

Anlage 1.2 zum Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan

Behandlung der Anregungen zu Flächen im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg

Flächenbezeichnung	Vorschlag zur Änderung der Plandarstellung	Seite
Am Anschlag	-	2
Am Dönberg	Grünfläche wird Wohnbaufläche	4
Am Eickhof	Gemeinbedarfsfläche wird Wohnbaufläche	7
Am Elisabethheim / Neuer Triebel	-	9
Am Langen Bruch	-	11
Aprather Weg	-	13
Auf'm Hagen	-	15
Eigenbach und Brucher Bach	-	19
Hohenhagen	Fläche für die Landwirtschaft wird Wald	21
Horather Straße	-	24
Im Lehmbruch	-	26
Kleinehöhe	-	30
Kleinehöhe II / Rüssel	-	46
Krähenberger Weg	-	49
Neuenbaumer Weg	-	51
Neuenbaumer Weg – West	-	56
Nevigeser Straße	-	58
Nevigeser Straße / Am Eigenbach	-	60
nordöstl. Leipziger Straße	-	65
Obensiebeneick / Vogelsbruch	-	67
Schevenhofer Weg	-	70
südwestl. August-Jung-Weg	-	75
Westfalenweg	-	81
Wilhelm-Raabe-Weg	-	83
Zum Lohbusch	-	85

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.

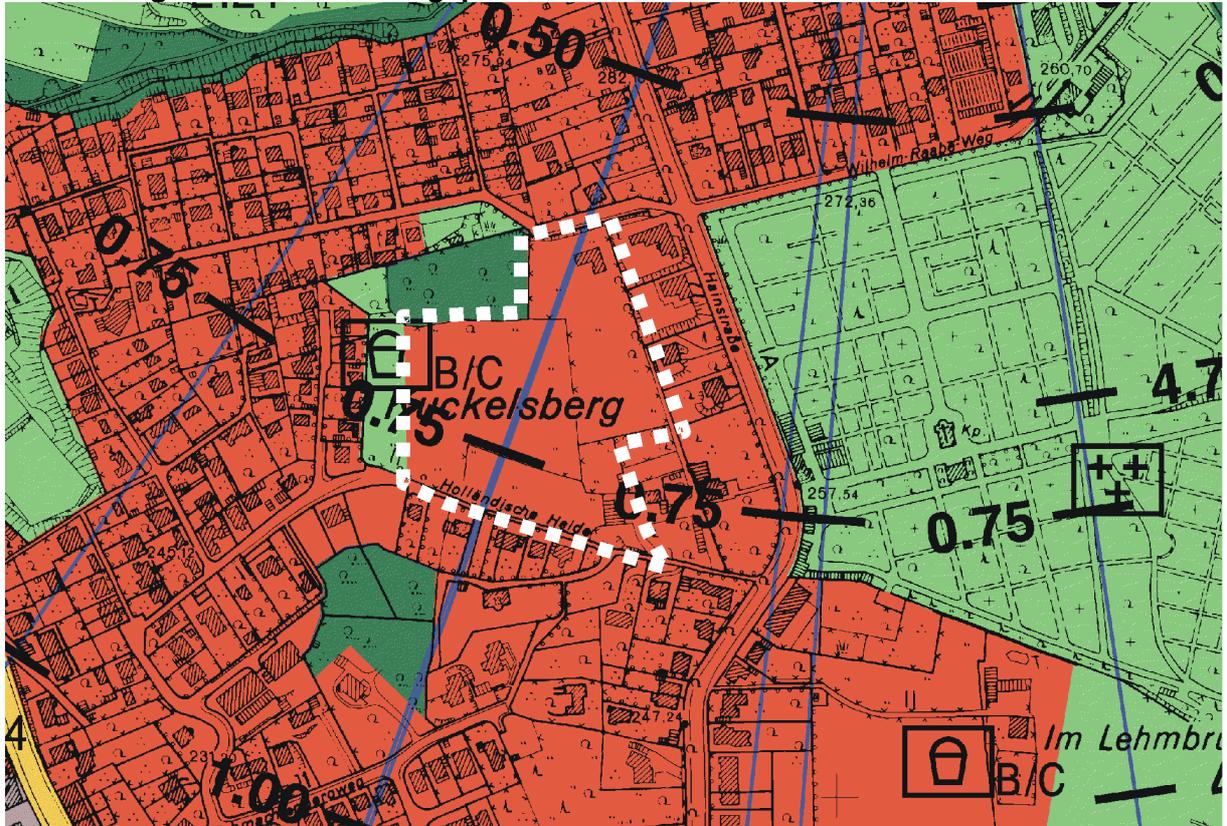
Die betreffenden Darstellungen sind mit gestrichelten Umgrenzungen bzw. sonstigen Hinweiszeichen in dem oberen Kartenausschnitt (FNP-Entwurf 2002) in weißer Farbe hervorgehoben.

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
Am Anschlag

Stadtbezirk
Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Die Darstellung der Wohnbaufläche wird aus ökologischen Gründen abgelehnt:

Die Fläche sei Teil einer Freiflächenverbundachse, habe ein überdurchschnittliches Spektrum der Vogelwelt, für Schmetterlinge und Libellen. Sie sei Landeplatz für Zugvögel, Quellbereich, Feuchtwiese, Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet. Sie besitze hohe Empfindlichkeit für das Landschaftsbild und die Naherholung.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Fläche handelt es sich um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 187 „Am Anschlag“ festgesetztes Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan übernimmt die Festsetzungen des Bebauungsplans, da an der Zielsetzung zur Umsetzung einer Wohnbebauung weiterhin festgehalten wird. Bei der Fläche handelt es sich um einen innerstädtisch liegenden Bereich. Das Ziel der Innenentwicklung mit ggf. Nachverdichtung oder Umnutzung ist ein zentrales Ziel der Flächennutzungsplanung zur Schonung des wertvollen Außenbereichs.

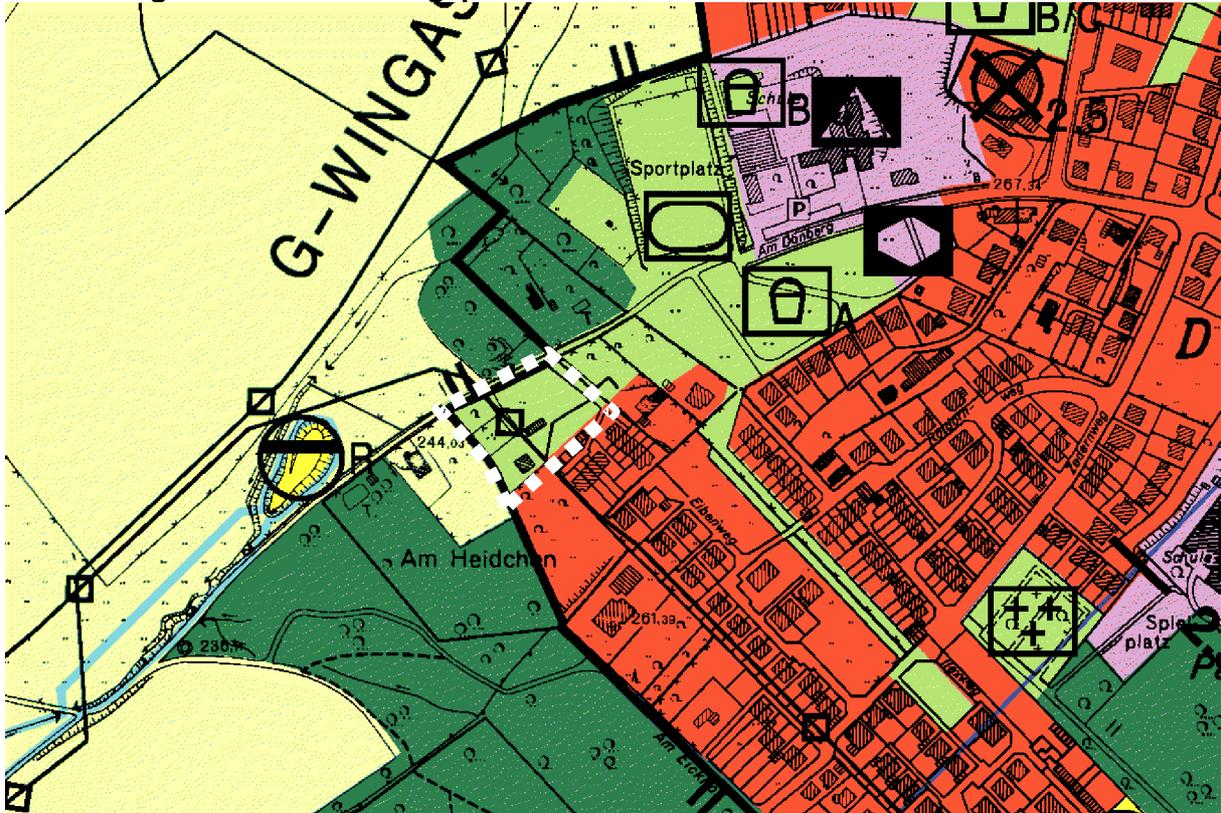
Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

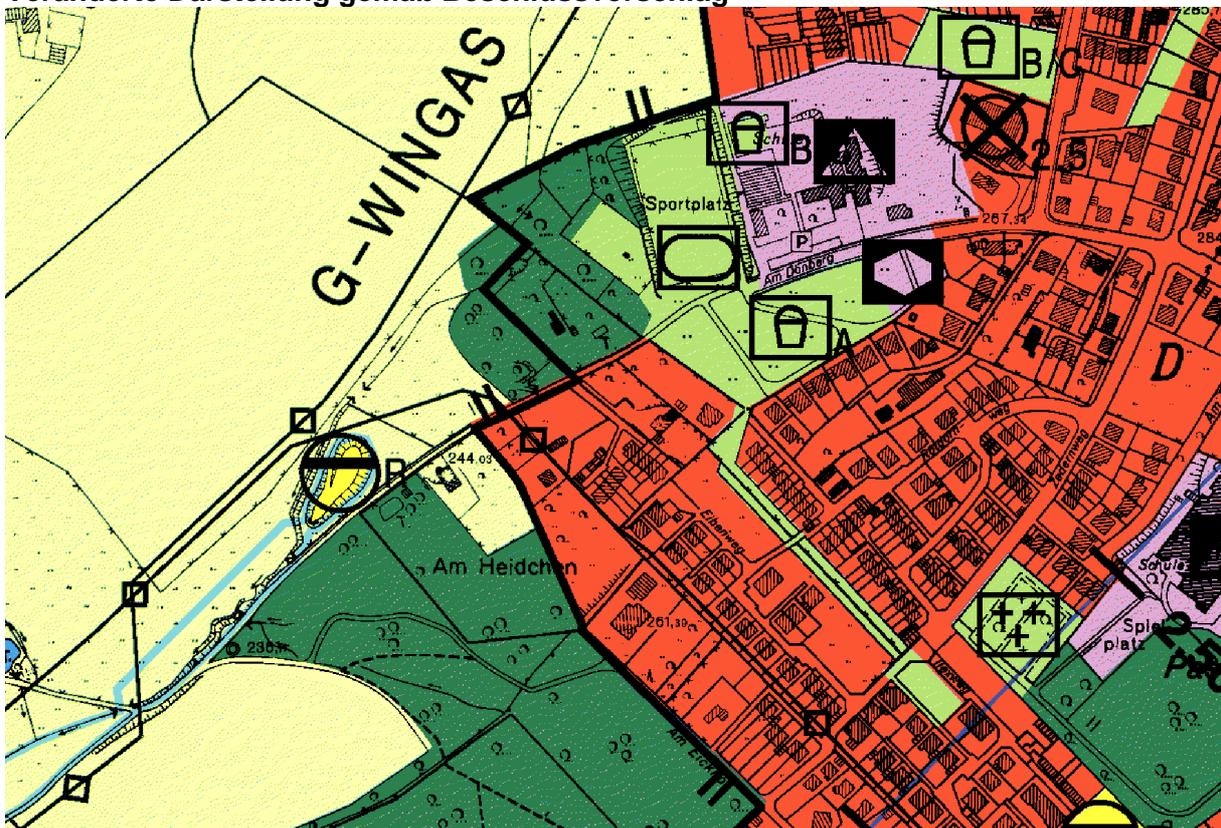
Flächenbezeichnung
Am Dönberg

Stadtbezirk
Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurde zu dem als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellten Grundstück „Am Dönberg“ (Flur 6, Flurstücke 281 und 297) eine Anregung eingebracht.

Es wird angeregt, diese Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Der Bereich sei als Übergang zum anschließenden Waldgebiet im Bebauungsplan von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche dargestellt worden. Er sei im Zusammenhang mit der als neue Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellten Fläche „Neuenbaumer Weg“ als grüne Klammer um die Wohnbebauung Am Eickhof festgesetzt worden. Diese Begründung sei nun durch die Aufgabe der ehemaligen Grünfläche „Neuenbaumer Weg“ nicht mehr aktuell. Es bestünde nun die Möglichkeit auf den o. a. Grundstücken „Am Dönberg“ drei bis vier Einfamilienhäuser zu bauen.

Die Straße Am Dönberg könne die geringfügige verkehrliche Mehrbelastung aufnehmen.

Sämtliche Einrichtungen wie Regen- und Schmutzwasserleitungen, sowie Versorgung mit Strom, Gas und Wasser seien vorhanden.

Schulen und Kindergärten befänden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten lägen im 10-Minuten Gehbereich.

Es entstünden durch die entsprechende Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 610 aus den 80er Jahren setzt diese Fläche als Grünfläche fest. Die Situation, der Übergang vom Siedlungsbereich zum Freiraum, sollte im Zusammenhang mit dem hier verlaufenden Wanderweg erhalten und geschützt werden. In Verbindung mit der ehemaligen Grünfläche am Neuenbaumer Weg sollte damit eine grüne Klammer um die Siedlung „Am Eickhof“ geschaffen werden.

Jedoch hat sich der Planungsansatz nach einer aktuellen Überprüfung der Planungsgrundlagen den aktuellen Anforderungen entsprechend geändert. Zielsetzung der Stadt Wuppertal ist es, den Bedarf an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zu decken und dafür geeignete Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal soll die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich städtebaulich sinnvoll regeln. So wurden Bauflächen untersucht und dargestellt, die den Siedlungsbereich an verträglicher Stelle arrondieren und den Bedarf an einer gewerblichen und wohnbaulichen Bebauung decken.

