

Anlage 1.0 zum Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan

Behandlung der Anregungen zu Flächen im Stadtbezirk Elberfeld

Flächenbezeichnung	Vorschlag zur Änderung der Plandarstellung	Seite
Carl-Schurz-Straße / Am Cleefkothen	-	2
Dessauer Straße	Denkmalschutz: Gesamtanlage wird Einzelanlage	4
Döppersberg	-	6
Dorner Weg	-	8
Froweinstraße / Wiesenstraße	-	11
Jägerhofstraße	-	13
Morianstraße	Gemeinbedarf „Post“ wird Kerngebiet	15
Osterberg	-	17
Unterstraße	-	19
westl. Unihalle	-	21
Zeppelinallee	-	23

Sofern Änderungen der Plandarstellung vorgeschlagen werden, sind sie auf den angegebenen Seiten in Form einer Gegenüberstellung der Fassung des FNP-Entwurfs 2002 mit der vorgeschlagenen Fassung dargestellt.

Die betreffenden Darstellungen sind mit gestrichelten Umgrenzungen bzw. sonstigen Hinweiszeichen in dem oberen Kartenausschnitt (FNP-Entwurf 2002) in weißer Farbe hervorgehoben.

Die aufgrund der veränderten Plandarstellung erforderlichen Änderungen des Erläuterungsberichtes sind i. d. R. nicht explizit aufgeführt. Sofern sich aufgrund des Abwägungsergebnisses Änderungen im Erläuterungsbericht auch bei unveränderter Plandarstellung ergeben, ist dies in den einzelnen Beschlussvorschlägen aufgeführt.

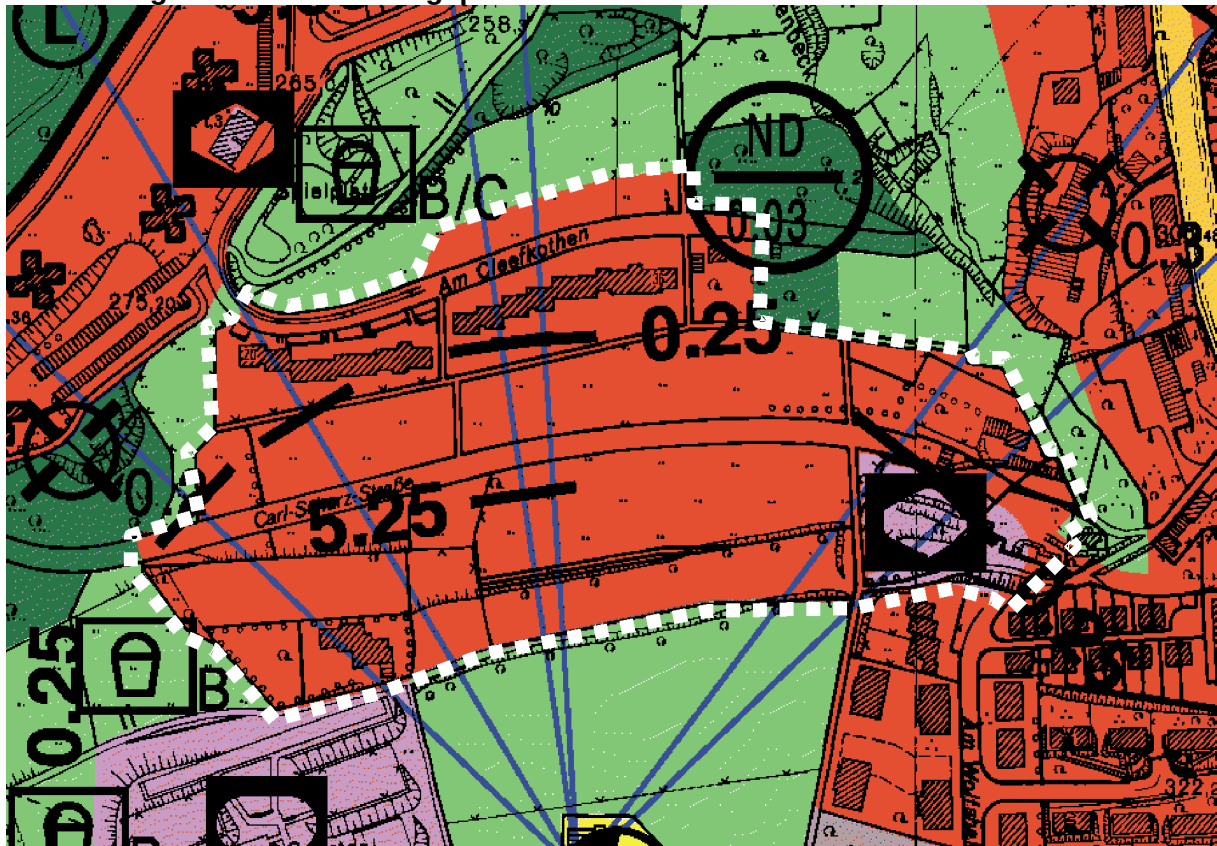
Flächenbezeichnung

Carl-Schurz-Straße / Am Cleefkothen

Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Einwender und der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) äußern Bedenken gegen die Darstellung der Wohnbaufläche „Carl-Schurz-Straße / Am Cleefkothen“. Die bisherigen Grünflächen sollen erhalten werden. Ein weiterer Flächenverbrauch im Wuppertaler Stadtgebiet führe zu einer erhöhten Belastung der Natur durch die Verkehrsemissionen Lärm und Luftverschmutzung.

Eine Bebauung wird aus ökologischen Gründen (hohes Spektrum der Vogelwelt, der Tag- und Nachtfalter mit Rote-Liste-Arten, sehr wichtiges Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet, wichtiger Biotopverbund) abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105, der mit Beschluß des Rates der Stadt am 10.04.2000 überarbeitet und als Bebauungsplan Nr. 1030 neu aufgestellt wird.

Wesentlicher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1030 war die Herausnahme der schutzwürdigen Flächen des Hatzenbecker Bachtals. Ziel ist es, alle rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105, die der Unterschützstellung des Bachtals entgegenstehen, aufzuheben und den Bebauungsplan den geänderten Voraussetzungen anzupassen.

Mit Ausnahme der Teilfläche nördlich der Straße „Am Cleefkothen“ ist diese Wohnbaufläche zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 105 bebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1030 wird insbesondere der Baugebietsstreifen nördlich der Straße „Am Cleefkothen“ daraufhin untersucht, inwieweit ökologische Belange dem Vorhaben entgegenstehen. Aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen ist die geplante Bebauung des Geländestreifens mit einer Bautiefe von ca. 20 m entlang der komplett ausgebauten Straße sinnvoll. Der gesamte Siedlungsbereich wird räumlich abgerundet, die geplante Bebauung schafft eine Barriere zwischen Siedlung und Freiraum zum Schutz des Hatzenbecker Bachtals.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die Schutzwürdigkeiten dieser Fläche in Zusammenhang mit dem geplanten Naturschutzgebiet Hatzenbecker Bachtal vertiefend untersucht.

