbiotop ins Herichhauser Bachtal darstelle. Hier ein Baurecht für maximal 4 Doppelhaushälften zu schaffen, stelle deshalb einen gravierenden Eingriff in die Hof- und Landschaftsstrukturen dar. Trotzdem sei die Bürgerinitiative im Sinne eines Kompromisses mit dieser Ausweitung im Bebauungsplan einverstanden.

Dieses Einverständnis gelte aber nicht für den Teilsatz in Anlage 2 zur VO/0077/08, S. 6, Zeile 16“: die Lage eines Baufeldes wird in nördliche Richtung verschoben.“ Eine solche Verschiebung werde die ursprüngliche Absicht zunichte machen, die einzigartige Blickbeziehung zum Zentrum Cronenbergs freizuhalten. Deshalb werde angeregt, an der ursprünglichen Planung aus der Offenlage von 2004 an dieser Stelle festzuhalten und keine Verlagerung des nördlichen Baufeldes vorzunehmen.

Bei der Erschließung der beiden Baufelder auf der Hofschafswiese würden - anders als in der Stellungnahme der Verwaltung angedeutet - weitaus größere rechtliche Probleme gesehen. Da sich Teile der Zufahrtsstraße in Privatbesitz auch von Mitgliedern der Bürgerinitiative befänden, werde die von der Stadt Wuppertal vorgenommene Einschätzung: „Dieser Weg, der sich noch im Privatbesitz befindet, wird im Bebauungsplan festgesetzt mit dem Ziel der städtischen Übernahme und anschließenden Widmung“ als übertrieben optimistisch. Die bisherigen Verhandlungen hätten zu keinem Ergebnis geführt, das Mitglieder der Bürgerinitiative dazu motivieren könnte, Grundbesitz zu veräußern oder in anderer Form abzutreten. Vielmehr loteten die betroffenen Mitglieder zurzeit ihre juristischen Möglichkeiten aus, Maßnahmen auf ihrem Grundbesitz gegen ihren Willen zu verhindern. Eine Verlagerung des nördlichen Baufeldes wäre einer gütlichen Einigung bestimmt nicht förderlich.

Die Erläuterungen zur Problematik der baulichen Ausnutzungsziffern seien widersprüchlich. So werde zum einen angeführt, dass es sich hier nicht um ein dicht bebautes Gebiet handle, in einigen Fällen sogar nicht einmal eine GRZ von 0,1 erreicht werde (s. Anlage 2 zur VO/0077/08, letzter Absatz. Gleichzeitig wolle man aber eine GRZ von 0,4 zulassen, das bedeute eine Bebauungsdichte, die den Charakter der Hofschaf substantziell gefährden würde. Wer die Entwicklung in Wuppertal und insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes 942 in den letzten 2 Jahrzehnten beobachtet habe weiß, zu welchen Fehlentwicklungen gerade solche viel zu großzügig bemessenen GRZ und GFZ führten, da die Hangstrukturen der meisten Bauflächen tatsächlich Geschosshöhen zuließen, die mit der theoretischen Geschossflächenzahl nichts zu tun hätten. Deshalb halte die Bürgerinitiative auch weiterhin daran fest, im Planbereich 942/1 eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 vorzusehen, damit der Bestand der Hofschaf Greuel in ihrem ursprünglichen und einzigartigen Charakter als eine der letzten bergischen Hofschaf in Wuppertal gesichert werde. Dazu gehöre auch, dass eine Festsetzung der Gebäudehöhen sowie der Dachformen und Dachneigungen erfolge. Es werde daher weiterhin folgende Festsetzung vorgeschlagen: Gesamtgebäudehöhe max. 11,50 m ab Fußbodenoberkante Kellergeschoss; SD min. 30°; Max. 45°.

Abweichend von der in Anlage 2 zur VO/0077/08, Absatz 3 vertretenen Auffassung werde durch die zusätzliche Bebauung eine verkehrliche Situation in der Hofschaf Greuel entstehen, die zu großer Sorge um die Sicherheit insbesondere kleiner Kinder Anlass gebe. Die Neubaumaßnahmen würden zum Zuzug von Familien mit Kindern führen. Die Bürgerinitiative begrüße diese Entwicklung, sehe aber gleichzeitig eine nicht unerhebliche Gefährdung spielender Kinder durch den Tourismusverkehr, der besonders im Sommer durch die Attraktionen Bergische Museumsbahn, Marnelskotten und Naturfreundehaus in der Hofschaf Greuel entstünde.