Dementsprechend ist die Wohnbaufläche „Am Dönberg“, die sich über die angeregten Grundstücke in Verbindung mit dem östlich angrenzenden Grundstück erstreckt, mit einer aufgelockerten Bebauung eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs und dient der Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Fläche befindet sich im allgemeinen Siedlungsbereich des übergeordneten Gebietsentwicklungsplanes. Sie befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist für eine maßvolle Bebauung geeignet, da zum einen bereits Teilflächen bebaut sind, zum anderen die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen nach derzeitigem Planungsstand nicht gravierend sind. Unter Einhaltung eines Waldabstandes und einer insgesamt lockeren Bebauung ist eine Bebauung als geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches sinnvoll. Über die Anregung hinaus sollten deshalb auch die nordöstlich angrenzenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit könnten an dieser Stelle insgesamt sechs bis acht Ein- / Zweifamilienhäuser entstehen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das im Fall einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar.

Erst in diesem Satzungsverfahren könnten aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene beispielsweise konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, weil hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

Die verkehrliche Mehrbelastung ist nach derzeitigem Planungsstand bei den zu erwartenden Wohneinheiten zumutbar und verträglich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die in der Anregung benannten Grundstücke in Verbindung mit der östlich angrenzenden Fläche werden als Wohnbaufläche „Am Dönberg“ dargestellt.

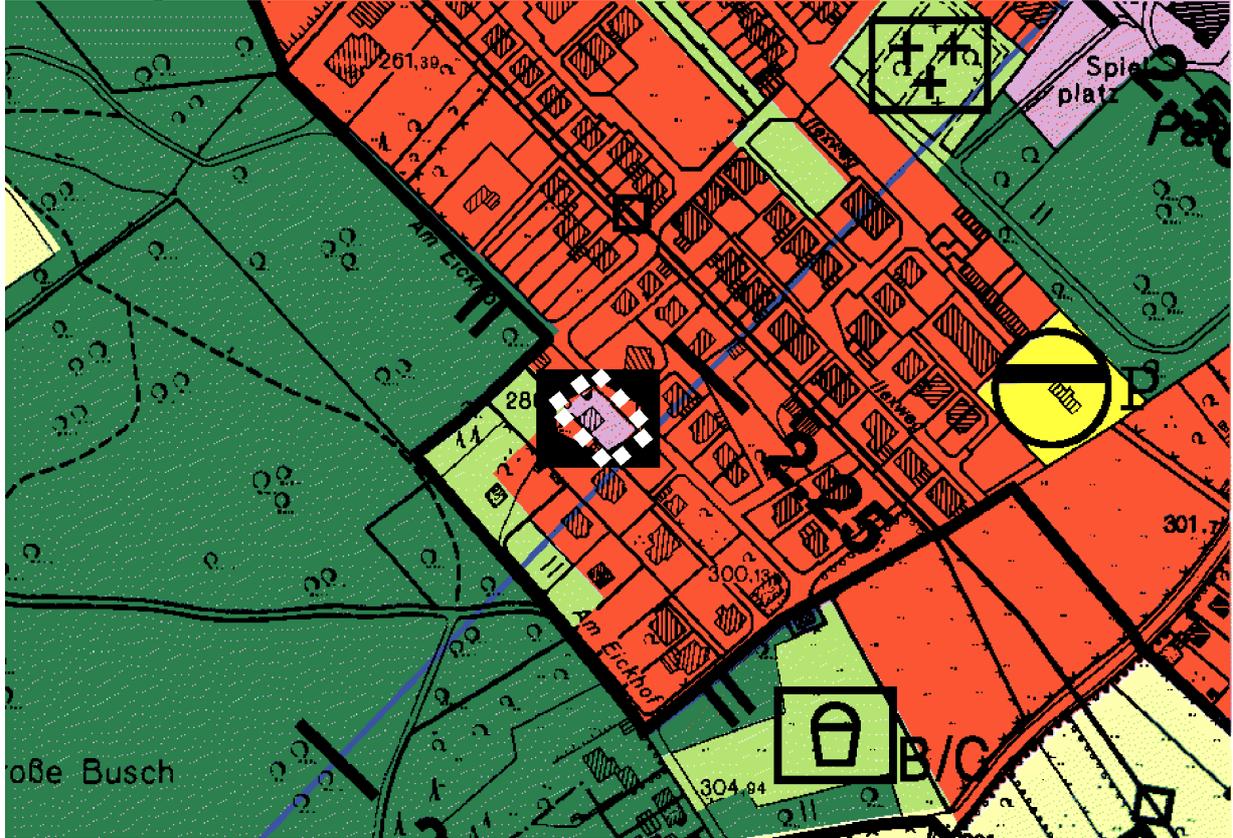
Flächenbezeichnung

Stadtbezirk

Am Eickhof

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Es wird angeregt, die Fläche nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als Wohnbaufläche darzustellen, wie dies bereits im Bebauungsplan festgesetzt sei. Die Fläche sei bereits bebaut.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist zutreffend, dass die betreffende Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 843 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und entsprechend genutzt wird. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 erfolgte irrtümlich. Die fehlerhafte Darstellung wird korrigiert durch die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

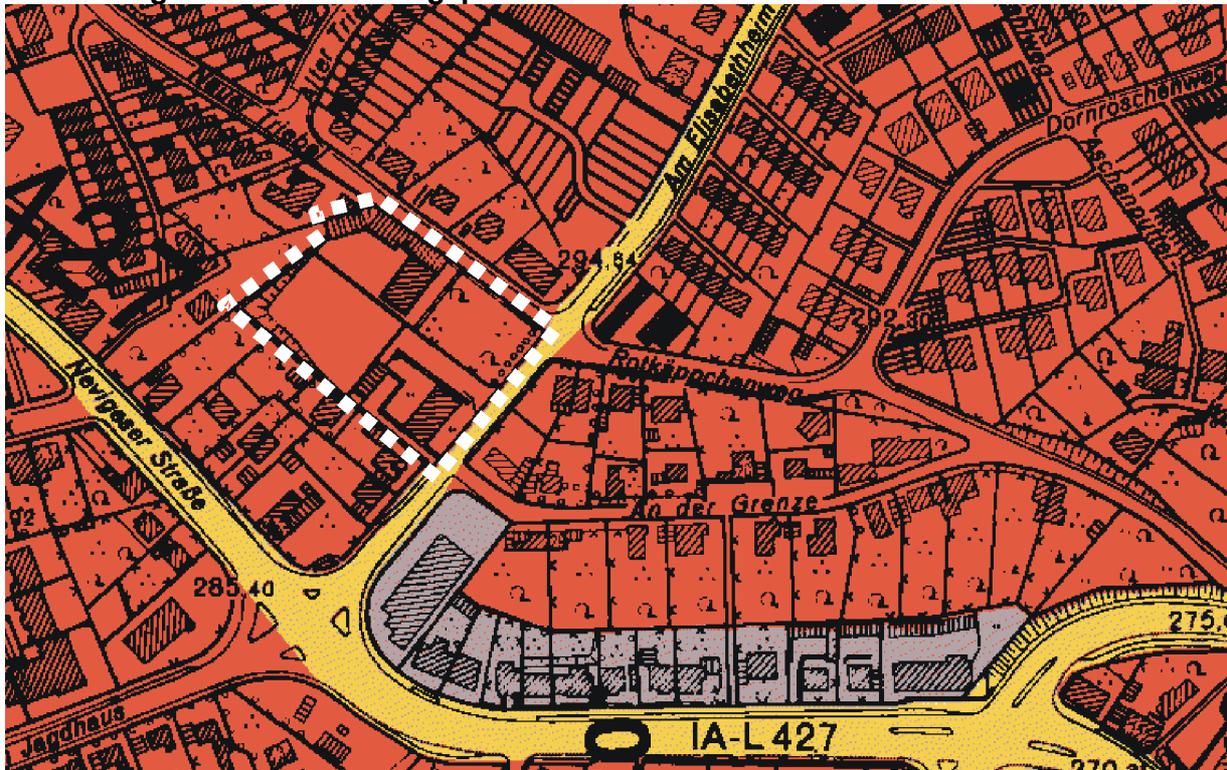
Flächenbezeichnung

Stadtbezirk

Am Elisabethheim / Neuer Triebel

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Eine Grundstückseigentümerin regt an, die Wohnbaufläche im Bereich Am Elisabethheim 11-19 (Gemarkung Elberfeld, Flur 469, Flurstücke 75, 799, 800) als Mischgebiet darzustellen. Die Fläche sei im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 448 als Mischgebiet festgesetzt und entsprechend dieser Darstellung teilweise auch gewerblich genutzt. Im Rahmen des Bestandschutzes könnten diese Gebäude auch nicht anders genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Angaben der Einwenderin, dass das betreffende Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 448 als Mischgebiet festgesetzt ist, ist zutreffend. Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 beruht jedoch auf dem Planungsziel des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 448B, Baurecht für insgesamt ca. 40 Wohneinheiten in Baulücken zwischen der Nevigeser Straße und Neuer Triebel zu schaffen und dafür anstelle eines Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 448B würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 448 dann in dem betreffenden Teilbereich ersetzt.

Seit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes im Jahr 1994 ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 448B jedoch nicht weiter betrieben worden. Allerdings besteht das Planungsziel zur Entwicklung des Wohngebietes unverändert fort. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Nutzungen bei der Festsetzung des neuen Baurechts berücksichtigt werden können. Die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes ist jedoch nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes, sondern bleibt der Entscheidung im Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ersetzt auch nicht das bestehende Baurecht, das im Bebauungsplan Nr. 448 festgesetzt ist. Die Festsetzung als Mischgebiet hat so lange Bestand, bis hier andere Festsetzungen z. B. durch den Bebauungsplan Nr. 448B erfolgen.

Die Darstellung des Grundstückes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan steht daher den angeführten Belangen zur Bestandsicherung nicht entgegen und sollte als Entwicklungsziel beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

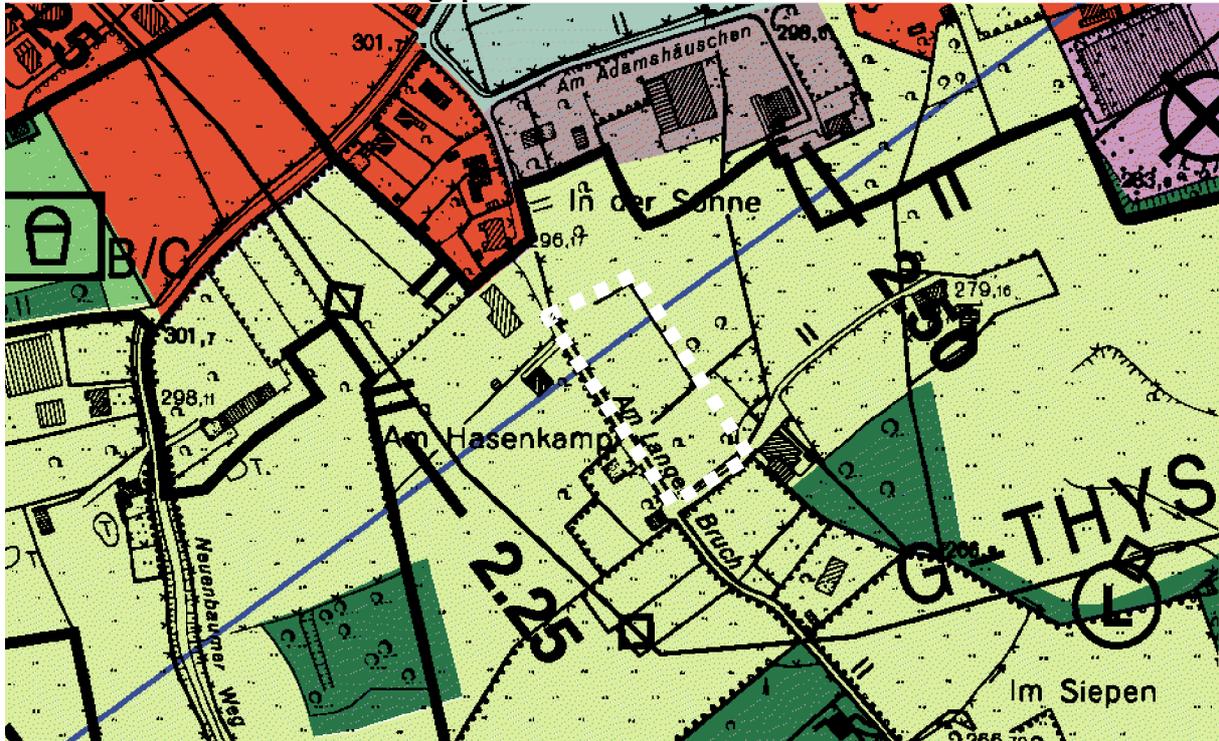
Flächenbezeichnung

Am Langen Bruch

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Eine Grundstückseigentümerin regt an, die Fläche gegenüber den Häusern Am Langen Bruch Nr. 65 und 67 als Wohnbaufläche darzustellen, da auch auf der gegenüberliegenden Seite Wohnbebauung vorhanden sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen und liegt außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs von Dönberg. Die bestehende vereinzelt Wohngebäude rechtfertigen keine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan

Eine wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanung ist es, die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten und die Ausweitung von Streu- und Splittersiedlungen entsprechend den Vorgaben der Landesplanplanung zu vermeiden. Eine weitere bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist daher nicht vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die gegenüberliegenden Grundstücke sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung hat keine Auswirkungen auf den Bestandschutz der Gebäude.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