Die Darstellung der Wohnbaufläche „Carl-Schurz-Straße / Am Cleefkothen“ im Flächennutzungsplan entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1030 und wird beibehalten.

Beschlußvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Carl-Schurz-Straße / Am Cleefkothen“ bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplans.

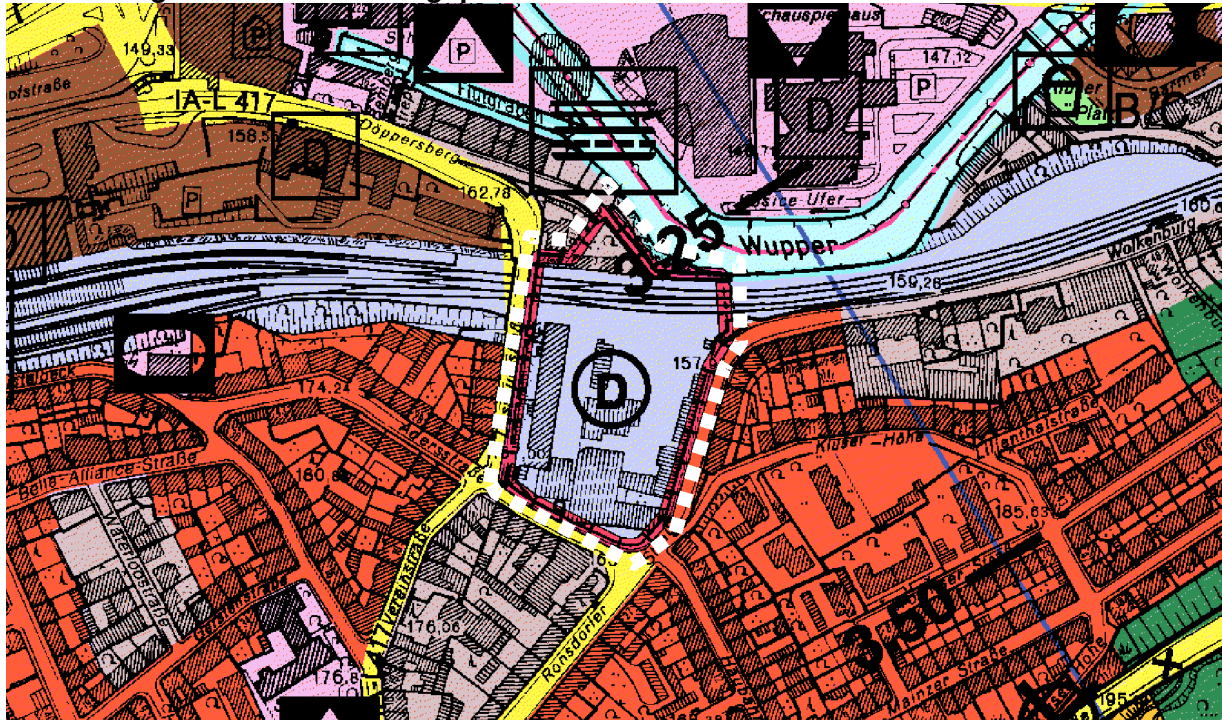
Flächenbezeichnung

Dessauer Straße

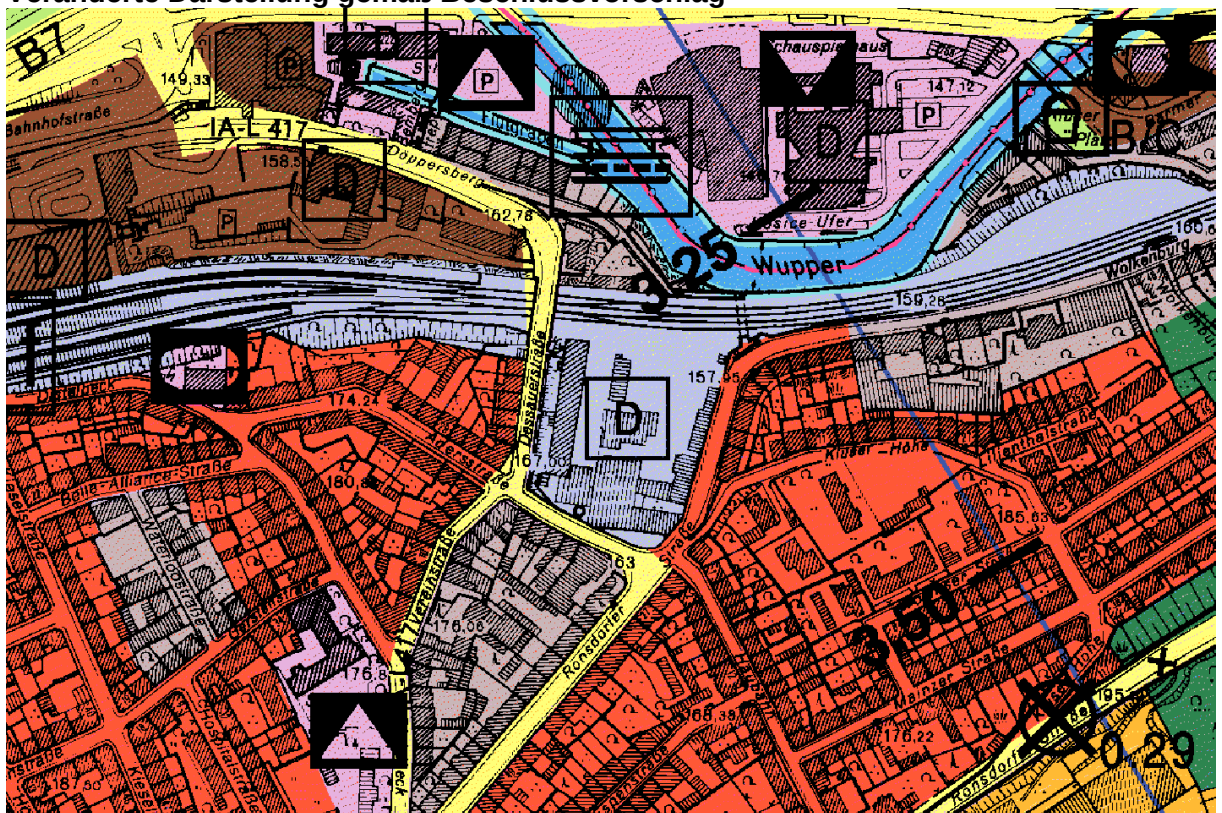
Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Ein Einzeleinwender regt an, die Fläche zwischen Dessauer Straße und Wolkenburg als gewerbliche Baufläche darzustellen. Er bezweifelt die Denkmalwürdigkeit der Gebäude und hat zu diesem Zweck ein Foto aus der Wuppertaler Rundschau vom 06.03.2002 beigefügt.