Die BUND- Kreisgruppe Wuppertal lehne das Vorhaben, im Bereich der landschaftsbildprägenden Wiese eine Bebauung zuzulassen, ab. Gerade der Abwechslungsreichtum der bergischen Landschaft sei für die Erholungswirkung von großer Bedeutung. Flächen im Außenbereich hätten insofern für die Erholungsnutzung der Stadtbevölkerung eine wichtige Funktion. Würden trotz zunehmender Innenstadtbrachen und Leerstände im Zentrum der Stadt weiterhin die Flächen in der freien Landschaft genutzt, so verliere die Stadt insgesamt an Attraktivität. Dem gelte es aus sozialer und gesamtstädtischer Sicht entgegen zu wirken. Wie auch anderer Stelle der Stadt (Kleine Höhe) sei es zudem ein Übel, landschaftsbildwirksame Flächen zuzubauen, um der neuen Ansiedlung eine schöne Aussicht zu bieten, während andere Nutzer (nicht dort wohnend) auf ihrem Spaziergang eine verschandelte Aussicht vorgesetzt bekämen. Die Stadt solle mit ihren Pfunden wuchern und diese nicht scheinbar zerlegen.

Die Tatsache, dass die Quellen in diesem Bereich überwiegend aus versickerndem Regenwasser gespeist würden bezeuge nicht die Minderwertigkeit der Quellen, sondern lasse diese zu einem anderen Quellebensraum werden als die z.T. aus Grundwasser gespeisten Quellen. Ökologisch seien sie, wie in der Drucksache korrekt dargelegt, geschützte Biotope. Das aber bedeute gerade für solche Quellen, dass das Einzugsgebiet groß anzulegen sei und hier insbesondere Bauungen nicht zulässig seien.

Das Bauvorhaben an der Wiese liege derart weit in der Peripherie Wuppertals, dass für alle Bedürfnisse wie Einkaufen, Behördengänge usw. auf das private KFZ zurückzugreifen sein werde. Damit sei eine Ausweitung des Gebäudebestandes als solche schädlich für die CO₂- Bilanz der Stadt. Der BUND empfehle deshalb, auf die Erweiterung des Gebäudebestandes zu verzichten. Auch aus diesen Gründen werde insbesondere eine Teilbebauung der Wiese über das bereits vorhandene Maß hinaus abgelehnt.

Es wird nochmals hervorgehoben, dass der ungehinderte Blick vom Wanderweg im Bereich der Hofschafswiese zur reformierten Kirche in Cronenberg Mitte zu erhalten sei. Aus diesem Grunde wird dafür plädiert, das südliche Baufeld auf der Wiese um 7 m nach Osten zu verschieben und das nördliche Baufeld damit in eine Flucht zu legen. So könnte die wichtige Blickbeziehung nach Cronenberg- Mitte erhalten werden.

Nicht akzeptabel sei, zur Erschließung des geplanten Baurechtes auf der Hofschafswiese neben dem Weg Greuel 13 (hinter der Hecke) eine zweite Zufahrt anzulegen. Allein durch diese Maßnahme werde der Charakter der Hofschaf erheblich beeinträchtigt. Zwei mehr oder weniger parallel verlaufende Wege könnten nicht im Interesse aller Beteiligten sein.

Bereits heute beführen zahlreiche Besucher des Naturfreundehauses das Teilstück des Weges Greuel 13 sowie auch den übrigen Teil des Weges durch die Hofschaf und missachteten dabei leider häufig jegliche Geschwindigkeitsbeschränkung. Dass es hier noch zu keinem Unfall gekommen sei, dürfe schlichtweg dem Zufall oder dem Glück zu verdanken sein. Die Fahrten der Besucher zum Naturfreundehaus seien zumeist vollkommen unnötig. Entweder handele es sich um (häufig jüngere) Personen, die die Räumlichkeiten des Naturfreundehauses „zum Feiern“ nutzten oder um Besucher, die „auf einen Kaffee“ am Wochenende zu den Naturfreunden führen. Weiterhin müssten durch das ständige Befahren Schäden am Straßenbelag des Weges Greuel 13 festgestellt werden (Die Eigentümer erwarten, dass hier Kostenübernahmeerklärungen abgegeben werden).