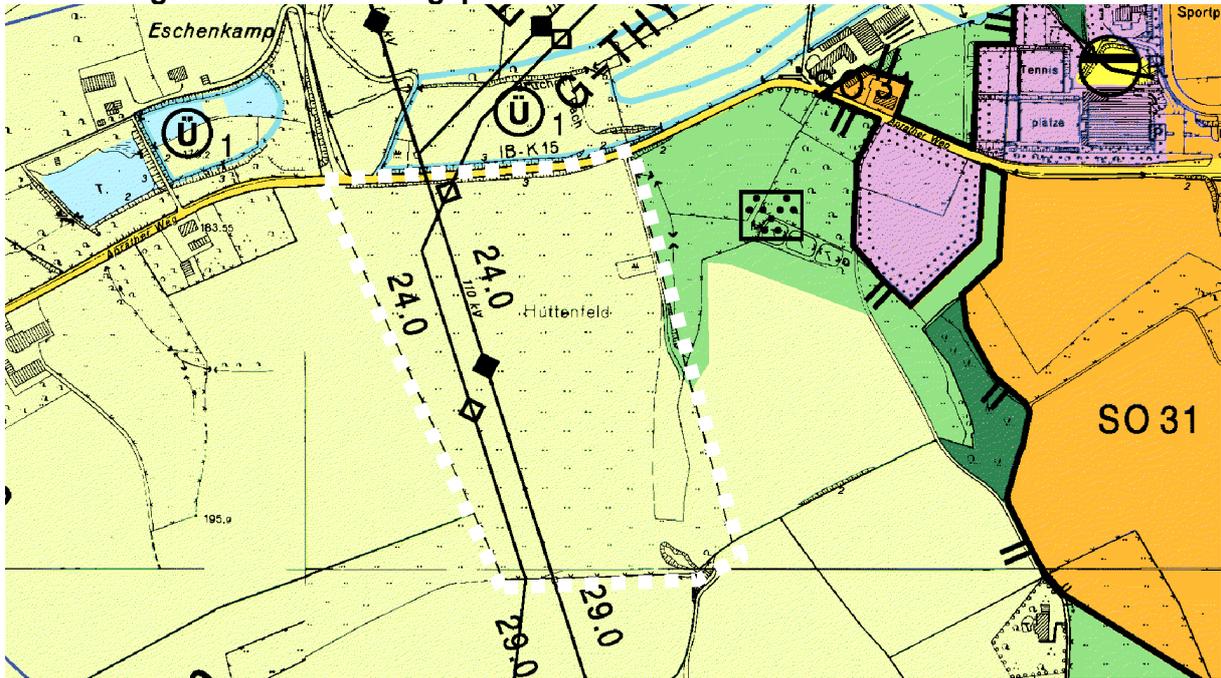
Flächenbezeichnung

Aprather Weg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es wird gebeten, im Flächennutzungsplan die Anlage eines Golfabschlagplatzes südlich des Aprather Weges zu berücksichtigen.

Die Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg habe der Errichtung des Golfabschlagplatzes zugestimmt. Er würde eine erhebliche Verkehrsentlastung von Freizeitpendlern bedeuten. Auf Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland vom 11.11.2002 und der Firma Bayer vom 26.03.2002 wird hingewiesen, die einen Golfabschlagplatz begrüßen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt den Bereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie regionalen Grünzug dar.

Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplanes Nord soll die Fläche als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

Die Fläche ist Teil des regionalen Grünzuges und erfüllt wichtige ökologische Funktionen. Eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf wäre von der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Funktion als Landesplanungsbehörde abhängig. Gemäß § 20 Landesplanungsgesetz ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Errichtung einer Golfabschlaganlage an dieser Stelle würde erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen. So wären neben der Errichtung von baulichen Anlage vor allem auch befestigte Stellplätze und Zufahrten notwendig. Je nach Abschlageinrichtung müssten Ballfangzäune errichtet und Entwässerungseinrichtungen für die Spielflächen gebaut werden.

Da für die Fläche die Landschaftsschutzverordnung von 1975 gilt, wäre eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzes durch die Höhere Landschaftsbehörde erforderlich, solange der Landschaftsplan Nord noch nicht rechtsverbindlich ist.

Der gesamte Landschaftsraum ist bereits erheblich durch das Bayer-Forschungszentrum vorbelastet, so dass das in diesem Teilbereich weitgehend unversehrte Landschaftsbild durch die Errichtung der Zufahrten, Stellplätze und baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigt würde.

Der Bedarf an Golfplätzen bzw. Golfabschlagplätzen wurde durch den Bau einer Golfabschlaganlage und eines Golfplatzes in Haan an der Stadtgrenze zu Wuppertal sowie dem bestehenden Golfplatz Obensiebeneick und dem Golfabschlagplatz Mollenkotten bereits vollkommen abdeckt, so dass auch auf die Darstellung des Golfplatzes im Bereich Am Eckbusch verzichtet werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Golfabschlaganlage zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

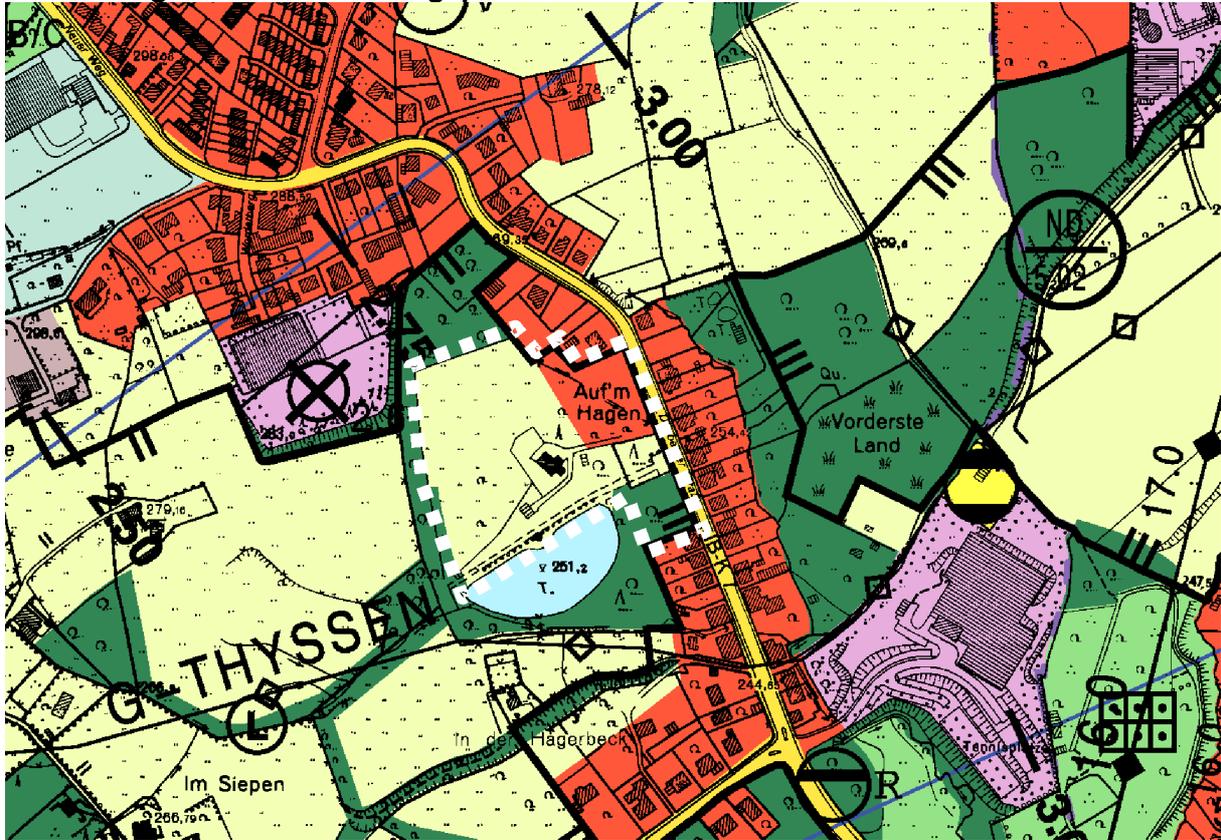
Flächenbezeichnung

Auf'm Hagen

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ westlich der Dönberger Straße eine Einzelanregung von den Grundstückseigentümern eingereicht.

Es wird angeregt, die geplante Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ nach Westen und Süden zu erweitern. In vorangehenden Konzepten der Stadt, wie dem Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser (1998) und dem Vorschlag zur Aufstellung eines Bebauungsplans (1999) sei eine größere Abgrenzung (ca. 2,2 ha) im Gespräch gewesen. In dieser Abgrenzung soll die Wohnbaufläche auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Für die größere Abgrenzung seien bei der landesplanerischen Abstimmung keine Bedenken von Seiten der Bezirksregierung vorgetragen worden.

Der Anregung sind zwei Bebauungsvorschläge beigelegt, die eine sehr lockere Bebauung aufweisen, um damit der im bisherigen Planungsverfahren zu dieser Fläche gestellten Forderung nach einer geringen Bebauungsdichte nachzukommen.

Es sei dem Bebauungsplanverfahren zu überlassen, die bebaubaren Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung im einzelnen festzusetzen. Der Flächennutzungsplan sei nicht die Planungsebene, derartig kleinteilige Überlegungen vorzunehmen. So sollten auf dieser Ebene keine Entscheidungen getroffen werden, die den Weg für eine städtebaulich attraktive Lösung von vornherein verbauen würde.

Die Darstellung der südlichen Teilfläche direkt entlang der Dönberger Straße sei zu korrigieren und wie in allen bisherigen Planungen als Wohnbaufläche darzustellen.

2. Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) regt hingegen an, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „westlich Dönberger Straße / Auf´m Hagen“ zu verzichten. Sie läge laut Gebietsentwicklungsplan 99 im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion regionaler Grünzug. Eine Bebauung enge die Verbindung zwischen den Freiflächen ein.

Die Wohnbaufläche läge im Bereich der 300 m-Linie eines FFH-Gebietes der sogenannten Schattenliste anerkannter Naturschutzverbände.

Sie sei als Landschaftsschutzgebiet nach Landschaftsschutzverordnung von 1975 und Landschaftsplan Nord der Stadt Wuppertal festgesetzt. Es läge in diesem Bereich die höchste Empfindlichkeit für den Freiflächenverbund vor, so dass eine Bebauung äußerst negativ für Natur und Landschaft sei. Die Fläche stelle einen Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung dar und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement.

Die Fläche weise eine hohe Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge auf.

Es seien schützenswerte Hecken und Einzelgehölze vorhanden.

Durch eine entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder einer Reduzierung der Fläche seien zu erwartende Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren.

Durch einen benachbarten Teich läge die Wohnbaufläche im Bereich eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die Kriterien für eine gute Eignung der Fläche zur Wohnbebauung würden hinsichtlich der Kriterien Klima und Luft nicht erreicht. Die Auswirkungen, die zu einer geringen Eignung führen würden, seien jedoch nicht zu erwarten oder konkret zu beschreiben. Evtl. würden Klimagutachten notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zahlreiche Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung untersucht. Die Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ ist vor allem durch die bereits vorhandene Erschließung als Straßenrandbebauung vergleichsweise gut geeignet.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Dennoch sind auch bereits in dieser Planungsebene mit einer relativ groben Maßstäblichkeit grundsätzliche Planungsüberlegungen und Untersuchungen durchzuführen, um den Grundsätzen der Bauleitplanung zu genügen (s. §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch). Die einzelnen Belange sind dabei gegen- und untereinander gerecht abzuwägen und die verschiedenen Fachplanungen der Gemeinde miteinander abzustimmen.

So haben diese Untersuchungen gezeigt, dass eine Bebauung mit einer ursprünglich angedachten Abgrenzung mit 2,2 ha auf Grund der benachbarten Naturschutzwürdigkeit nicht verträglich wäre.

Im parallel zum Flächennutzungsplanverfahren laufenden Verfahren des Landschaftsplans Nord ist es vorgesehen, den südlichen Teilbereich bis zur Dönberger Straße als Naturschutzgebiet „In der Hagerbeck“ festzusetzen. Insbesondere sollen hier die vorhandenen Biotopkomplexe, der Strukturreichtum und das lokal bedeutsame Fließgewässersystem erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sollen hierdurch die Verbindungsfunktion zwischen Hohenhager Bachtal und Heidacker und die vorhandenen kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen mit Hecken und Wegebeziehungen erhalten bleiben.

Der Landschaftsplan Nord der Stadt Wuppertal liegt als Entwurf vor. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier noch geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche mit 0,4 ha berücksichtigt die geplanten Festsetzungen des Landschaftsplanes Nord und weist einen entsprechenden Schutzabstand auf.

Zu 2) Die Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ befindet sich nach der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplans von 1999 im Randbereich eines regionalen Grünzuges, der Bestandteil eines regionalen Freiraumverbundsystems ist. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der umliegenden Flächen und möglicher Beeinträchtigungen des regionalen Grünzuges und des Freiflächenverbundes wurde die Fläche „Auf´m Hagen“ bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 auf ein verträgliches Maß reduziert. Sie soll gegenüber der bereits bestehenden Straßenrandbebauung eine Bautiefe haben, so dass die vorhandene Erschließung genutzt werden kann. Durch die Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche auf 0,4 ha ist nur eine minimale geringe Beeinträchtigung des Biotopverbundes und keine wesentliche Störung des Lebensraumes für wildlebende Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ liegt im Bereich der 300m-Zone um das FFH-Gebiet Hohenhager Bachtal Wup 2 der sogenannten Schattenliste des BUND. Eine direkte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Jedoch ist im Rahmen eines konkreten Planverfahrens zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung der Hagerbeck möglich sein kann und daher eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung bzw. –prüfung erforderlich wird.

Die Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und soll als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet. Der Landschaftsplan Nord liegt als Entwurf vor (vgl. Pkt. 1). Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzver-

ordnung von 1975 ist unabhängig davon bereits bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt worden.

Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet bleibt bei einer Straßenrandbebauung nach derzeitigem Planungsstand weiterhin bestehen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren kann aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene beispielsweise die Klimafunktion nochmals überprüft werden. Dabei kann beispielsweise eine lockere Bebauung festgesetzt werden, damit keine wesentlichen Störungen erfolgen.

Die in den Anregungen erwähnten schützenswerten Hecken und Einzelgehölze befinden sich zum größten Teil westlich außerhalb der dargestellten Wohnbaufläche. Im Bebauungsplan kann der Erhalt der übrigen schützenswerten Bestandteile, die sich innerhalb der Wohnbaufläche befinden, festgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion und des Landschaftsbildes relativ gering ist, da im verbleibenden Freiraum weiterhin vergleichsweise umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Ein Landschaftsfenster bleibt im südlichen Teilbereich durch die Festsetzung des Naturschutzgebietes und einem entsprechenden Schutzabstand erhalten. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Gewässer sind von einer Bebauung nicht unmittelbar betroffen. Der notwendige Schutzabstand zu dem bestehenden Gewässersystem wird durch die Festsetzung des Naturschutzgebietes im Landschaftsplan und durch die Darstellung im Flächennutzungsplan gewährleistet (vgl. Pkt. 1).