Darüber hinaus regt der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) an, diese Fläche als Mischgebiet darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Einzelne Werkstattgebäude sowie die umgebende Mauer der ehemaligen Zentralwerkstatt der Deutschen Bahn an der Dessauer Straße sind seit 1988 rechtskräftig in der Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Dementsprechend erfolgte im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 gemäß § 5 Abs. 4 BauGB eine nachrichtliche Übernahme als nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheit von baulichen Anlagen. Die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude befinden sich in der Mitte des Geländes und sind auf dem Foto aus der Wuppertaler Rundschau vom 06.03.2002 nicht abgebildet. Darüber hinaus ist die betreffende Fläche noch als Bahnanlage gewidmet.

Der Zustand des Grundstückes stellt jedoch zweifelsfrei eine städtebaulich unzufriedenstellende Situation dar. Aus diesem Grunde bestehen bereits seit Jahren Bestrebungen der Stadt Wuppertal, eine Nachfolgenutzung für dieses Gelände zu finden, die auch den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gerecht wird. Die Verhandlungen mit den Gesellschaften der Deutschen Bahn AG als Eigentümer sind noch nicht abgeschlossen, ob an dieser Stelle eine gewerbliche oder auch sonstige höherwertige Nutzungen (z. B. Einzelhandel oder Bürogebäude) verwirklicht werden können. Aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung ist die Fläche als Bahnfläche dargestellt. Sobald eine Nachfolgenutzung gefunden worden ist, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde werden die Werkstattgebäude in der Mitte des Geländes jedoch nunmehr als denkmalgeschützte Einzelanlage nachrichtlich übernommen, um dem falschen Eindruck entgegen zu wirken, dass sämtliche Gebäude auf dieser Fläche denkmalgeschützt wären.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme als denkmalgeschützte Einzelanlage wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung geändert.

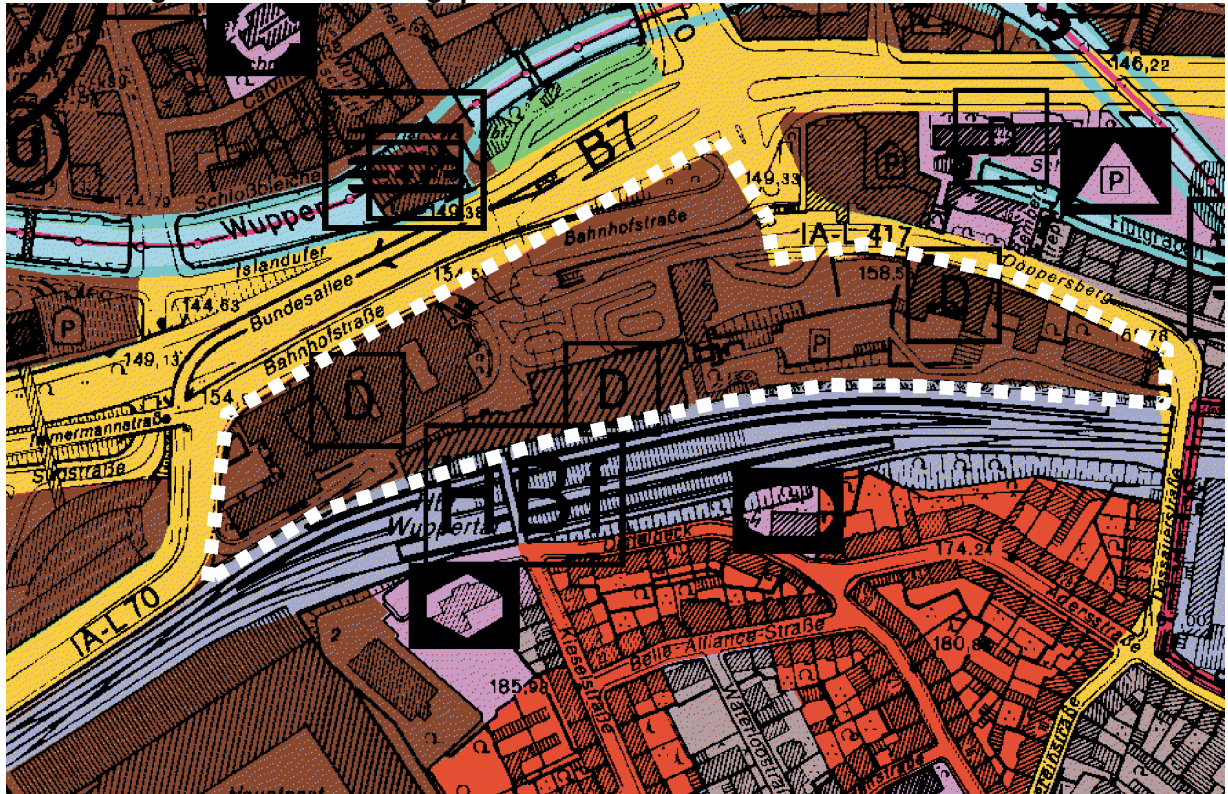
Flächenbezeichnung

Döppersberg

Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Einwender ist der Meinung, daß die Planung „Der neue Döppersberg“ mit einem pompösen Bahnhofsbereich das Image der Stadt nicht retten könne. Die Belange des Denkmalschutzes seien nicht genügend berücksichtigt.

Es wird angeregt, stattdessen dafür Sorge zu tragen, dass zur Zeit leerstehende, große Geschäftshäuser, wie Herti, einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 31.01.2000 den Grundsatzbeschuß zur Neugestaltung des Döppersberges gefasst. Grundsätzliches Ziel dieser Planung ist die Wiedereinbeziehung des Hauptbahnhofes in die City Elberfeld und die Lösung der Verkehrsprobleme im Bereich der Bundesallee. Der Döppersberg soll zu einem zentralen und lebendigen Platz der Innenstadt werden, der durch Freizeitangebote, Hotels, Grünanlagen und kulturelle Einrichtungen zwischen Bahnhof und Einkaufsstadt geprägt wird. Gleichzeitig soll durch die Verbindung verschiedener Verkehrsarten ein Mobilitätsangebot geschaffen werden, das Wuppertal als Einkaufsstadt für den Kunden, und dadurch bedingt auch für den Einzelhandel wieder attraktiver macht.

Die geplanten attraktivitätssteigernden Maßnahmen am Döppersberg haben u.a. das Ziel, die Anzahl der Kunden des Einzelhandels in Elberfeld zu erhöhen. Bei erhöhter Kaufkraft wird die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen steigen und die Wiedernutzung von bestehenden Leerständen erleichtern. Die angeführten Leerstände z. B. des ehemaligen Herti-Kaufhauses sind allerdings eher durch die unzeitgemäße Bausubstanz und die wenig attraktive Lage als durch ein Überangebot begründet.