Es werden folgende Vorschläge gemacht:

- Die Zufahrt zur Hofschaf solle bereits oberhalb der Bahnschienen beschränkt werden. Hier (vor der Einfahrt zur Hofschaf) könne parallel zur Bahnstrecke ohne großen Aufwand zusätzlicher Parkraum geschaffen werden. Gehfähigen Naturfreundebesuchern (und das seien fast alle Besucher) sollte es zumutbar sein, einige hundert Meter zu laufen (so wie es übrigens auch viele Naturfreunde täten, die den Weg zum Naturfreundehaus unmotorisiert zurück legten).
- Die heutige 30-Kilometer-Zone Greuel solle in eine Spielstraße umgewandelt werden.
- Die (beschränkte) Zufahrt zum Naturfreundehaus solle um die Hofschaf herumgeführt werden. Hier biete sich die Trasse der Museumsbahn an, die ohnehin nicht genutzt werde. Damit könnte die Hofschaf stark entlastet und ihr ursprünglicher Charakter erhalten werden. Die Zufahrt zu den geplanten neuen Doppelhäusern wäre dann ebenfalls unproblematisch. Alternativ, als zweitbeste Lösung, könnte die neue Zufahrt zu den neuen Häusern allenfalls als Weg zu den Naturfreunden dienen (die Hofschaf würde so allerdings nicht entlastet, es gäbe aber zumindest keine Parallelwege). Es werde gebeten, eine vernünftige Lösung des Wegeproblems zu finden. Eine Parallelweglösung – wie oben beschrieben – könne nicht akzeptiert werden. In letzter Konsequenz würden die Eigentümer des Grundstückes Greuel 13 ihr Teilstück des Weges sperren. Bereits heute sei die Befahrung, wie oben beschrieben, für sie und viele Hofschafsbewohner ein ständiges – gefährliches – Ärgernis und nicht akzeptabel. An einem Verkauf ihres Wegeteilstückes hätten die Eigentümer Greuel 13 kein Interesse. Sie hätten vor gut 10 Jahren ihr Grundstück als Einheit gekauft und würden es auch nur im ganzen wieder verkaufen.

Da nicht davon ausgegangen werde, dass die Bauaktivitäten mit der Errichtung der Häuser mittelfristig beendet sein werden, werde ein Wegzug aus Wuppertal ernsthaft in Betracht gezogen. Wuppertal würde dann zwei weitere – relativ einkommensstarke Bewohner – verlieren. Da andererseits immer noch gehofft werde, dass die Stadt Wuppertal ebenfalls ein ernsthaftes Interesse

am Erhalt der Hofschafft Greuel und seiner besonders reizvollen landschaftlichen Lage und damit einer allenfalls maßvollen Bebauung habe, werde gebeten, die oben gemachten Vorschläge zu überdenken und kurzfristig umzusetzen.

Der Bebauungsplan sei insgesamt für den zu überplanenden Siedlungsbereich den aktuellen Erfordernissen der Bauleitplanung anzupassen. Wesentlich sei hier die Berücksichtigung von energiesparenden Maßnahmen bzw. von regenerativen Energien bei der Errichtung neuer bzw. der Sanierung vorhandener Bausubstanz. Es werde gebeten, diesen Aspekt einzuarbeiten. Es werde gehofft, dass die Stadt Wuppertal auf die Bebauung der Wiese verzichten werde.