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Wohnbaufläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan-Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

Die Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ ist unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet.

Aufgrund der größtenteils positiv bewerteten Kriterien ist die Abwägung zugunsten einer Wohnbebauung erfolgt.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Auf´m Hagen“ bleibt in unveränderter Abgrenzung Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

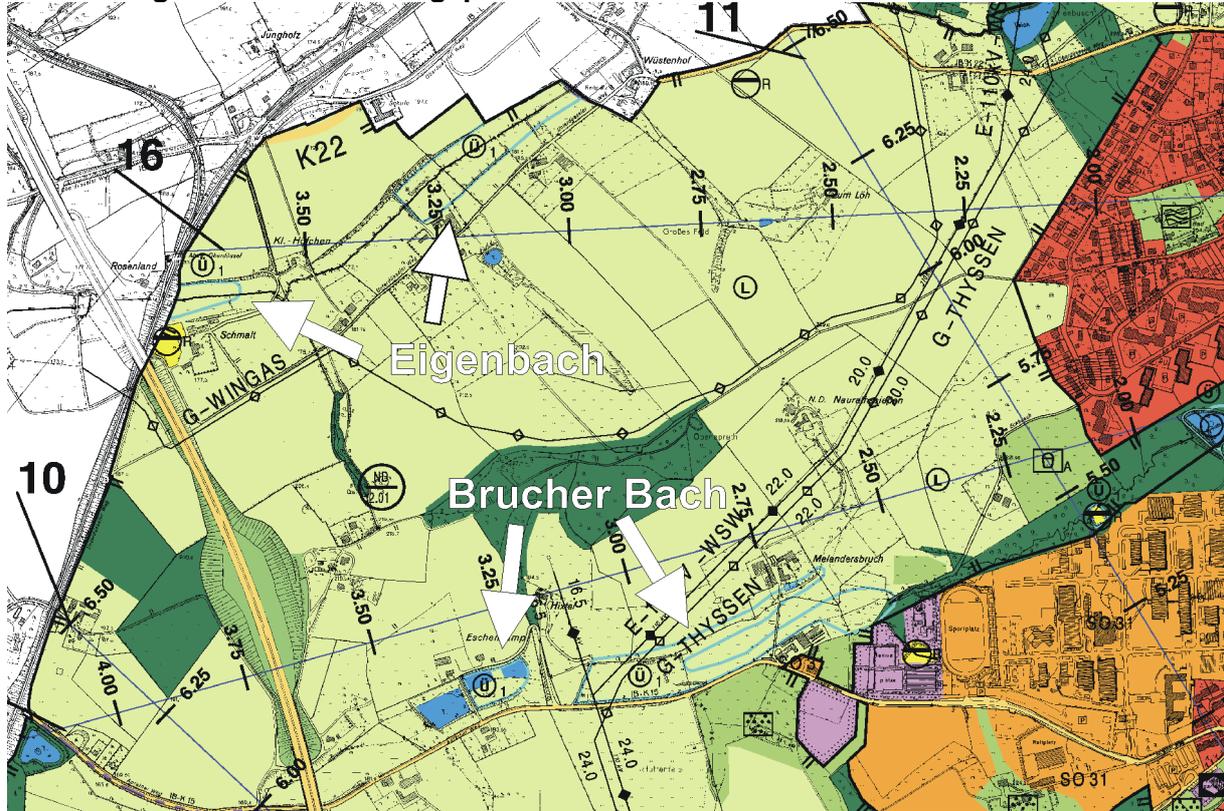
Flächenbezeichnung

Eigenbach und Brucher Bach

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Rheinische Landwirtschaftsverband / Kreisbauernschaft Mettmann hält die Darstellung der Überschwemmungsgebiete im Eigenbachtal und im Brucher Bachtal für die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe für unzumutbar. Die Überschwemmungsgebiete würden Produktions- und Entwicklungsflächen umfassen, die für die Betriebe unverzichtbar seien. Die betroffenen Betriebe müssten aus der Darstellung als geplante Überschwemmungsgebiete herausgenommen werden.

Dieser Auffassung vertritt auch ein betroffener Landwirt aus dem Bereich Melandersbruch. Er regt an, die Darstellung des geplanten Überschwemmungsgebietes entlang des Brucher Baches um die Fläche seiner Hofstelle sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzunehmen. Zur dauerhaften Sicherung der landwirtschaftlichen Betreibexistenz sei es unerlässlich, dass die Hofstelle mit den arrondierten landwirtschaftlichen Nutzflächen uneingeschränkt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Die Flächen müssten für bauliche Betriebsentwicklungen und andere Betriebsbedürfnisse (Silos...) vorgehalten werden. Die Flächen seien für den Betrieb unverzichtbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Die betreffenden geplanten Überschwemmungsgebiete sollen nach Angaben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes mittels eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch besteht die Pflicht, diese Planung im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu vermerken. Eine Abwägung der vorgebrachten Anregungen ist daher im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren nicht möglich. Der Sinn dieses Vermerkes besteht in der Hinweisfunktion des Flächennutzungsplanes für etwaige Vorhaben, dass an diesen Stellen Planungen für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten bestehen.

Bedenken gegen die Festsetzung der geplanten Überschwemmungsgebiete können jedoch im jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren geltend gemacht werden.

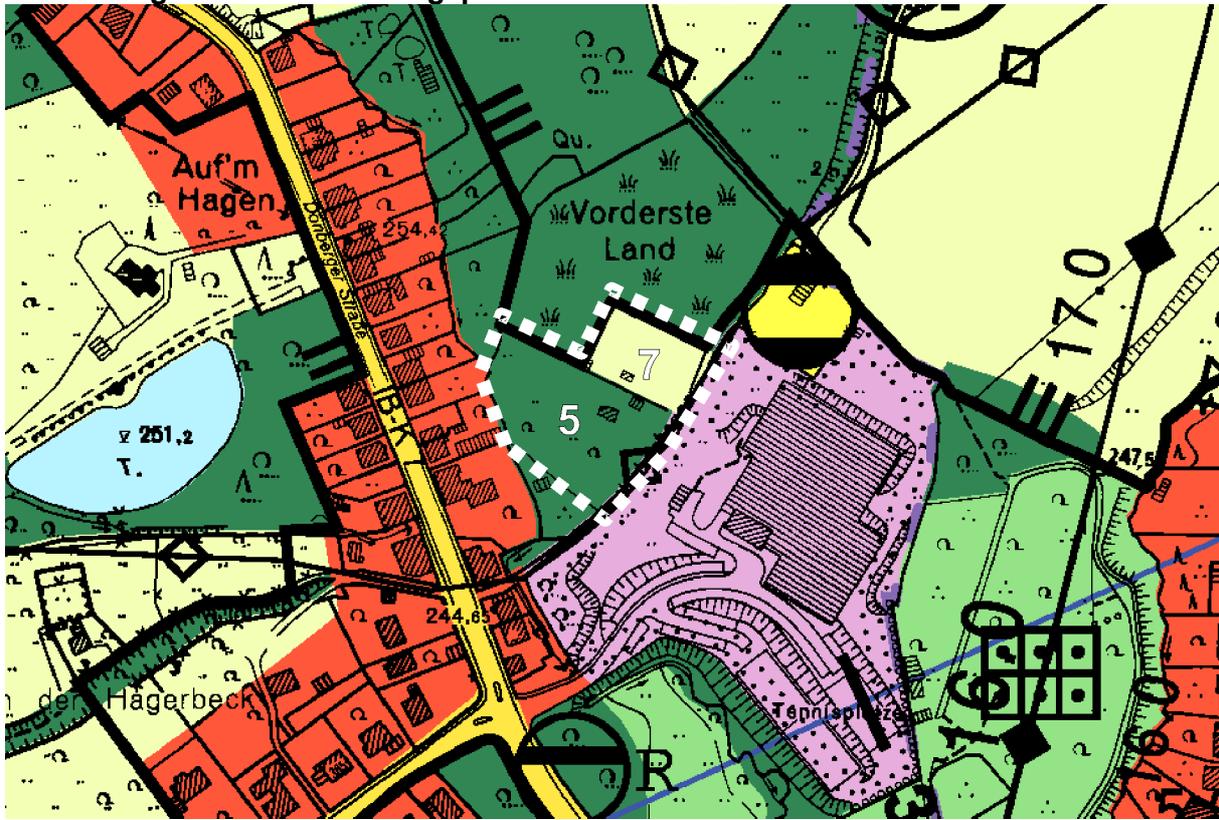
Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Überschwemmungsgebiete werden unverändert nachrichtlich im Flächennutzungsplan vermerkt.

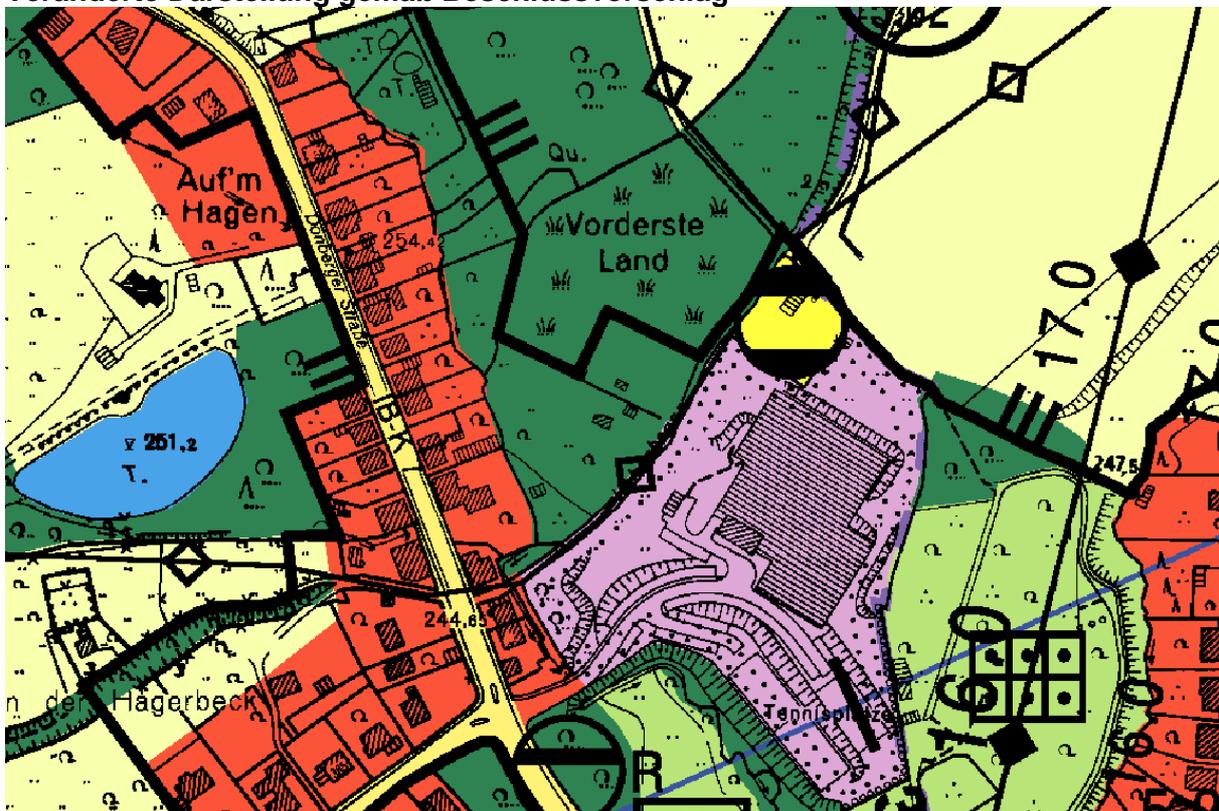
Flächenbezeichnung
Hohenhagen

Stadtbezirk
Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Die Eigentümer der Grundstücke Hohenhagen 5 und 7 regen an, die betreffenden Grundstücke als Wohnbauflächen darzustellen.

Hinsichtlich des Grundstückes Hohenhagen 5 wird dies damit begründet, dass Presseberichten zufolge nicht genügend Bauland zur Verfügung stünde und diese Wohnlage gerade für junge Familien bezahlbare und naturnahe Wohnmöglichkeiten bieten könne. Eine wohnbauliche Nutzung würde sich harmonisch in die Umgebung einfügen und zu keiner zusätzlichen Belastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen führen. Darüber hinaus sei der alte Baum- und Strauchbesatz z. T. krank und morsch und daher ohne ökologischen Wert.

Der Eigentümer des Grundstückes Hohenhagen 7 führt an, dass er gegenwärtig in der Nachbarschaft zur Miete wohne und sein Grundstück zur Eigennutzung mit einem Einfamilienhaus bebauen möchte. Das Grundstück verfüge über Strom-, Wasser- und Telefonanschluss und sei demzufolge bereits voll erschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beiden Grundstücke sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen und entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung z. T. bewaldet. Die Streubebauung mit Gartenhäusern darf auf Grundlage des § 35 BauGB nicht verfestigt oder erweitert werden. Aufgrund des im nordöstlichen Verlauf ansteigenden Weges Hohenhagen und des in der Grundstückstiefe noch weiter ansteigenden Geländes besteht zudem eine topographisch begründete Zäsur der freien Landschaft gegenüber der bestehenden Bebauung (Tennisanlage Rainbowpark, Wohngebäude an der Dönberger Straße). Die Grundstücke befinden sich ferner gemäß dem Entwurf des Landschaftsplanes Nord in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet und grenzen an ein bestehendes Naturschutzgebiet an.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist u. a. die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen und insbesondere die Schaffung von attraktiven Einfamilienhausgebieten. Bei der Umsetzung dieses Ziels ist jedoch zu beachten, dass die Darstellungen auch mit anderen hochrangigen Zielen, wie hier z. B. dem Schutz des Freiraumes, vereinbar sein müssen.