Für die weitere Umsetzung und Ausgestaltung der Planungen zum Umbau des Döppersberges wird gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 954 aufgestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens können in den gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungen weitergehende Anregungen geäußert werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist der betreffende Bereich als Kerngebiet dargestellt. Diese Darstellung spiegelt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wieder und wird daher im Flächennutzungsplan beibehalten.

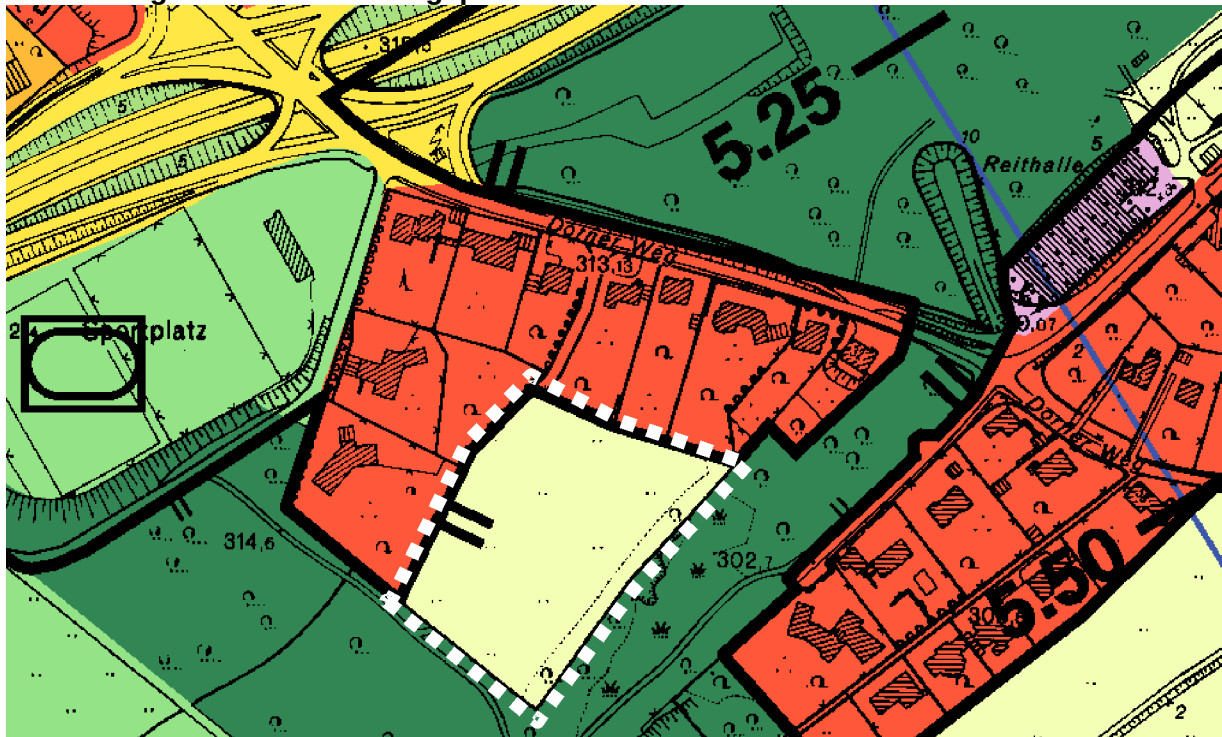
Beschlußvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Kerngebiet am Döppersberg wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung
Dorner Weg

Stadtbezirk
Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Einwender äußert Bedenken gegen die Darstellung von Grünfläche auf der Fläche Dorner Weg. Es wird angeregt, das Grundstück, wie bereits im Flächennutzungsplan 1967 und im Flächennutzungsplan-Vorentwurf (Stand: 30.06.2000), als Wohnbaufläche auszuweisen.

Ein Baukonzept mit drei freistehenden Einfamilienhäusern liegt vor. Die Belange der Unteren Forstbehörde seien berücksichtigt. Die Abstandsflächen zum Wald könnten der Stadt kostenlos übereignet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 dargestellte Wohnbaufläche am Dorner Weg ist als Ergebnis erster Untersuchungen potentieller Wohnbauflächen bereits im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 vor allem aus ökologischen Gründen nicht mehr dargestellt worden. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind hierzu keine Bedenken erhoben worden.

Im weiteren Erarbeitungsverfahren zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist die Fläche Dorner Weg aufgrund ihrer grundsätzlichen städtebaulichen Eignung und aufgrund der eher knappen Wohnbauflächenpotentiale erneut einer Bewertung unterzogen worden, obwohl der Rat der Stadt bereits am 08.02.1999 beschlossen hat, zum Schutz des Gelpetales jede weitere Bebauung in diesem Bereich zu vermeiden.

Das Fließgewässersystem Gelpe- und Saalbachtal ist im Landschaftsplan Gelpe als Naturschutzgebiet festgesetzt. Mit Schreiben vom 13.06.2000 wurde die Stadt Wuppertal darüber hinaus in Kenntnis gesetzt, dass das Gebiet Gelpe- und Saalbachtal der sogenannten FFH-Richtlinie entspricht und der Europäischen Kommission gemeldet worden ist. Damit ist diesem Landschaftsraum eine überregionale Bedeutung und Wertigkeit für ein Netz von Schutzgebieten in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zugewiesen worden.

Die beantragte Wohnbaufläche liegt im Randbereich der 300m-Schutzzone des FFH-Gebietes und im Landschaftsschutzgebiet.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer erneuten Abwägung aller Belange bei der Beurteilung der potentiellen Wohnbaufläche Dorner Weg die ökologische Wertigkeit höher eingeschätzt, als die städtebaulichen Belange der Wohnbauflächenschaffung.

Da es Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist, die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen zu lenken, auf denen die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering ist, sind als Ergebnis der Abwägung nicht nur die Planung der Wohnbaufläche Dorner Weg, sondern z. B. auch die Planungen des Freizeitentrums Lichtscheid (Bebauungsplan Nr. 779) und der Wohnbaufläche Luhnsfelder Höhe entsprechend dem Ratsbeschluss vom 08.02.1999 endgültig fallen gelassen worden.

Die Fläche Dorner Weg ist im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Anwohner des Dorner Weges haben mit Schreiben vom 20.03.2001, außerhalb der offiziellen Beteiligungsverfahren, ebenfalls massive Bedenken gegen das Bauvorhaben am Dorner Weg geäußert und darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigungen Anfang der 50iger Jahre nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erteilt worden sind. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal hat bereits am 03.07.1951 den Anwohnern schriftlich mitgeteilt, dass weitergehende Ausnahmegenehmigungen in diesem Landschaftsbereich nicht erteilt werden.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist lediglich behördenverbindlich. Er hat gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. der Eigentümer einer Fläche hat gegenüber der Gemeinde keinen konkreten Rechtsanspruch. Bei Änderung, Aufhebung oder Ergänzung eines Flächenutzungsplanes kann weder ein Planungsschaden noch ein Schadensersatz geltend gemacht werden.