.....
Abwägungsvorschlag zu 1.:

Der Verfahrensbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 942 - Greuel - wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 29.11.1993 u. a. deshalb großräumig festgelegt, um den inhaltlich überholten Durchführungsplan Nr 161 -Möschenborn- zu ersetzen. Als Ergebnis der Offenlegung des Planentwurfs i. S. des § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (bis zum 08.12.2004) hatten sich dann drei Gebiete mit spezifischem städtebaulichen Regelungsbedarf herauskristallisiert. Es sind dies der Bereich der Hofschafft Greuel, mit den geplanten zusätzlichen Baurechten, die Hofschafft Möschenborn, u.a. mit Anregungen zur Modifizierung von Baurechten, und der Bereich der Hofschafftwiese östlich der Straße Greuel mit speziellen hydrogeologischen Untersuchungserfordernissen. Diese Umstände rechtfertigten, dass der Geltungsbereich dreigeteilt wurde und die einzelnen Planbereiche in Abhängigkeit vom planerischen Erkenntnisstand und mit unterschiedlicher Prioritätensetzung im Verfahren fortgeführt werden. Zunächst wird der Planteil 942/1 -Hofschafft Greuel-, dessen Entwurf zuletzt vom 16.06.2008 bis zum 16.07.2008 erneut offen gelegen hat im Verfahren fortgeführt. Mit der Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 942 in drei Teilbereiche werden keine Briefmarkenplanungen erzeugt, da jeder einzelne der neu gebildeten Verfahrensbereiche immer noch ein relativ großes Plangebiet „abdeckt“. Abwägungsdefizite hinsichtlich der städtebaulichen oder naturräumlichen Auswirkungen sind durch die Teilung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da diese Belange auch Planungsräume übergreifend erfasst und beurteilt werden können. Auch bei den Planbereichen 942/2 - Möschenborn - und 942/3 - östlich Greueler Straße - werden hydrogeologische Belange fachgutachterlich bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Das Bauleitplanverfahren Nr. 942/1 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 21.12.2006 („BauGB 2007“) durchgeführt. Innerhalb des künftigen Geltungsbereiches wird das Wiesental zwischen Greuel und Möschenborn als bedeutender Landschaftsbestandteil durch Festsetzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche als Freiraum planungsrechtlich gesichert. In diese sichernde Festsetzung wird die sogenannte Hofschafftwiese westlich Greuel nicht vollständig einbezogen, da diese Fläche dem baulichen Innenbereich i. S. d. § 13a BauGB zugerechnet werden kann und dementsprechend im gewissen Umfang auch einer baulichen Nutzungsmöglichkeit geöffnet werden soll. Die Einschätzung als Innenbereich geht konform mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal vom 17.01.2005. Eine schützenswerte landschaftliche Bedeutung als Trittsteinbiotop wurde bei der Aufstellung des hier geltenden Landschaftsplanes West nicht festgestellt. Für diejenigen Bereiche der Wiese, die nicht als Wohngebiet festgesetzt werden, gilt der Landschaftsplan West weiter. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB, „Bebauungsplan der Innentwicklung“, liegen indes vor. Das Bauleitplanverfahren darf daher als vereinfachtes Verfahren, i. S. d. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Für die Verschiebung eines Baufeldes auf der Wiese um 12 m in westliche Richtung wurde eine Anregung von Grundstückseigentümerseite vorgetragen. Diese Anregung war in die Abwägung einzustellen. Dem hier als privat zu bezeichnenden Belang nach einem größeren Abstand zum selber bewohnten Haus Greuel Nr. 14 wird Rechnung getragen. Zwar wäre der ursprünglich im Planentwurf vorgesehene Abstand der Baufelder für die Bewohner objektiv auch zumutbar gewesen, es wird der Anregung aber trotzdem gefolgt, da das heterogene Siedlungsbild der Hofschafft, in der die Gebäude unterschiedliche Abstände zueinander aufweisen, auch einen solchen Abstand