Nach den Begriffsbestimmungen des Bundeswald- und Landesforstgesetzes ist der Zustand der Forstpflanzen unerheblich für die Feststellung, ob es sich um Wald handelt. Die Bemessung des ökologischen Wertes hätte im Falle einer Bebauung allenfalls Auswirkungen auf den erforderlichen Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dieser Einwand kommt jedoch bereits aufgrund der Höherwertigkeit der Belange des Landschaftsschutzes nicht zum Tragen.

Vom Grundsatz her ist es nachvollziehbar, dass eine wenig umfangreiche Bebauung auch keinen zusätzlichen Ausbau von Infrastruktureinrichtungen zur Folge haben muss. Auf der anderen Seite trägt eine geringfügige Baumaßnahme auch wenig zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhäusern bei. Im vorliegenden Fall erscheint es zumindest zweifelhaft, ob die Maßnahme in verfahrensökonomischer Hinsicht die Schaffung von Baurecht mittels eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 (4) BauGB rechtfertigen würde. Entscheidend ist hier jedoch, dass eine Bebauung dieser Flächen nicht zu einer „organischen“, städtebaulich sinnvollen Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur führen würde, sondern eine nicht wünschenswerte Erweiterung in den Außenbereich eingeleitet würde.

Die angeführten Versorgungseinrichtungen begründen noch nicht die vollständige Erschließung des Grundstückes Hohenhagen 5. So besteht beispielsweise kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Ferner ist im Hinblick auf den schmalen Querschnitt des Weges Hohenhagen zweifelhaft, ob die verkehrliche Erschließung ohne weiteren Ausbau möglich ist.

Zusammenfassend ist hinsichtlich der Anregung festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass bei der dargestellten Überlagerung des bestehenden Waldes mit den geplanten Aufforstungsflächen im Norden eine Restparzelle mit Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf dem Grundstück Hohenhagen 7 verblieben ist, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet angrenzt. Da eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes nicht zum Tragen kommen wird, die im Offenlegungsentwurf dargestellte landwirtschaftliche Nutzung dort tatsächlich nicht betrieben wird und angesichts der Flächengröße auch zukünftig nicht betrieben werden wird, sollte dieses Grundstück ebenso als Wald dargestellt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die gesamte Fläche, einschließlich des Grundstücks Hohenhagen 7 wird im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

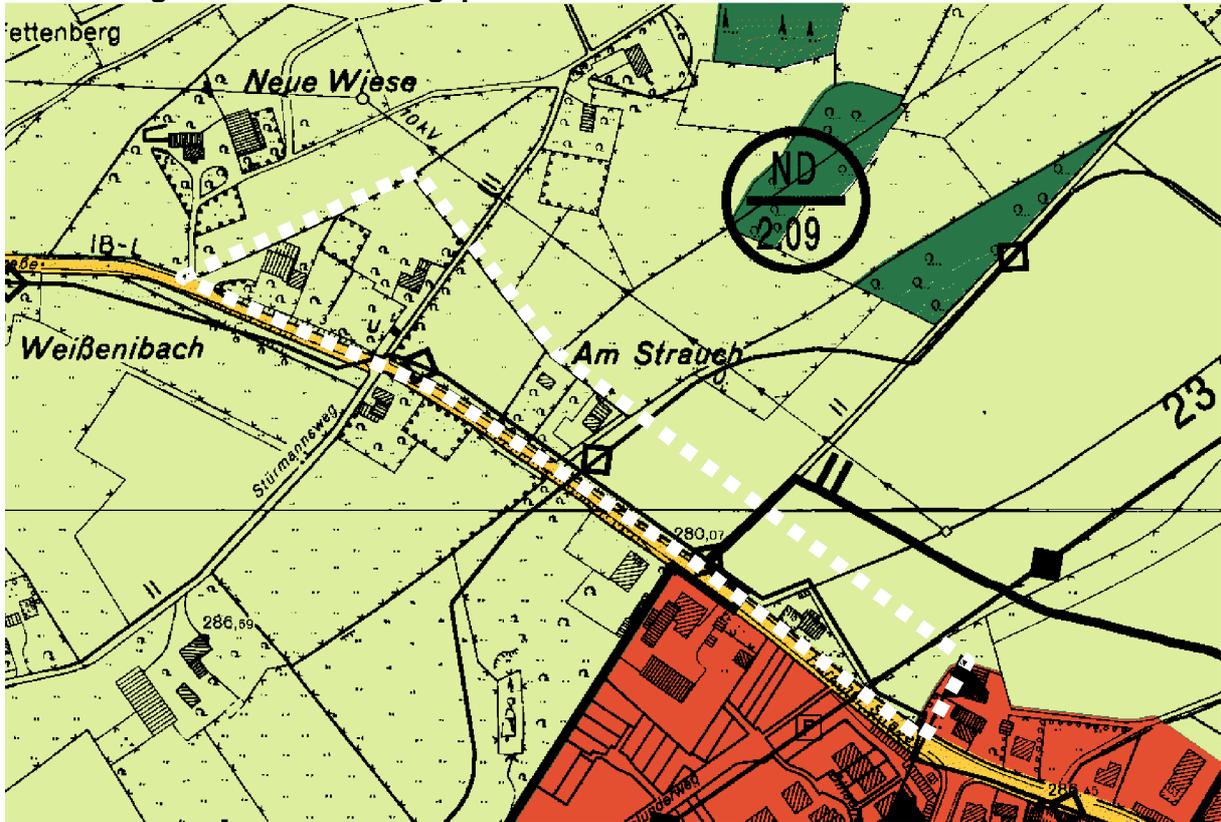
Flächenbezeichnung

Horather Straße

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Zwei Grundstückseigentümer regen gemeinsam an, nordöstlich der Horather Straße eine Wohnbaufläche in einer Bebauungstiefe von etwa 50 – 70 m darzustellen. Es wird weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen gesehen. Außerdem sei der Ortsteil Dönberg gut ausgebaut bezüglich öffentlicher und privater Infrastruktur (Kinderspielplatz, Kindergärten, Schulen, Sportplätze, Post, Einkaufsmöglichkeiten). Eine Anbindung an den ÖPNV sei ebenfalls vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist in der noch rechtswirksamen Flächennutzungsplanergänzung Nr. 551 Dönberg / Obensiebeneick als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 eingetragene Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, die nur etwa zwei Drittel der betreffenden Fläche umfasst, entspricht der noch bis zur Rechtskraft des Landschaftsplanes Nord geltenden Landschaftsschutzverordnung von 1975.

Gemäß dem Offenlegungsentwurf des Landschaftsplanes Nord soll zukünftig die gesamte der Anregung zugrunde liegende Fläche – mit Ausnahme des bebauten Grundstücks Horather Straße 115/115a im Südosten der beantragten Fläche – als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden. Dieses Landschaftsschutzgebiet soll besondere Festsetzungen erhalten, weil es sich um das Ibach-Einzugsgebiet mit wichtigen Funktionen für das geplante Naturschutzgebiet Ibachthal als gliederndes und belebendes Landschaftselement handelt.

Wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanung ist es, die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten und die Ausweitung von Streu- und Splittersiedlungen, entsprechend den Vorgaben der Landesplanung, zu vermeiden.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen zu lenken, auf denen die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering ist.

Die vorgesehene Festsetzung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht nicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar wären.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann. Eine Darstellung als Wohnbaufläche kommt deshalb nicht in Betracht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

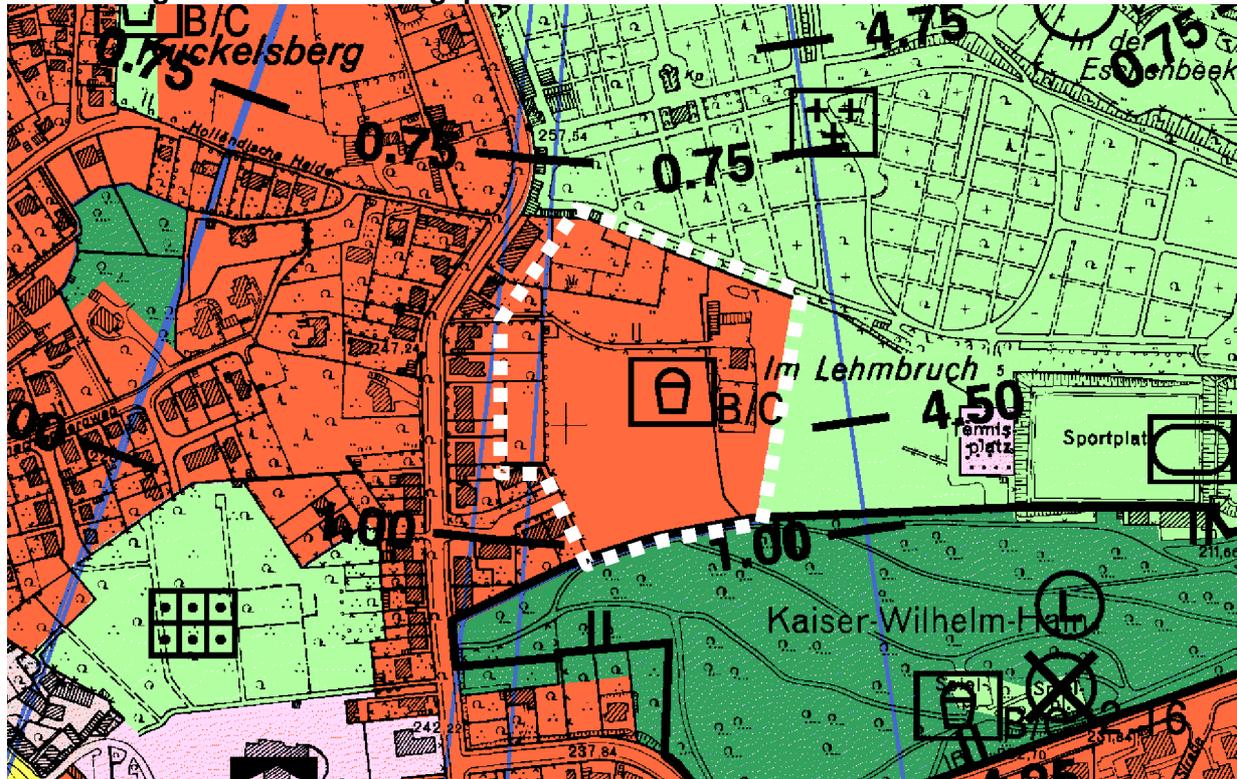
Flächenbezeichnung

Im Lehmbruch

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich „Im Lehmbruch“ 61 Anregungen in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) mit Einzelunterschriften und 16 solcher Flugblätter mit zusätzlichen Vermerken eingebracht. Eine weitere Einzelanregung wurde unabhängig von der Flugblattaktion eingereicht. Der WBU hat darüber hinaus eine gesonderte Anregung eingebracht.

Es wird angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Im Lehmbruch“ zu verzichten. Dies wird wie folgt begründet:

1. Landschaftlich wichtige Bereiche sollten nicht durch eine Wohnbaufläche wie „Im Lehmbruch“ zersiedelt werden. Die Stadt Wuppertal könne sich sonst nicht länger mit ihrer grünen Umgebung zieren.

Die Wohnbaufläche „Im Lehmbruch“ solle als Grüngürtel erhalten bleiben.

Sie läge im Landschaftsschutzgebiet laut Landschaftsplan und der Landschaftsverordnung 1975.

Die Wohnbaufläche läge in einem klimatischen Schutzbereich und sei äußerst wichtig im Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet. Die Kaltluftproduktionsrate läge hier um 135 % höher als der Durchschnittswert der untersuchten Bereiche des Klimagutachtens. Eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche würde bedeuten, den Menschen an der Uelendahler Straße einen Teil der wichtigen Frischluftzufuhr zu nehmen.

Der Quelleinzugsbereich der nach § 62 Landschaftsgesetz NW schützenswerten Quelle unterhalb der geplanten Wohnbaufläche würde durch die Bebauung im Sommer austrocknen und damit zerstört. Die Fläche habe die höchste Empfindlichkeit für den Wasserhaushalt, so müssten vor einer weiteren Bauplanung und Realisierung die Risiken detailliert untersucht werden. In Extremfällen seien nach derzeit geltendem Wasserrecht so erhebliche Einschränkungen zu erwarten, dass eine Realisierung nicht vorstellbar erscheine.

Die Wohnbaufläche sei als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von großer Bedeutung. So würden Rehe, Hasen und Bussarde gesehen. Auch ein überdurchschnittliches Spektrum der Vogelwelt mit Rote-Liste Arten läge hier vor. Im Quellbereich befänden sich mehrere Kröten- und Unkenarten und botanische Raritäten.

Die Fläche läge im Bereich des Biotopverbundes Eschenbeck / Im Lehmbruch und habe dabei eine wichtige Funktion für den Freiflächenverbund.

Eine Bebauung der Fläche sei äußerst negativ für Natur und Landschaft.

2. Statt einer Wohnbebauung solle der Kaiser-Wilhelm-Hain erweitert werden. Es wird geraten, dazu ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen einzuholen.

Noch im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 sei entsprechend einer zukunftsorientierten behutsamen Stadtentwicklung eine Grünfläche dargestellt gewesen. Aufgrund der dichten südlich an den Hain angrenzenden Bebauung mit unmittelbarer Nähe zur A 46 sei eine Naherholungsfläche in diesem Bereich unumgänglich. Durch die Erweiterung sei es möglich, den klimatischen, ökologischen biologischen und schützenswerten Belange entgegen zu kommen.

3. Die Wohnqualität würde durch das Verkehrsaufkommen und durch den Ausbau der Hainstraße stark beeinträchtigt und gemindert. Auch würde die Schadstoffbelastung innerhalb des Naherholungsgebietes Kaiser-Wilhelm-Hain durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf unverantwortliche Weise ansteigen.
4. Es solle der vorhandene bzw. leerstehende Wohnraum im Stadtgebiet in Anspruch genommen werden. Dort bestünde bereits ein intaktes Wohnumfeld mit Verkehrsanbindungen, Kindergärten, Schulen usw., was beispielsweise Kindertransporte mit dem Auto reduziere.