Die Gründe für den Verzicht auf die Darstellung der Wohnbaufläche Dorner Weg haben weiterhin Bestand, so dass eine Planänderung nicht befürwortet werden kann.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Fläche Dorner Weg als Fläche für die Landwirtschaft bleibt unverändert.

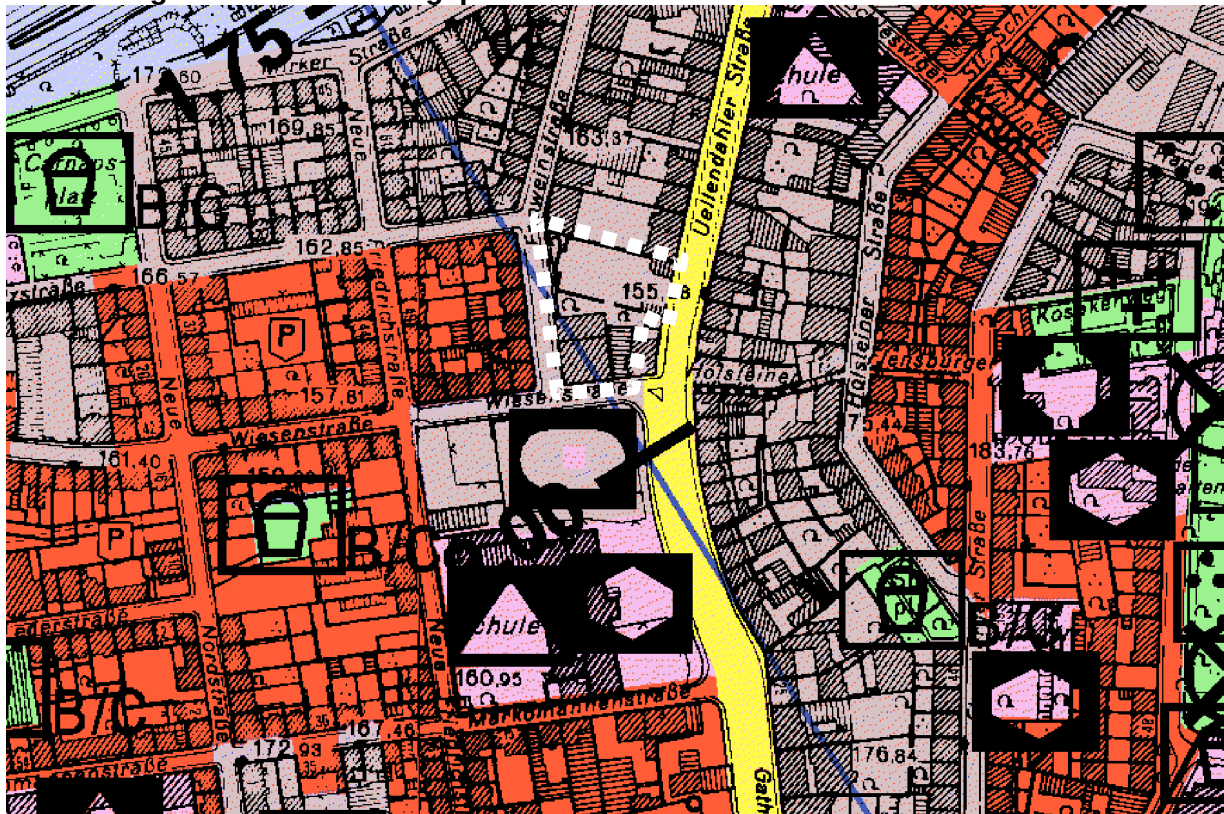
Flächenbezeichnung

Froweinstraße / Wiesenstraße

Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Schreiben des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) wird in der Liste der Flächen, auf denen eine Bebauung noch am ehesten vorstellbar wäre, u. a. das Mischgebiet „Froweinstraße / Wiesenstraße“ aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung des betreffenden Mischgebiets war bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthalten. Es sind keine weiteren Anregungen gegen die Darstellung dieses Mischgebiets vorgebracht worden. Diese Darstellung soll daher im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur Plandarstellung wird zur Kenntnis genommen.