städtebaulich vertretbar erscheinen lässt und insofern das Baufeld an der ursprünglichen Stelle begründbar, aber nicht zwingend ist. Es sprechen keine städtebaulichen Belange gegen die Verschiebung des in Rede stehenden Baufeldes. Wichtige Blickbeziehungen werden dadurch nicht zusätzlich verstellt. Die attraktive Blickbeziehung zur Ortsmitte Cronenbergs eröffnet sich erst im weiteren Verlauf des sich in Privatbesitz befindenden Weges, der durch die Hofschafft in Richtung Naturfreundehaus führt. Der Bebauungsplan bezieht einen Teil der Wiese (ca 1/3) in das Baugebiet ein, setzt aber für den größeren Teil der Wiese eine Fläche für die Landwirtschaft fest und schafft damit die planrechtliche Grundlage, dass die Wiesenfläche der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleibt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die augenscheinlich gegenwärtig noch stattfindende Bewirtschaftung die Wiese aber erst als solche erhält. Die Einstellung der Bewirtschaftungsmaßnahmen hätte unweigerlich die Verbuschung und das Entstehen von Pionierwald zur Folge, was sich auf die Blickbeziehung auswirken würde. Insofern wird die Blickbeziehung erst durch die privatwirtschaftliche landwirtschaftlich geprägte Betätigung gewährleistet. Ein landschaftliches Pflegeprogramm mit dem Ziel hier eine attraktive Blickbeziehung sicherzustellen, bzw. eine vielfach ästhetisch positiv bewertete Wiese zu erhalten, besteht für diesen Bereich nicht.

Die Erschließung der umstrittenen beiden Baufelder auf der Wiese erfolgt über eine private Zufahrt auf eigenem Grundbesitz. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die sicherstellt, dass dort keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Es liegt in der Hand der Grundstückseigentümer, wie sie die Erschließung neuer Gebäude im Einzelnen sicherstellen. Der Bebauungsplan reserviert lediglich Flächen für private Erschließungsmaßnahmen, setzt die Erschließung aber konkret nicht fest. Insofern kann auch eine Zufahrt jenseits der Hecke gegenüber dem Haus Greuel Nr. 13 entstehen. Die Hecke ist im Bebauungsplan aber als zu erhalten festgesetzt. Eine optisch visuelle Gliederung der Bereiche ist somit gewährleistet.

Der vorgenannte eigene Grundbesitz umfasst auch Teile einer Verkehrsfläche, die durch die Hofschafft führt und sich vollständig in Privateigentum befindet. Über diese Verkehrsfläche wird auch das Naturfreundehaus Hülsberg erreicht. Frühere Überlegungen sahen vor, diese Verkehrsfläche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes städtischerseits zu erwerben und die Nutzung für jedermann sicherzustellen. Einige Eigentümer haben im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes aber erklärt, dass sie ihr Fläche nicht veräußern werden und Maßnahmen darauf - mithilfe juristischen Beistandes - nicht dulden würden (s. o.). Den faktischen Gegebenheiten trägt der Bebauungsplan nun Rechnung, indem eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, wie vorhanden, festgesetzt wird. Allerdings besteht städtischerseits nicht mehr die Absicht, hier eine öffentliche Verkehrsfläche zu realisieren. Dieser Abschnitt des Weges verbleibt also im Status einer privaten Verkehrsfläche. Die Nutzungen im Einzelnen sind über die Eintragung von Rechten zu sichern. Somit wird die Andienung des Naturfreundehauses nicht öffentlich rechtlich geregelt, sondern bleibt privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten.

Die Einrichtung einer separaten Zufahrt zum Naturfreundehaus - wie angeregt - über die Bahntrasse ist nicht möglich, da der Museumsbahnbetrieb bis Möschenborn verlängert werden soll. Darüber hinaus ständen auch eigentumsrechtliche Belange und fehlende Finanzierungsmöglichkeiten einer solchen Alternative entgegen. Ebenso scheidet das Anlegen von Parkplätzen östlich der Museumsbahntrasse im Bereich der Greueler Straße aus. Die parallel der Bahngleise verlaufende Greueler Straße ist durchschnittlich ca. 4 m breit. Bei Anlagen von Parkplätzen könnte eine befestigte Restfahrbahnbreite von 3 m nicht eingehalten werden. Ein Ausbau in diesem Sinne wäre derzeit auch nicht finanzierbar.