Stellungnahme der Verwaltung

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 1029 V „Hainstraße / Im Lehmbruch“ mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Mit Bekanntmachung am 21.07.2003 ist der Bebauungsplan Nr. 1029V – nach der Offenlegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 – bereits rechtskräftig geworden. Es liegen auch bereits Bauanträge vor. Trotz des faktisch bereits bestehenden Baurechts wird im folgenden auf die angeführten Gründe gegen eine entsprechende Flächennutzungsplandarstellung eingegangen.

Zu 1) Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal soll die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich städtebaulich sinnvoll geregelt werden. So sind gegenüber dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 viele Wohnbauflächen (z. B. im Bereich Nächstebreck) zurückgenommen worden, da sie aus heutiger städtebaulicher und ökologischer Sicht nicht vertretbar sind. Demgegenüber wurden nun Bauflächen untersucht und dargestellt, die den Siedlungsbereich an verträglicher Stelle arrondieren und den Bedarf an einer gewerblichen und wohnbaulichen Bebauung decken.

Hierzu gehört auch die Wohnbaufläche „Im Lehmbruch“, die mit 38 Wohneinheiten eine maßvolle Erweiterung eines Wohngebietes darstellt und den Bedarf an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern decken hilft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Wohnbaufläche erscheinen auch durch die bereits vorhandene bauliche Vorprägung vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme landschaftlich wertvollere Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Die Baufläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz nach der rechtskräftigen Verordnung von 1975. Der Kaiser-Wilhelm-Hain ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, die Grenze fällt mit der Waldgrenze zusammen. Der Wald wird mit einem im Bebauungsplan Nr. 1029V festgeschriebenen Waldabstand berücksichtigt.

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wurde im Bebauungsplanverfahren ein Klimagutachten von einem unabhängigen Gutachter erstellt. Die Grundlage der Untersuchung war zunächst die Einschätzung des Untersuchungsraumes. Es handelt sich dabei aufgrund des Freilandcharakters um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Lage der Baufläche im Randbereich des Einzugsgebietes Eschenbeek wird die Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet relativiert. Eine optimale Klimasituation auf dieser Fläche zum klimatischen Ausgleich tritt durch die Lage im Hangbereich nur äußerst selten ein. Somit handelt es sich nach dem klimatischen Gutachten nicht um eine wichtige Ausgleichsfläche oder um ein wichtiges Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet. Das Baugebiet zerschneidet oder engt kein klimatisch relevantes Gebiet ein.

Darüber hinaus tragen die im Bebauungsplanverfahren vertraglich gesicherten Vereinbarungen zu einer nachhaltigen Sicherung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses bei.

Die klimatischen Beeinträchtigungen durch eine bauliche Inanspruchnahme der Wohnbaufläche ist somit relativ gering und den Belangen der Wohnungswirtschaft wird in der Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Es handelt sich bei dem Quellbereich und den Uferzonen des Lehmbrucher Baches um ein geschütztes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NW. Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein unabhängiges Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage die bestehende Gewässersituation bei der weiteren Planung berücksichtigt wurde. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen mit einer Extensivierung dieses Bereiches wird die Schutzwürdigkeit berücksichtigt sowie eine weitere Steigerung der Wertigkeit erreicht und gesichert. Aufgrund der Nähe zur Wasserscheide fiel der Bereich der Wohnbaufläche bereits ohne eine Bebauung im Sommer trocken. Durch die Bebauung ist dennoch eine relativ geringe Veränderung des Gewässerhaushaltes im Quellbereich zu erwarten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bzgl.

dem Regenrückhaltesystem, der Ausführung der Keller usw. sollen jedoch die Gesamtgewässersituation erhalten.

Auch für den faunistischen und floristischen Bereich wurde ein unabhängiges Gutachten in Form eines Fachbeitrages erstellt. Unken (Gattung Bombina) kommen demnach in diesem Gebiet nicht vor. Die anderen vorkommenden Amphibien wurden im Fachbeitrag ausführlich untersucht und berücksichtigt. Das gleiche gilt für botanische Raritäten und geschützte Arten.

Die Einschränkung des Freiflächen- und Biotopverbundes ist relativ gering, da sich die betroffene Fläche im Randbereich des Biotopverbundes Eschenbeck / Im Lehmbruch befindet.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

- Zu 2) Der größte Teil des Grünzuges im Bereich Kaiser-Wilhelm-Hain bleibt erhalten, die Naherholungsfunktion wird durch die Bebauung relativ gering eingeschränkt. So steht die Fläche selbst derzeit nicht für Naherholungssuchende zur Verfügung und ist nur von Standorten in der direkten Nachbarschaft einsehbar. Wanderwege werden nicht zerschnitten. In der Umweltverträglichkeitsprüfung des Bebauungsplanes wurde die Planung als vertretbar bewertet, zumal vorgesehen ist, eine neue Fußwegeverbindung durch das Plangebiet herzustellen, die den Kaiser-Wilhelm-Hain mit dem Friedhof verbindet.

Eine Erweiterung des Kaiser-Wilhelm-Hains ist unter den Aspekten der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses nicht sinnvoll.

- Zu 3) Die vorhandene Hainstraße wird im Zuge der Bebauung zu einer Wohnsammelstraße, die keinen Durchgangsverkehr aufnimmt. Auch wird der Lieferverkehr zum Friedhof ausgeschlossen. Das Baurecht für 38 Einzel- / Doppelhäuser stellt somit eine zumutbare und im Wohngebiet verträgliche Belastung der bereits hier ansässigen Anwohner dar.

- Zu 4) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder) sind im betroffenen Stadtgebiet ausreichend vorhanden oder gut mit ÖPNV zu erreichen (Theater, Volkshochschulen etc.). Ein Baugebiet in der festgesetzten Größenordnung unter 50 WE belastet die vorhandene Infrastruktur kurzfristig nicht; langfristig trägt sie jedoch zur Auslastung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen bei und damit auch zur Sicherung der Wohnqualität des Stadtteils.

Die innerstädtischen Leerstände können nicht die aktuelle Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten auf größeren Grundstücken) decken. Nennenswerte Leerstände im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern sind nicht zu verzeichnen.

Die Wohnbaufläche „Im Lehmbruch“ ist unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet.

Unter Abwägung der Nachteile, die entstehen, wenn Flächen im Außenbereich verbraucht werden (mit allen infrastrukturellen Problemen), und unter Einbeziehung der hohen Auflagen an Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan wird in diesem konkreten Fall eine Bebauung vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen positiv beurteilt.

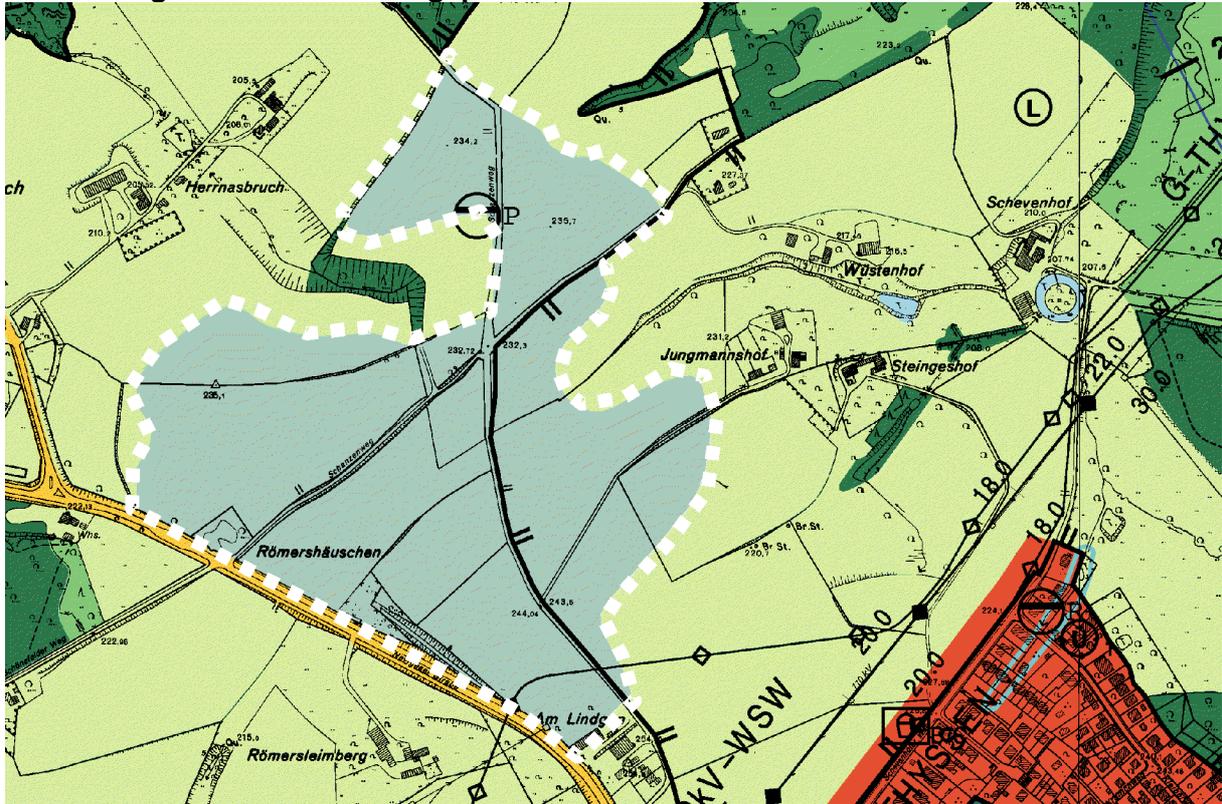
Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Im Lehmbruch“ bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung
Kleinehöhe

Stadtbezirk
Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Etwa 960 Einwender sprechen sich zumeist auf Grundlage des Flugblattes der Bürgerinitiative „Kleine Höhe“ gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe im Flächennutzungsplan aus. Neben den vorformulierten Gründen wurden zum Teil Bekräftigungen einzelner Aspekte sowie zusätzliche Gründe ergänzend angeführt. Weitere 16 Bürger sowie die Kreisbauernschaft Mettmann e. V., der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und der Rhenische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz haben separate Einwendungen gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche in das Verfahren eingestellt.

Folgende im Flugblatt vorformulierten Gründe werden gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe angeführt:

- 1.1 Die Fläche „Kleinhöhe“ solle als Freiflächen-Verbundachse zwischen dem Rheinland und dem Ruhrgebiet bestehen bleiben und als solche mindestens unter Landschaftsschutz, besser noch unter Naturschutz, gestellt werden.
- 1.2 Den vielen, z. T. vom Aussterben bedrohten Tierarten (z. B. Fledermäuse, Feuersalamander, Roter Milan, Eisvogel, verschiedene Greif- und Raubvögel, Dachs u.v.m.) solle der Lebensraum an der Kleinen Höhe als Freifläche erhalten bleiben.
- 1.3 Die Quellgebiete an der Kleinen Höhe würden durch eine Bebauung unabsehbare, irreparable Schäden nehmen. Die teils verrohrten Quellen sollten in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt und die Quellbiotopie somit aufgewertet werden
- 1.4 Jegliche Bebauung auf der Kleinen Höhe würde die Bodenqualität und den sensiblen Wasserhaushalt so stark beeinträchtigen, dass eine Umweltverträglichkeit nicht gegeben wäre (s. Gutachten PG5, Seite 78/79).
- 1.5 Die hohen, immer noch nicht ermittelten Erschließungskosten würde die Stadt Wuppertal tragen und damit die Bürgerschaft. In Anbetracht der Einsparungen in Wuppertal sei das nicht nachvollziehbar und deshalb nicht zu befürworten.
- 1.6 Das Landschaftsbild mit der Kuppenlage würde auch bei architektonisch hochwertiger und ökologisch wertvoller Bauweise stark gestört werden.
- 1.7 Das Verkehrsaufkommen auf der Nevigeser Straße sei nach Angaben der Stadt (bei zwei Fahrspuren) jetzt schon ähnlich hoch wie am Alten Markt. Da hier nur im oberen Teil Ausbaureserven bestünden, sei ein Gewerbegebiet auch aus diesem Grund nicht in Betracht zu ziehen.
- 1.8 Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Kasernen- und Bahngelände seien im FNP-Entwurf nicht berücksichtigt worden, was den tatsächlichen Bedarf an neu auszuweisenden Flächen verfälsche.
- 1.9 Eine Bebauung an der Kleinen Höhe, die trotz vorhandener Brachen erfolgt, würde gegen das Landesbodenschutzgesetz vom Mai 2001 verstossen.
- 1.10 In Wuppertal selbst und in den umliegenden Städten und Gemeinden stünden Gewerbeflächen in enormer Größenordnung mit hohem finanziellen Anreiz und hervorragender Infrastruktur leer.
- 1.11 Der hohe Freizeit- und Naherholungswert würde durch ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet verloren gehen.
- 1.12 Die Lebensqualität für Mensch und Tier durch Licht- und Lärmbelästigung würde beeinträchtigt werden.