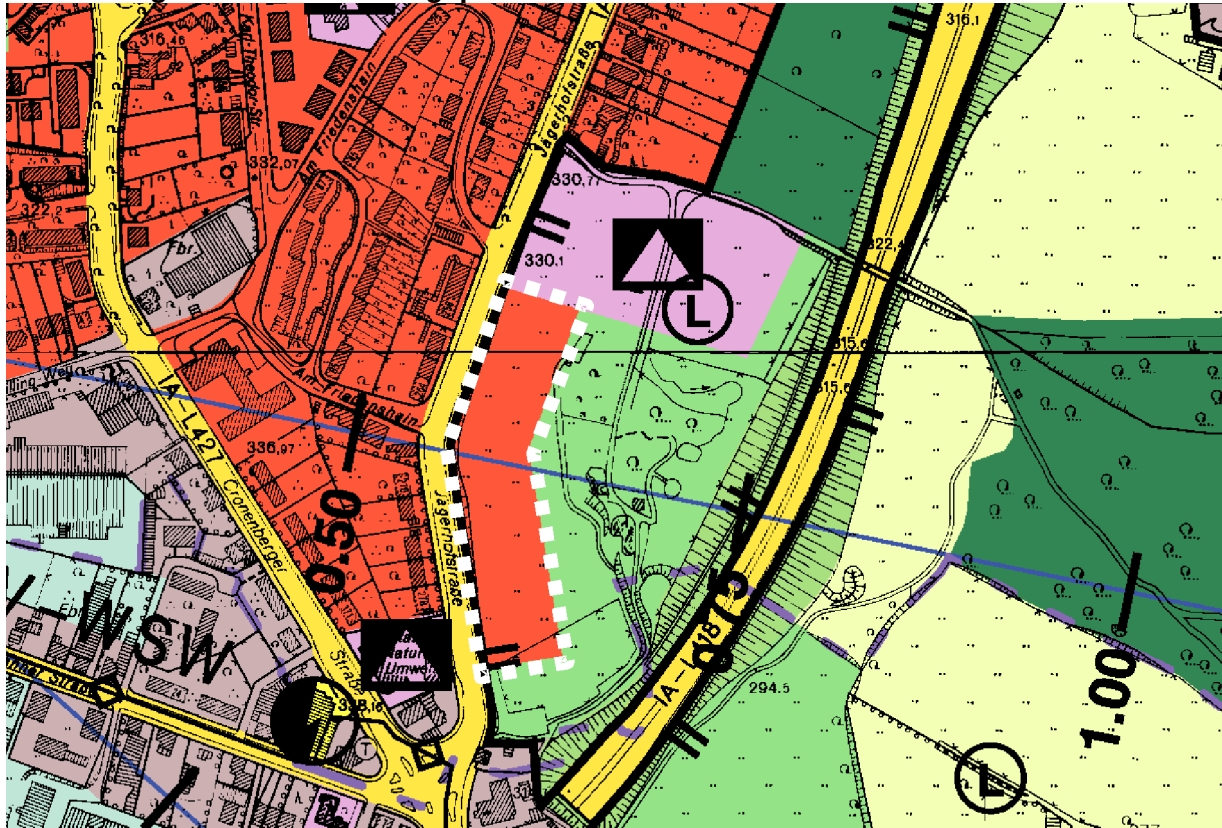
Flächenbezeichnung

Jägerhofstraße

Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und ein Einwender äußern ökologische Bedenken gegen die Wohnbauflächendarstellung entlang der Jägerhofstraße.

Die Fläche sei als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung und erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement. Die Bodenfunktionen würden auf einem Teil der Flächen im besonderen Maße erfüllt. Es seien Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Durch entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen für Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen und eine Reduzierung der Fläche sei jedoch eine Minimierung möglich.

Die Fläche befände sich im Landschaftsschutzgebiet laut Landschaftsplan Gelpetal und müsse gemäß Gebietsentwicklungsplanung dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet werden.

Bei der Fläche handele es sich um die letzte Freifläche, die das Gelpetal nach Norden öffne. Durch eine Bebauung würde der landschaftliche Charakter der Fläche grundlegend verändert. Jeglicher Sichtbezug von der Höhe ins Gelpetal ginge verloren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wohnbaufläche liegt östlich der Jägerhofstraße. Sie umfasst lediglich eine Bebauungstiefe entlang der vorhandenen Straße. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnbauflächen und geplanten Gemeinbedarfsflächen entsteht eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet laut Landschaftsplan Gelpetal, ist allerdings mit dem Entwicklungsziel 6.1 „Temporäre Erhaltung für Flächen, für die der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 der Stadt Wuppertal bzw. Prüfaufträge des Rates der Stadt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Bauflächen vorsehen“ gemäß § 18 Landschaftsgesetz belegt. Mit der Darstellung der temporären Erhaltung der Landschaft wird auf die Ziele der Bauleitplanung verwiesen, die von der Landschaftsplanung berücksichtigt werden.

Laut Gebietsentwicklungsplan liegt die geplante Wohnbaufläche in einem Überschneidungsbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Gebietsentwicklungsplanes, der Randlage der Fläche und der geringen Flächengröße sind von der Landesplanungsbehörde keine Bedenken zu dieser Planung erhoben worden. Die landesplanerische Zustimmung nach § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz zur Wohnbaufläche Jägerhofstraße liegt vor.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung kann lediglich die grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung geprüft werden. Bei Realisierung der geplanten Wohnbaufläche werden die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren vertiefend untersucht und die in der Anregung angesprochenen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf die Umwelt geprüft.

Um die Einschränkung der Sichtbeziehungen in Richtung Gelpetal so gering wie möglich zu halten, sollte im nachfolgenden Bebauungsplan eine geschlossene Straßenrandbebauung vermieden und stattdessen eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und der städtebaulichen Eignung der geplanten Wohnbaufläche Jägerhofstraße wird die Darstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 beibehalten.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche Jägerhofstraße bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung

Morianstraße

Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Es wird angeregt, zur wirtschaftlichen Sicherung der Telekom-Standorte auf die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“ zu verzichten.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“ stelle für die Deutsche Telekom AG eine Einschränkung der wirtschaftlich sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes würde auf längere Sicht keine Änderung der bisherigen Nutzung bedeuten.

Die Voraussetzung der bisherigen Darstellung und damit die planungsrechtliche Privilegierung der Träger öffentlicher Aufgaben der Post- und Telekommunikationsversorgung sei nach der Privatisierung der Bundespost nicht mehr gegeben. So gäbe es keine Unternehmen mehr, die diese Dienstleistungen nicht wirtschaftlich orientiert und rein zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben anbieten würde.

Die derzeit als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellten Flächen sollten geändert werden, damit nicht in einem späteren Bebauungsplanverfahren gemäß Entwicklungsgebot eine Gemeinbedarfsfläche mit einer anderen Zweckbestimmung festgesetzt werden kann. So soll die Immobilie auch anders als nur von der Telekom nutzbar sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Privatisierung der ehem. Bundespost ist die öffentliche Aufgabe der Post- und Telekommunikationsversorgung an private Unternehmen abgegeben worden. Damit diese Aufgaben auch langfristig wirtschaftlich tragbar sind, ist es erforderlich, planungsrechtlich in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen, eine planungsrechtliche Flexibilität zu gewährleisten.

Im Sinne einer Planvereinfachung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, die bisherigen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post entsprechend ihrer Umgebungsnutzung darzustellen. Nutzungsänderungen dieser bereits bebauten Flächen sind damit nicht beabsichtigt.

Dementsprechend werden die betreffenden Flächen der Postfilialen in Elberfeld, Unterbarmen, Barmen, Oberbarmen, Beyenburg und Ronsdorf entsprechend den umliegenden Nutzungen angepasst.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche „Morianstraße“ wird im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt.

Anregung

Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. regt an, am Osterberg eine Wohnbaufläche darzustellen, wenn keine Gründe des Klimaschutzes entgegenstehen. Ein Klimagutachten wäre notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist am Osterberg ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dargestellt. Dies entspricht den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 407 - Bergische Universität -. Die Grundstücksflächen sind im Besitz des Landes NRW und werden nach wie vor als Reserveflächen für die Universität benötigt.

Zur Zeit werden die Flächen von der Kleingartenanlage Johannistal zwischengenutzt. Es ist vertraglich gesichert, dass die bestehenden Kleingärten nur im Fall einer Nutzung durch die Universität verlagert werden können.