Die Greueler Straße und die Straße Greuel sind bis zum Beginn der Privatstraße bei Haus Greuel Nr. 11 öffentlich. Es handelt sich in der Örtlichkeit um eine niveaugleiche Straße, die sich der Fahrzeugverkehr und die Fußgänger gleichermaßen teilen müssen. Das Verkehrsaufkommen ist als gering zu bezeichnen. Die Straße ist eine Sackgasse, so dass nur Anliegerverkehre anzunehmen sind. Es ist aus verkehrsplanerischen Gründen nicht ersichtlich, warum die Zufahrt für die Allgemeinheit beschränkt werden müsste. Die Ausweisung als Spielstraße scheidet ebenfalls aus, da unter Beachtung von Verkehrssicherheitsaspekten nicht gewollt ist, dass sich hier Kleinkinder

mit Bobycars oder Fahrrädern unbeaufsichtigt bewegen. Überdies ist nach den Empfehlungen des HUK-Verbandes keinem Verkehrsteilnehmer zuzumuten, bei Strecken von mehr als 100 m Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

In der Hofschafft Greuel wird bei den derzeitigen Verhältnissen eine GRZ von 0,4 auf den Grundstücken in den meisten Fällen faktisch weit unterschritten. Es handelt sich im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung insofern insgesamt nicht um ein dicht bebautes Gebiet. In einigen Fällen wird nicht einmal eine GRZ von 0,1 erreicht. Die Grundstücke Greuel 6 und Greuel 10 im Gebiet WA 1 weisen aber z. B. real eine GRZ von ca. 0,35 auf. Würde man eine GRZ von 0,2 im Bebauungsplan festsetzen, wären diese Immobilien nicht mehr planerisch bestandsgesichert. Es besteht aber kein zwingender städtebaulicher Grund, die Konstellation GRZ = 0,4 im Baugebiet generell nicht zuzulassen und somit den Gebäudebestand infrage zu stellen. Auch wenn sich Grundstückszuschneide in der Hofschafft ändern sollten, darf eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. In der zweigeschossigen Bauweise korrespondiert damit die Festsetzung einer GFZ von 0,8. Eine substanzielle Gefahr für die Hofschafft ist nicht zu befürchten, da die Baugrenzen im Wesentlichen den Gebäudebestand umfassen und Gebäude eben nur an diesen Stellen errichtet werden dürfen. Insofern stellt der Bebauungsplan erst sicher, dass die Hofschafft in ihrer ursprünglichen Ausprägung (sie weist keine Einzelbaudenkmäler auf und unterliegt auch keinem Ensembleschutz), die sie durch die unregelmäßige Stellung der Baukörper erhält, so auf lange Sicht erhalten bleibt. Blicke die bauliche Entwicklung hier der Anwendung des § 34 überlassen, wären Entwicklungen zumindest denkbar, die auf eine wesentliche Veränderung der Situation hinaus laufen würden.

Grundsätzlich handelt es sich bei der GRZ um einen Maßbestimmungsfaktor, der die überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks regelt. Es wird damit ein maximal zulässiger baulicher Ausnutzungsgrad für die Grundstücke festgesetzt, der nicht überschritten werden darf. Da Grundstücke durch Teilung oder Zusammenlegung in der Größe veränderbar sind, handelt es sich um eine abstrakte Festsetzung, die sich nicht auf bestimmte bezeichnete Grundstücke bezieht, sondern auf ein Gebiet, nämlich auf das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet. Allerdings ist nicht die Gesamtausnutzung des Gebietes gemeint, sondern die Wahrung eines Freiflächenanteils auf im Prinzip veränderbaren Grundstücksflächen. In dieser bestandsgebundenen Situation sind die Grundstücksgrenzen aber nur soweit veränderbar, dass immer noch ein Freiflächenanteil von GRZ 0,4 verbleiben muss. Der Charakter des Baugebietes bleibt insofern auch diesbezüglich gewahrt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan für die Hofschafft Greuel in der Weise geregelt, dass maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Zulässige Dachformen und Dachneigungen sind nicht festgesetzt. Für das zusätzliche Baurecht auf bisherigen Freiflächen wurde darüber hinaus aus verkehrlichen Gründen die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 1 pro Wohngebäude begrenzt. Hier im Gegensatz zu den Festsetzungen für den historischen Siedlungsbereich noch weitergehende Einschränkungen im Hinblick auf die Baugestaltung vorzusehen, erscheint unter Gleichbehandlungsaspekten nicht vertretbar.