Ergänzend wurden gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe als Zusätze auf dem Flugblatt sowie in den o. a. Einzeleinwendungen folgende Gründe vorgebracht:

- 2.1 Statt der Planung des Gewerbegebietes wären andere Aufgaben der Stadt dringender zu bearbeiten. Im einzelnen sollten zunächst die Innenstädte attraktiver gemacht oder in die Kinder- und Jugendhilfe bzw. in Alteneinrichtungen investiert werden.
- 2.2 Eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle sei gegenüber nachfolgenden Generationen nicht zu verantworten.
- 2.3 Durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen sei die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe gefährdet, insbesondere auch weil keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden könnten.
- 2.4 Die Fläche habe eine hohe (mikro-) klimatische Bedeutung. Zur Erhaltung der guten Luftqualität solle auf eine Bebauung verzichtet werden. Ein von der Landesregierung in den 80er Jahren in Auftrag gegebenes Gutachten sei zu dem Schluss gekommen, von jeder Art Bebauung auf der Kleinhöhe aufgrund der Bedeutung des Freiflächenverbundes und der damit verbundenen klimaökologischen Gegebenheiten abzusehen.
- 2.5 Blickbeziehungen würden verbaut werden.
- 2.6 Der Bedarf für neue Gewerbeflächen sei aufgrund sinkender Einwohnerzahlen und gegenwärtig mangelnder Nachfrage nicht gegeben. Darüber hinaus seien andere innerstädtische Standorte besser geeignet, z. B. Teile des Betriebsgeländes der Firma Bayer, die der Werksleiter lt. einem Zeitungsinterview zur Verfügung stellen würde.
- 2.7 Infolge der gewerblichen Nutzung entstehe eine Wertminderung bestehender Immobilien.
- 2.8 Es würden negative Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet entstehen. Der WBU führt hierzu an, dass es sich um ein Landschaftsschutzgebiet nach dem Landschaftsplan sowie nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1975 handele.
- 2.9 Der Verlust an Naherholungsflächen solle durch gleichzeitige Anlegung von innerstädtischen Grünflächen zu Freizeit Zwecken kompensiert werden.
- 2.10 Der Naherholungswert für Gäste des Freizeithofes Leimberg, Schönefelder Straße 55, würde beeinträchtigt.
- 2.11 Aufgrund der Lehm- und Tonschichten im Boden sei eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Der Anschluß an das Kanalsystem wäre zu teuer. Bei einer Regen- und Schmutzwasserentsorgung über das Velberter Kanalnetz würde es außerdem zu einer finanziellen Belastung der dortigen Bürger führen.
- 2.12 Das Wassersystem in diesem Bereich bis hinunter zum Hof Unterste Leimberg könnte starke Schäden erleiden.
- 2.13 Durch die Zunahme des Verkehrs auf den Anfahrtswegen entstehe eine erhöhte Gefährdung von Kindern und psychisch erkrankter Bewohner der Bergischen Diakonie. Wohnstraßen könnten als „Schleichwege“ genutzt werden. Hierzu wird namentlich die Straße „Am Elisabethheim“ genannt.
- 2.14 Die verkehrstechnische Anbindung an die Bundesbahn und/oder die Autobahn sei nicht vorstellbar. Die verkehrliche Entlastung der Nevigeser Straße durch die autobahnähnlich ausgebaute B 224 von Wuppertal-Sonnborn bis Velbert werde durch die Gewerbegebietsplanung konterkariert. Die Verkehrsbelastung auf der Nevigeser Straße werde um das drei- bis vierfache steigen.
- 2.15 Durch die zentrumsferne Lage erhöhe sich das Verkehrsaufkommen und führe zu höheren Umwelt- und Lärmbelastungen. Es werde der Umzug in die Stadtrandgebiete gefördert, was wiederum den Einzelhandel in den Zentren schädigen würde.
- 2.16 Bei einem Ausbau der Nevigeser Straße würden die Anwohner Erschließungskostenbeiträge zu leisten haben.
- 2.17 Das ohnehin schon stark bebaute Wohngebiet Rosenhügel / Pöthen werde beeinträchtigt.

- 2.18 Es wäre sinnvoller, das bestehende Gewerbegebiet in Neviges u. a. wegen der bestehenden Infrastruktur und dem in Bau befindlichen S-Bahn-Anschluss zu erweitern.
- 2.19 Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Kleinhöhe werde einseitig Investoreninteressen nachgegeben.
- 2.20 Die Bürger seien bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht ausreichend beteiligt worden. Die Ablehnung des Gewerbegebietes Kleinhöhe durch die Bezirksvertretung sei ignoriert worden.
- 2.21 Es dränge sich der Verdacht auf, dass es sich um eine Investorenplanung gegen die Belange der Bürger handle.
- 2.22 Die Stadt Wuppertal verstoße gegen Gesetze bzw. unterlaufe sie.
- 2.23 Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz äußert die Befürchtung, dass für die beabsichtigte Ansiedlung von Firmen der Bio- und Pharmabranche keine Nachfrage bestehe. Wenn daraufhin erschlossene Grundstücke brach liegen, würde die Stadt Investoren für großflächige Verbrauchermärkte nicht ablehnen wollen. Dadurch entstehe ein erheblicher städtebauliches Konfliktpotential in Form stadtzerstörender Verbrauchermärkte am Stadtrand.
- 2.24 Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz regt darüber hinaus an, den Freiraum Kleinhöhe im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen und als regionalen Grünzug zu entwickeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.1 Der Schutz des regionalen Freiraumverbundes ist ein wesentliches Ziel des Gebietsentwicklungsplanes 99, welcher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten ist. Wesentlicher Bestandteil des regionalen Freiraumsystems sind die regionalen Grünzüge, denen in diesem Zusammenhang ein besonderer Schutzzweck zukommt. Nach der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes 99 befindet sich die betreffende gewerbliche Baufläche Kleinhöhe zwar am Rand eines solchen regionalen Grünzuges, jedoch ist aufgrund der Lage innerhalb des ebenfalls dargestellten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) davon auszugehen, dass die Funktion dieser regionalen Freiraumverbundachse trotz einer Inanspruchnahme dieser Fläche für gewerbliche Nutzungen aufrecht erhalten bleibt.

Die für die Festsetzung eines Naturschutzgebietes erforderlichen Schutzzwecke liegen bei der betreffenden Fläche nicht vor. Hinsichtlich der den östlichen Teil der gewerblichen Baufläche betreffenden Landschaftsschutzverordnung von 1975 wurde bereits in Übereinstimmung mit dem Gebietsentwicklungsplan 99 ein Antrag auf Teilaufhebung bei der Höheren Landschaftsbehörde gestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Teilaufhebung noch vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt sein wird. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Landschaftsplan Nord sieht für die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche Kleinhöhe ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung vor. Damit soll bezweckt werden, dass die Fläche bis zur Verwirklichung von Bauvorhaben den Festsetzungen des Landschaftsplanes unterliegt.

Zu 1.2 Bei einer baulichen Inanspruchnahme insbesondere größerer Freiflächen sind Auswirkungen auf die Tierwelt stets unvermeidbar. In der Umweltverträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft PG5, Münster, vom Februar 2001 wurde jedoch zusammenfassend festgestellt, dass Tiere, Pflanzen und Biotope durch das geplante Gewerbegebiet nicht in erheblichem Maß direkt beeinträchtigt werden. Vom Aussterben bedrohte Tierarten wurden nicht vorgefunden. Es seien aber Sekundärfolgen mit erheblicher Wirkung auf Feuchtstandorte und hieran angepasste Arten zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Vorhabens Veränderungen im Grundwasserregime stattfinden werden. Diesem Vorbehalt wurde im Sinne einer Ein-

griffsminimierung bereits entgegengewirkt, indem die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan–Entwurf 2002 angepasst wurde an die reduzierte Abgrenzung des Rahmenplanes, der auf Grundlage dieses Gutachtens erstellt worden ist. Insbesondere wurden die nahegelegenen Bachbereiche von der Gewerbeflächendarstellung ausgenommen. Weitere Maßnahmen, die die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt minimieren, wie z. B. die Einrichtung von Versickerungsanlagen, können auf Grundlage weiterer Untersuchungen erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1046 festgesetzt werden.

- Zu 1.3 Die im betreffenden Bereich bestehenden Quellen befinden sich mit einem Abstand von mindestens 50 m außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche. Insofern ist eine direkte Beeinträchtigung der Quellen nicht anzunehmen. Durch die Versiegelung infolge einer Bebauung kann jedoch eine indirekte Beeinträchtigung durch die Auswirkungen auf den natürlichen Grundwasserhaushalt erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1046 können hierzu jedoch eingriffsmindernde Maßnahmen, z. B. Versickerungsanlagen, festgesetzt werden.

Die Anregung, die zum Teil verrohrten Quellen freizulegen, wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1046 im Rahmen der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verfolgt.

- Zu 1.4 Gegenstand der zitierten Umweltverträglichkeitsuntersuchung der Planungsgemeinschaft PG5, Münster, vom Februar 2001 war die zu dieser Zeit geplante 38,6 ha große Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan–Vorentwurf 1996. Hinsichtlich der angeführten Schutzgüter wurde in diesem Gutachten festgestellt, dass

- wie bei jeder Baumaßnahme eine Umweltverträglichkeit bei einem hohen Versiegelungsgrad der durch die Versiegelung direkt betroffenen Böden für diese nicht gegeben ist und
- unter den gegebenen Voraussetzungen eine Umweltverträglichkeit für das Schutzgut Wasser nicht gegeben ist.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde als Diskussionsgrundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 1046 der Rahmenplan „Kleinhöhe“ erstellt. Die Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan–Vorentwurf wurde im Rahmenplan dahingehend konkretisiert, dass insbesondere die Bereiche um den Asbruchbach und den Jungmannshofer Siepen freigehalten werden sollen. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche wurde im Flächennutzungsplan–Entwurf 2002 dementsprechend auf eine Fläche von 26,1 ha reduziert.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ bedeutet dies, dass die laut o. a. Gutachten schützenswerten Böden im Bereich der Fließgewässer nunmehr außerhalb der gewerblichen Baufläche liegen und von einer Bebauung freigehalten werden. Nach wie vor betroffen sind jedoch Böden mit einer hohen Bodenwertzahl, d. h. hoher Ertragsfunktion und hoher Speicher- und Regelfunktion. Durch eine Bebauung würde laut o. a. Gutachten eine umwelterhebliche Beeinträchtigung der grundwassergeprägten und staunassen Böden sowie einiger sehr fruchtbarer Böden südlich und östlich der Fläche entstehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang, in ausreichendem Maß Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, und der vergleichsweise guten Eignung dieser Fläche gegenüber anderen Standortalternativen im Stadtgebiet ist dieser Eingriff jedoch unvermeidbar und muss durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die im Bebauungsplanverfahren festzusetzen sind.

Analog gilt dieses auch für die Umweltverträglichkeit im Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“. Durch die Freihaltung der Fließgewässer von einer geplanten Bebauung sind die Aussagen des o. a. Gutachtens zu relativieren, da hier von einer größeren Baufläche ausgegangen wurde. Nach wie vor ist jedoch mit einer erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Grundwasserhaltung zu rechnen, was insbesondere auch Auswirkungen auf die Quellen und Fließgewässer hat. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird der Nachweis erbracht, dass sämtliche Eingriffe in-

folge geplanter Bauflächen allein durch Maßnahmen an Fließgewässern ausgeglichen werden können, so dass eine flächenhafte Darstellung gemäß § 5 Abs. 2a BauGB entbehrlich ist. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes und Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe können jedoch noch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Zu 1.5 Die Erschließung der Baufläche ist grundsätzlich möglich, wenngleich voraussichtlich erhöhte Aufwendungen insbesondere für die Entwässerung erforderlich werden. Eine fundierte Berechnung der Erschließungskosten kann jedoch nur im Rahmen des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Babauungsplanes Nr. 1046 erfolgen, da z. B. die innere Straßenerschließung und die überbaubaren Grundstücksflächen bekannt sein müssen, um ein Entwässerungskonzept zu entwerfen. Der Rat der Stadt wird in Kenntnis der erforderlichen Erschließungskosten und in Abwägung mit den Zielen der Wirtschaftsförderung sowie unter dem Aspekt der Arbeitsplatzbeschaffung im Bebauungsplanverfahren entscheiden, ob eine Umsetzung des Gewerbeplans auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist. Grundsätzlich liegen bisher aber keine Erkenntnisse vor, die eine Realisierung des Gewerbegebietes aus Erschließungs(kosten)gründen mit Sicherheit scheitern lassen und so die Darstellung im Flächennutzungsplan in Frage stellen würden.
- Zu 1.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei einer baulichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich niemals vollständig zu vermeiden. Ein Verzicht darauf ist jedoch nicht möglich, da zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in ausreichendem Maß Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden müssen und dies nicht einzig im Innenbereich erfolgen kann. Im Stadtgebiet befinden sich keine alternativen Standorte von vergleichbarer Größenordnung, die unter Berücksichtigung aller städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkte besser geeignet wären für eine gewerbliche Nutzung. Dies gilt insbesondere unter dem Gesichtspunkt eines kurzfristigen Realisierungszeitraumes und unter dem Aspekt der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit. Zudem ist es Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1046, Baurecht für einen gestalterisch hochwertigen Gewerbeplan zu schaffen und diesen trotz Kuppenlage möglichst schonend in die Landschaft einzupassen.
- Zu 1.7 Die Verkehrsbelastung an der Kreuzung Friedrich-Engels-Allee / Höhne / Carnaper Straße - Steinweg / Fischertal (Alter Markt) im Zentrum Barmens ist wesentlich höher als an der Nevigeser Straße. So beträgt das Verkehrsaufkommen an einem normalen Werktag auf der Carnaper Straße etwa 32.000 Fahrzeuge pro Tag (Zähltag: 21.05.2002), was mit dem Verkehrsaufkommen in Nord-Süd-Richtung an dieser Kreuzung vergleichbar ist. In Ost-West-Richtung beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsdichte (DTV) etwa 30.000 Fahrzeuge. Die höchste Verkehrsbelastung auf der Nevigeser Straße tritt unmittelbar nördlich der Anschlussstelle Wuppertal-Katernberg zur A 46 auf: Sie beträgt dort an einem normalen Werktag etwa 23.500 Fahrzeuge pro Tag (Zähltag: 26.06.2002) und liegt damit bereits deutlich unterhalb der Verkehrsbelastung am Alten Markt. Aufgrund des abfließenden Verkehrs in die angeschlossenen Wohngebiete nimmt die Verkehrsbelastung in Richtung Velbert / Neviges deutlich ab. So wurden an der Kreuzung mit der Straße Am Elisabethheim in Fahrtrichtung Wuppertal ca. 5.400 und in entgegengesetzter Fahrtrichtung ca. 6.500 Fahrzeugbewegungen (mit Linksabbiegerverkehr) am selben Zähltag ermittelt.