Die Fläche Osterberg wäre für eine Wohnbebauung aus städtebaulicher und ökologischer Sicht grundsätzlich geeignet, aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfes der Universität kann sie jedoch nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ am Osterberg bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung
Unterstraße

Stadtbezirk
Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Zwei Anwohner regen an, die Fläche westlich der Unterstraße, die von einem Kfz-Händler als Stellplatz genutzt wird, nicht als Mischgebiet darzustellen. Es handele sich dabei um eine Fläche, die früher als grüne Freifläche zur Verbesserung der Luftqualität in diesem Bereich beigetragen habe und im Laufe der Zeit von dem ansässigen Kfz-Betrieb als Verkaufsfläche für dessen Fahrzeuge genutzt wurde. Die Darstellung des Mischgebietes forciere diese Entwicklung. Dadurch würde das Wohnen in diesem Bereich zunehmend uninteressant, was dazu führe, dass infolge des Verdrängungseffektes weitere Wohngebiete im heutigen Außenbereich mit entsprechendem Landschaftsverbrauch ausgewiesen werden müssten. Andererseits widerspreche die Darstellung des Mischgebietes der Expansion des Kfz-Betriebes, weil eine Verträglichkeit des Wohnens mit dem Kfz-Betrieb nicht mehr gegeben sei. Sie beschreiben außerdem, dass durch die Anlieferung des Kfz-Betriebes bereits heute Schäden an der Straße verursacht, Fußgänger gefährdet und infolge der Verkehrsbehinderungen Rettungsdienste behindert würden. Die befürchtete Entwicklung laufe zudem dem Stadtteilprojekt „Ostersbaum“ zuwider, weil unter diesen Bedingungen Investitionen in Frage gestellt werden müssten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der rechtskräftige Durchführungsplan Nr. 121 aus dem Jahr 1957 stellt gegenwärtig noch die Rechtsgrundlage für Bauvorhaben in diesem Bereich dar. Die von dem Kfz-Betrieb genutzten Freiflächen für den Fahrzeugverkauf sind dort als Parkplatzflächen festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes von 1967.

Die Stadt Wuppertal hat 1986 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um an dieser Stelle eine Bebauung zu ermöglichen. Die bekannten Probleme, die zwischen den Anwohnern und dem expandierenden Kfz-Betrieb bestehen, sollen in diesem Verfahren gelöst werden.

Die in Frage stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan jedoch nicht – wie von den Einwendern angegeben – als Mischgebiet, sondern als Kerngebiet dargestellt. Unabhängig von dieser Abweichung ergibt sich daraus, dass den Belangen der Nachbarschaft entsprechend keine das Wohnen wesentlich störenden Betriebe zulässig sein werden. Inwieweit dies mit dem bestehenden Kfz-Betrieb zu vereinbaren ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanes, ggf. unter Zuhilfenahme immissionsrechtlich wirksamer Festsetzungen, abschließend geklärt.

Nach Fortschritten in den Verkaufsverhandlungen für die städtischen Grundstücke wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt, um eine zeitnahe Umsetzung der Bebauung zu ermöglichen.

Soweit sich durch eine möglicherweise unrechtmäßige Straßenbenutzung und Beschädigungen der Straße Störungen der Wohnfunktion ergeben, kann dem nur ordnungsbehördlich abgeholfen werden. Diese Aspekte sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

Zur Verbesserung des Kleinklimas in diesem verdichteten Bereich wäre die Rückentwicklung von Grünflächen zweifelsfrei wünschenswert. Aus Gründen des Bestandsschutzes für den Betrieb und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist dies jedoch nicht möglich. Stattdessen sollen durch das Stadtteilprojekt „Ostersbaum“ Wohnumfeldverbesserungen z. B. durch Grünflächengestaltungen, Fassadengestaltung und -begrünung initiiert werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan sollte daher beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche Unterstraße bleibt als Kerngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

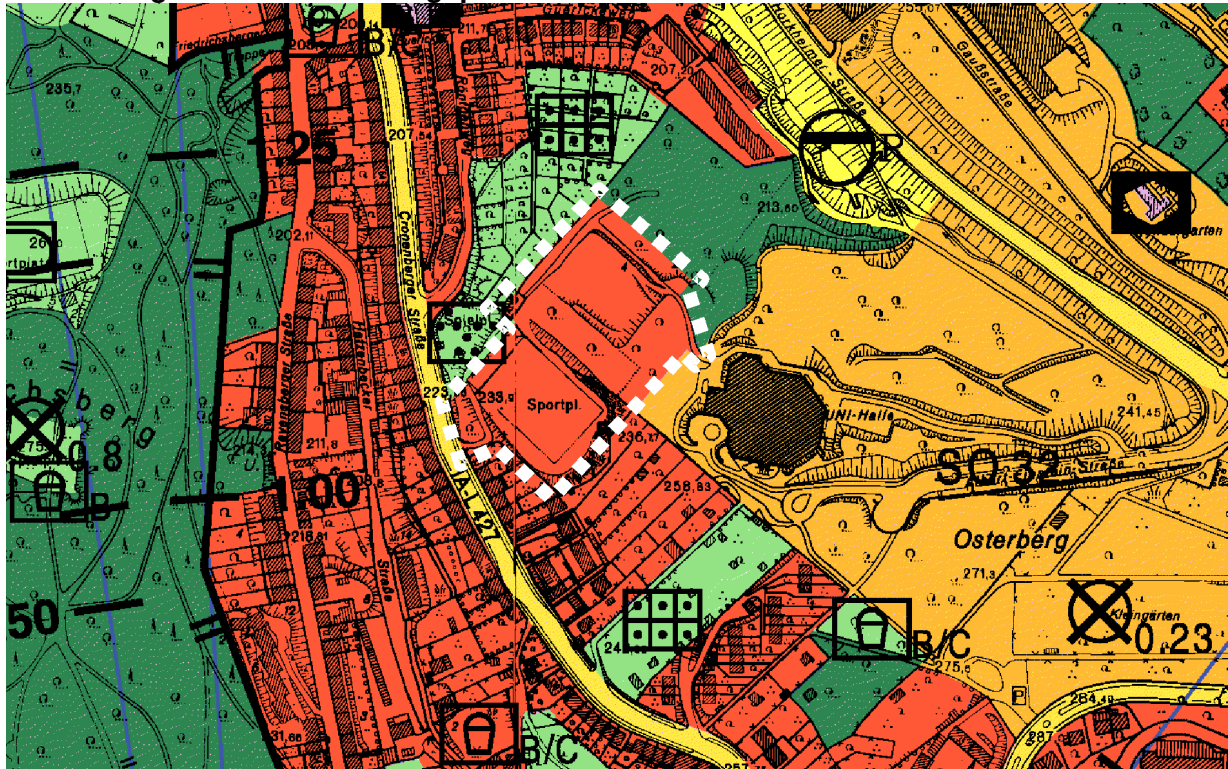
Flächenbezeichnung

westlich Unihalle

Stadtbezirk

Elberfeld

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es werden von zwei Einwendern Bedenken gegen die Wohnbauflächendarstellung westlich der Unihalle geäußert.

Es wird angeregt, auf die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche zu verzichten, da die bestehende Grünfläche die innerstädtische Wohnqualität erhalte.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 967 solle verkleinert werden mit dem Ziel, die Natur zu schützen, den Landschaftsschutz und innerstädtische Grünflächen zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 ist die gesamte Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dargestellt. Es handelt sich um ein Grundstück des Landes NRW, das für andere Nutzungen disponibel wird, weil es aufgrund der Randlage und der problematischen Erschließung für eine Hochschulerweiterung mittlerweile ungeeignet erscheint. Dies war Anlass für den Beschluss des Rates der Stadt am 18.03.1996, das Bauleitplanverfahren Nr. 967 - westlich Unihalle – einzuleiten, um hier Baurecht für Einfamilienhäuser zu schaffen.