Bezüglich des Schutzes des Außenbereiches ist anzumerken, dass der rechtskräftige Landschaftsplan- West landschaftsschützende Festsetzungen für die wesentlichen Landschaftsbestandteile Cronenbergs trifft und deren Erhalt planerisch sicherstellt. Für die Wiese westlich der Hofschafft, für die im Übrigen im Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 eine Wohnbaufläche darstellt, gilt das Ziel der temporären Erhaltung. Das bedeutet, dass der Wiesenerhalt nur solange gegeben ist, bis eine andere Nutzungsmöglichkeit rechtmäßig durch Aufstellung eines Bebauungsplanes vorliegt und schließlich umgesetzt wird.

Wollte man die CO²- Bilanz entscheidend verbessern, müssten dafür legislativ andere Instrumente entwickelt werden. Stadtrandlagen grundsätzlich von der Bebauung auszunehmen, weil ansonsten ein Anstieg der CO²- Bilanz vermutet würde, ist sicherlich kein praktikabler Weg um zu entscheidenden Klimaverbesserungen zu kommen. Energiesparmaßnahmen bzw. die Verwendung von regenerativen Energien können hier nicht abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden.

Der Quellbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 942/1 befindet sich in einem Bereich östlich Greueler Straße 3 a, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungs-

fläche ohne bauliche Anlagen“ festgesetzt ist. Der planerischen Vorsorge bezüglich des Quellschutzes ist somit entsprochen. Die im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Baurechte tangieren diesen Quellbereich nicht. Weitergehende Schutzmaßnahmen bleiben dem wasserrechtlichen Instrumentarium vorbehalten.

2. Stellungnahme:

Das städtische Ressort Umweltschutz in seiner Eigenschaft als Vertreter der Unteren Wasserbehörde (Stadt Wuppertal) merkt an, dass aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens der Fa. GFM Umwelttechnik der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Baurechte westlich Greuel Nr. 14 positiv geführt sei. Auf die Pflicht zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück und die Notwendigkeit zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser solle im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Desweiteren empfiehlt die Untere Wasserbehörde, für diejenigen unbebauten Bereiche im Siedlungsbestand, für die überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, ein Entwässerungskonzept hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers vor dem Satzungsbeschluss zu erstellen. Im Rahmen dieses Entwässerungskonzeptes solle auch die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dargestellt und nachgewiesen werden.

Ferner wird angemerkt, dass der Unteren Wasserbehörde nur zu bestimmten Bereichen in Greuel bez. der Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer wasserrechtliche Erlaubnisse oder Anträge vorliegen. Hinsichtlich der übrigen Bereiche solle vor dem Satzungsbeschluss nachgewiesen werden, ob eine ordnungsgemäße Beseitigung der Niederschlagswasser nachgewiesen werden kann.

Abwägungsvorschlag zu 2.:

Für den Bereich westlich Greuel Nr. 14 wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich bestätigt wurde und das das Gutachten bei der Stadt Wuppertal eingesehen werden kann.

Die Notwendigkeit, für den übrigen Bereich der Hofschaft Greuel bez. der Beseitigung der Niederschlagswässer ein Entwässerungskonzept vor dem Satzungsbeschluss erstellen zu lassen, besteht nicht. Es handelt sich um eine Ortslage, in der die Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach den Vorschriften des § 34 BauGB geregelt ist. Die aufgrund des § 34 BauGB gegebenen Rechte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich modifiziert. Insofern wird hier keine neu zu bewältigende Entwässerungsproblematik ausgelöst. Das Niederschlagswasser muss wegen fehlender Kanalisierung nach wie vor auf den Grundstücken selber beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand hingewiesen.

Im Sinne der Unteren Wasserbehörde zu handeln und die Aufstellung des Bebauungsplanes von einem Entwässerungskonzept abhängig zu machen hieße, auf städtebaulich erforderliche Festsetzungen zur Ausgestaltung des Baurechtes in der Hofschaft Greuel zu verzichten und sie der Beurteilung nach § 34 BauGB zu überlassen. Dies ist jedoch planerisch nicht gewollt.

Die kontrollierte Beseitigung des Niederschlagswassers von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist im Zuge des jeweiligen Ausbaus nachzuweisen.