In den folgenden stadtökologischen Untersuchungen wurde dem Wald am Ostersieper Bachtal, im Osten des Planbereiches, eine hohe Bedeutung für den Erhalt stadtklimatischer Funktionen und für den Wasserhaushalt im Einzugsbereich des Ostersieper Bachs eingeräumt. Die Untere Forstbehörde stuft die Bedeutung des Hangwaldes ebenfalls als sehr hoch ein. Ähnliche ökologische Qualitätsmerkmale konnten für den Westen des Planbereiches (ehemalige Sportplatzfläche, ehemaliger Fabrikstandort) nicht festgestellt werden. Diese Flächen sind z. T. kontaminiert, so dass eine Versiegelung der Flächen zur Lösung dieser Kontaminationsprobleme beitragen könnte.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, wird - nach Abwägung aller anstehenden Belange - die Bauflächenausweisung auf den westlichen Teilbereich begrenzt. Im östlichen Teilbereich soll der Wald planungsrechtlich gesichert werden.

Diese Flächennutzungsplanänderung Nr. 967 hat in der Zeit vom 02.08.1999 bis zum 02.09.1999 öffentlich ausgelegen und ist am 02.07.2001 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 967 hat in der Zeit vom 02.09. bis 02.10.2002 öffentlich ausgelegen.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen bilden weiterhin die Grundlage für die Darstellungen des Flächenutzungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „westlich Unihalle“ wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

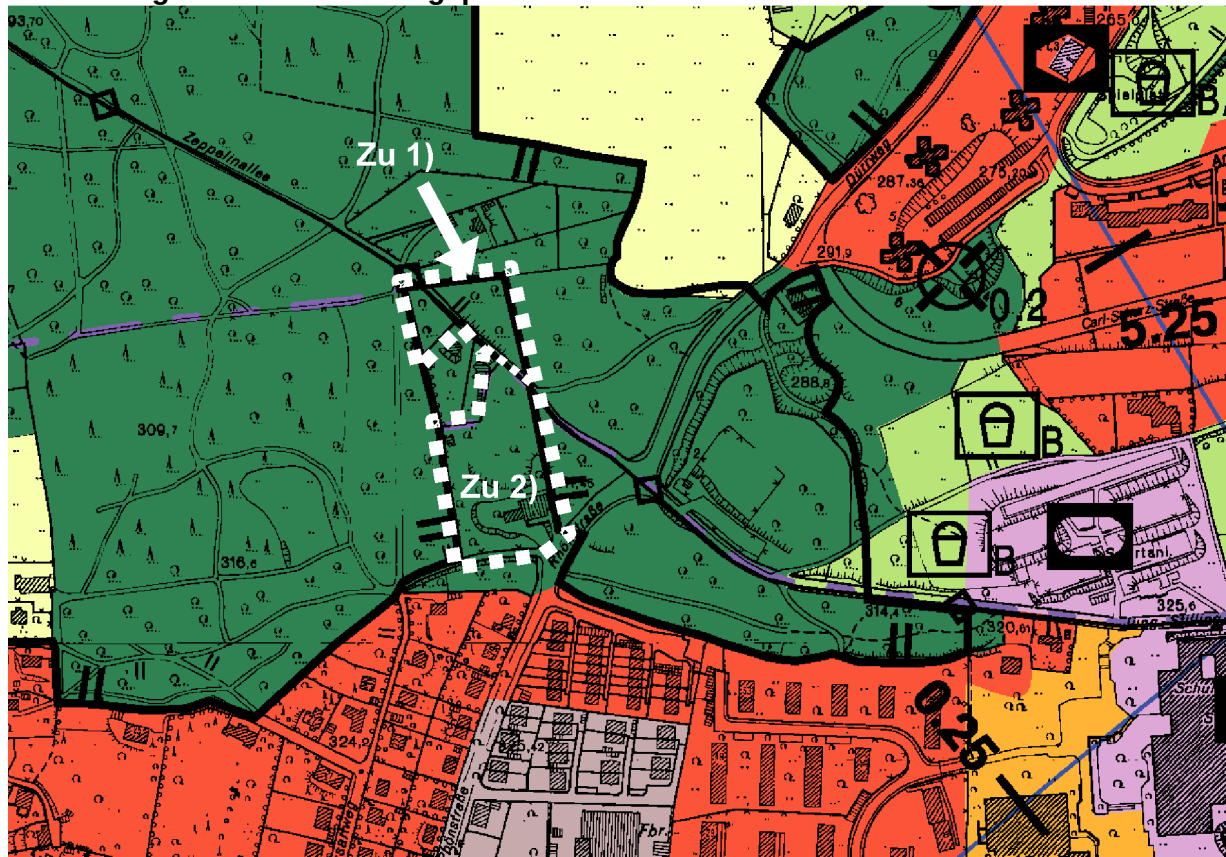
Flächenbezeichnung

Zeppelinallee

Stadtbezirke

Elberfeld und Cronenberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Zwei Grundstückseigentümer äußern Bedenken gegen die Darstellung ihrer Grundstücke an der Zeppelinallee als Wald.

1. Der Eigentümer der Grundstücke im Stadtbezirk Elberfeld regt an, sie wie bisher als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.
2. Der Eigentümer des Grundstücks im Stadtbezirk Cronenberg regt an, das seit Jahrzehnten bebaute Wohngrundstück nicht als Wald darzustellen, weil er rechtliche Folgen im Hinblick auf etwaige bauliche Veränderungen befürchtet. Bisläng sei sein Grundstück als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochenen Flächen sind im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Nach Auskunft der Unteren Forstbehörde Mettmann handelt es sich jedoch um Wald gemäß Bundeswald- und Landesforstgesetz, da die Grundstücke inmitten eines großen zusammenhängenden Waldgebietes liegen.

Der Flächennutzungsplan stellt bereits aufgrund seines Maßstabes (1 : 10.000) keine parzellenscharfe Abgrenzung der tatsächlichen Nutzungen dar. Kleinflächige Bereiche, die z. B. tatsächlich als Gartenland und Bauland genutzt werden, können trotzdem als Wald dargestellt werden. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan hat jedoch keinerlei Auswirkungen auf die tatsächliche Nutzung. Gegebenenfalls bestehendes Baurecht bleibt unberührt.

Die Darstellung der gesamten Fläche als Wald soll im Flächennutzungsplan deshalb beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des Grundstücks als Wald bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Zu 2) Siehe Behandlung der Anregungen zum Stadtbezirk Cronenberg (Anlage 1.4).