Einer verkehrsplanerischen Ersteinschätzung zufolge kann die Mehrbelastung der Nevigeser Straße durch das Gewerbegebiet Kleinhöhe durchaus aufgenommen werden. Ein detaillierter Nachweis wird im Bebauungsplanverfahren Nr. 1043 geführt. Die Entscheidung über erforderliche Ausbaumaßnahmen, insbesondere im Einmündungsbereich in das neue Gewerbegebiet, wird vom Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßen NRW, ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Zu 1.8 Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf von 150 ha bis zum Jahr 2015 ist im Erläuterungsbericht fachlich begründet und wurde auch im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung akzeptiert. Etwa zwei Drittel dieses Bedarfes können dadurch gedeckt werden, dass Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und auf bestehenden Gewerbebrachen in einem realistischen Maß für eine gewerbliche Nutzung im Planungszeitraum herangezogen wurden. Dazu zählt auch der ehemalige Rangierbahnhof Vohwinkel, der mit einer Flächengröße von 20 ha bei der Bedarfsdeckung berücksichtigt wurde. Hinsichtlich der übrigen ca. 22 ha an tatsächlich neu nutzbaren Bahnflächen wird gegenwärtig lediglich für den ehemaligen Bahnhof Wichlinghausen (9 ha) davon ausgegangen, dass eine Umnutzung der Bahnfläche für überwiegend wohnbauliche Zwecke im Planungszeitraum möglich ist. Die Umnutzung der übrigen Bahnflächen ist derzeit noch unbestimmt und wird voraussichtlich erst nach Ablauf des Prognosezeitraumes erfolgen können. Die Frage zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist zu gegebener Zeit erneut mit den Zielen der Landesplanung abzustimmen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ehemaligen Bahnflächen bei der Deckung des Gewerbeflächenbedarfes entgegen der Behauptung der Einwander in einem fachlich begründeten Maß berücksichtigt worden sind.

Dagegen wurde das letzte zukünftig noch für eine gewerbliche Nutzung nutzbare Kasernengelände der Generaloberst-Hoepfner-Kaserne bewusst nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes herangezogen. Aufgrund der laufenden Verhandlungen mit dem Bundesvermögensamt und der erforderlichen Untersuchungen ist der zukünftige Gewerbeflächenanteil auf diesem Areal derzeit weder flächenmäßig hinreichend genau kalkulierbar noch örtlich eingrenzbar, so dass die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht sinnvoll wäre. Anders als bei der Behandlung der aufgegebenen Bahnflächen wurde die GOH - Kaserne jedoch auch bilanztechnisch nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes herangezogen, weil die durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes verloren gegangenen Arbeitsplätze nicht zusätzlich geschaffen, sondern lediglich ersetzt werden.

Zu 1.9 Nach § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anregung bezieht sich offenbar auf diesen Vorsorgegrundsatz, da die Notwendigkeit zur Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe bezweifelt wird.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe ist jedoch erforderlich, da bei realistischer Betrachtungsweise nicht mehr als die Hälfte der insgesamt 34,5 ha bestehenden Gewerbebrachen zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen im Planungszeitraum bis Ende 2015 berücksichtigt werden können, weil ein Großteil der erfassten Gewerbebrachen bereits seit geraumer Zeit aufgrund verschiedener Restriktionen keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Dies ist auch im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargelegt.

Die Vorsorgegrundsätze des Landesbodenschutzgesetzes wurden aufgrund des möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden daher nicht verletzt. Besonders schützenswerte Böden i. S. des § 1 Abs. 1 LbodSchG wurden nicht festgestellt. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Boden, wie der Versiegelungsgrad sowie die Lage von Bau- und Straßenflächen, können nur durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Zu 1.10 Bei der Deckung des Gewerbeflächenbedarfes von 150 ha bis Ende 2015 wurden sämtliche bei einer realistischen Betrachtungsweise umsetzbaren Reserven auf Gewerbebrachen und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen in Wuppertal berücksichtigt. Die Inanspruchnahme neuer Flächen im Flächennutzungsplan konnte damit auf 50,4 ha, also etwa ein Drittel, minimiert werden.

Nach dem Auswertungsbericht über die Erhebung von Baulandreserven im Regierungsbezirk Düsseldorf standen im Kreis Mettmann auf Ebene der Flächennutzungspläne am 01.01.2000 insgesamt 223 ha Gewerbeflächen, in Solingen 44 ha

und in Remscheid 29 ha zur Verfügung. Davon sind allerdings i. d. R. nur ein Drittel bis die Hälfte sofort oder kurzfristig verfügbar. Sie können jedoch nicht zur Deckung des für die Stadt Wuppertal ermittelten Bedarfes herangezogen werden, da die in den Flächennutzungsplänen der Nachbargemeinden dargestellten Gewerbeflächen zur Deckung des jeweils eigenen kommunalen Bedarfes dienen.

Leerstände und Vermarktungsschwierigkeiten von Gewerbegrundstücken in Wuppertal und auch in den Nachbargemeinden lassen daher nicht darauf schließen, dass bereits ein Überangebot besteht. Vielmehr zeigt dies, dass Unternehmen sehr unterschiedliche Anforderungen an neue Standorte stellen und diesem Umstand durch ein weitgefächertes Angebot auch auf kommunaler Ebene begegnet werden muss, um die Voraussetzungen für ein vielfältiges, neuen Anforderungen entsprechendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Dies ist eine unabdingbare Voraussetzung, um dem Bevölkerungsverlust durch Abwanderungen entgegen zu wirken und so die Wirtschaftskraft der Stadt zu erhalten und auszubauen.

Zu 1.11 Infolge der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung des geplanten Gewerbeparks beschränkt sich der Freizeitwert dieser Fläche auf die Wegeverbindungen, insbesondere den überregionalen Hauptwanderweg „Bergischer Weg“. Die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion ist auch angesichts der umliegenden verbleibenden Freiflächen als vergleichsweise gering anzusehen. Der Erholungswertverlust kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1046 dadurch gemindert werden, dass die Wegeverbindungen bei der Festsetzung der inneren Erschließung berücksichtigt werden.

Zu 1.12 Die verstreute Wohnnutzung im Umfeld wird aufgrund des geplanten Gewerbeparks zukünftig höheren Schallimmissionen ausgesetzt sein als dies heute der Fall ist. Aufgrund der dichten Besiedlung in Wuppertal bestehen jedoch keine Flächenalternativen, bei denen nicht auch in zumindest vergleichbarem Maß Beeinträchtigungen benachbarter Wohnbebauung durch Schallimmissionen entstehen würden. In dem Gewerbepark sind wegen der angestrebten Ansiedlung zukunftsfähiger höherwertiger Betriebe und der daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1046 zudem keine stark emittierenden Betriebe zu erwarten. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Schallimmissionsrichtwerte der einschlägigen Vorschriften nicht eingehalten werden könnten. Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass eine Lichtbelästigung durch den Gewerbepark die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen würde. Sofern damit auf die Option von Standorten für Windkraftanlagen im Rahmen der Gewerbeparkplanung und die daraus resultierende Problematik des Schattenwurfes und der Lichtreflexe („Disco-Effekt“) Bezug genommen werden sollte, ist darauf zu verweisen, dass im Bebauungsplan Nr. 1046 ggf. entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Wohnbevölkerung auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Auswirkungen von Licht- und Schallemissionen aus dem geplanten Gewerbepark auf die Tierwelt wurden bereits im Ökologischen Gutachten der Planungsgemeinschaft PG5, Münster, vom Februar 2001 untersucht. Demnach würden sich zwar infolge von Störungen aus dem Gewerbegebiet Verdrängungseffekte im Hinblick auf die Vogelwelt ergeben, jedoch wären die Veränderungen nur von lokaler Natur, so dass zusammenfassend keine erhebliche direkte Beeinträchtigung festgestellt wurde.

Dies wird zum Gegenstand der Abwägung gemacht, so dass die vorgetragenen Bedenken zurückgestellt werden können.

Zu 2.1 Die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit gehört gegenwärtig und in der absehbaren Zukunft zu den vordringlichen Aufgaben der Stadt Wuppertal. Um neue Unternehmen in Wuppertal ansiedeln zu können und damit Arbeitsplätze zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten dringend erforderlich. Bei einer Vermarktung des überwiegend auf städtischem Grundbesitz befindlichen Gewerbeparks Kleinhöhe werden zudem Verkaufserlöse erwirtschaftet, die zur Deckung der Investitionen in

den Gewerbepark dienen und die für den Fall einer Erwirtschaftung eines Überschusses der Haushaltskonsolidierung und damit auch den Investitionen in anderen Bereichen zugute kommen können. Dies bedeutet jedoch nicht, dass unabhängig davon nicht auch in anderen Aufgabenbereichen dringende Investitionen erforderlich sind.

Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, z. B. indem das Einzelhandelsangebot verbessert wird, können durch den Flächennutzungsplan nur indirekt erfolgen. Dazu zählt beispielsweise die Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete, um der Abwanderung einkommensstarker Bevölkerungsschichten entgegen zu wirken und damit die Kaufkraft zu erhöhen. Auch die restriktive Begrenzung von zentrenrelevanten Sortimenten in Fachmärkten außerhalb der Zentren dient der Stärkung der Innenstädte.

Im Flächennutzungsplan sind außerdem auch zahlreiche geplante soziale Einrichtungen dargestellt. Die Verteilung der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel zur Umsetzung dieser Planungen erfolgt jedoch im Rahmen der Haushaltsberatungen und ist insofern nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Zu 2.2 Der Flächennutzungsplan hat zum Ziel, die Entwicklung der Stadt im Hinblick auf die zukünftigen Generationen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit vorzubereiten. Dieses Leitbild beinhaltet neben der ökologischen Verantwortung jedoch gleichrangig auch die Verbesserung der ökonomischen und sozialen Lebensbedingungen. Demnach hängt die Zukunftsfähigkeit der Stadt Wuppertal auch davon ab, ob der Prozeß des wirtschaftlichen Strukturwandels nicht zuletzt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erfolgreich weitergeführt werden kann. Dafür ist es unumgänglich, dass auch Gewerbeflächen in ausreichendem Maß und in qualitativer Hinsicht den zukünftigen Anforderungen entsprechend nachgewiesen werden. Die Inanspruchnahme von heutigen Freiflächen für bauliche Nutzungen wurde dabei unter größtmöglicher Berücksichtigung von Potentialen im Innenbereich auf ein Minimum reduziert. Der geplante themenorientierte Gewerbepark Kleinehöhe hat bei der Bereitstellung von Grundstücken für zukunftsweisende Unternehmen in Wuppertal eine zentrale Bedeutung. Eine vergleichbare Standortalternative im Stadtgebiet besteht aufgrund der erforderlichen zusammenhängenden Flächengröße, der kurzfristigen Verfügbarkeit, der Nähe zu anderen Forschungseinrichtungen und der guten regionalen verkehrlichen Anbindung nicht.

Zu 2.3 Zur Ausweisung der nach dem prognostizierten Bedarf erforderlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen ist die Inanspruchnahme heutiger Freiflächen unumgänglich. Ökologisch wertvolle Strukturen, z. B. Naturschutzgebiete, Biotop und Wald, wurden dabei entsprechend den Zielen des Umweltschutzes möglichst geschont. Der verbleibende Freiraum wird in Wuppertal zumeist landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Rückgang des für diese Nutzung dargestellten Flächenanteils zwangsläufig erfolgen muss. Dem Rückgang landwirtschaftlicher Flächen stehen jedoch auch effizientere und damit flächensparendere Produktionsmethoden gegenüber. Darüber hinaus wurde im Flächennutzungsplan auf die Darstellung flächiger Kompensationsmaßnahmen verzichtet, um möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen zu überplanen. Mit über 3.500 ha, was etwa ein Fünftel des Stadtgebietes entspricht, stellen die Flächen für die Landwirtschaft neben den Waldflächen unverändert den zweitgrößten Anteil der Nutzungsarten im Flächennutzungsplan. Diese Gesamtfläche wird als ausreichend erachtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern sicherzustellen.

Hinsichtlich der Betroffenheit einzelner landwirtschaftlicher Betriebe hat die Landwirtschaftskammer Rheinland im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 festgestellt, dass es durch die Darstellungen von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und anderen Ausweisungen als Fläche für die Landwirtschaft zwar – insbesondere aufgrund der Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinehöhe – zu einem hohen Flächenentzug landwirtschaftlich genutzter Flächen komme mit der Folge teilweise erheblicher Er-

tragsminderungen, dadurch jedoch zur Zeit nach eigenen Angaben der Haupt- und Nebenerwerbslandwirte keine direkten Existenzgefährdungen landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten seien.

Für die von der Stadt Wuppertal gepachteten Flächen, die heute landwirtschaftlich und zukünftig gewerblich genutzt werden, können nach gegenwärtiger Lage tatsächlich keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden, weil keine entsprechenden städtischen Flächen existieren. Dies ist zusätzlich zu den o. a. Gründen jedoch auch nicht zwingend erforderlich, da durch die im Rahmen des landwirtschaftlichen Strukturwandels auch zukünftig nicht auszuschließende Aufgabe kleinerer Betriebe landwirtschaftliche Flächen übernommen werden können.

Im Ergebnis ist deshalb festzustellen, dass sowohl die Belange der Landwirtschaft im allgemeinen als auch die Existenzfähigkeit der einzelnen Betriebe ausreichend berücksichtigt worden sind.

- Zu 2.4 Die Planungen in den 80er Jahren führten auch auf Ebene der Landesplanung zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nutzung des Bereiches Kleinhöhe erfolgen sollte. Dies ist im Gebietsentwicklungsplan von 1986 mit der entsprechenden Ausweisung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dokumentiert. Zwischenzeitlich liegen jedoch auch neuere Untersuchungen vor, die Gegenstand der gegenwärtigen Planungen sind: Die Planungsgruppe PG 5, Münster, kommt in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Februar 2001 zum Rahmenplan Kleinhöhe zu dem Ergebnis, dass die lokale Emissionsbelastung durch Verkehr und die anzusiedelnden Gewerbebetriebe eine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Klima / Luft darstellen wird. Mit dem Bau des Gewerbeparkes wird am Wuppertaler Stadtrand ein bestehendes Kaltluftentstehungsgebiet eingeschränkt werden. Im Handlungskonzept Klima und Lufthygiene Wuppertal des Ingenieurbüros Lohmeyer aus dem Jahr 2000 ist der Planbereich als Gebiet mit mittlerer bis hoher Klimaaktivität ausgewiesen, der von einer Kaltluftbahn tangiert wird. Zusammenfassend wird jedoch festgestellt, dass die lokalklimatische Bedeutung nicht so hoch ist, um eine Realisierung des Vorhabens auszuschließen.

Dieser Argumentation wird in der Gesamtabwägung gefolgt, so dass die städtischen Interessen an der Bereitstellung von Gewerbeflächen sich gegenüber den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft durchsetzen. Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, z. B. Baumpflanzungen, können im Bebauungsplan Nr. 1046 festgesetzt werden.

- Zu 2.5 Der nicht weiter differenzierte Einwand, dass Blickbeziehungen beeinträchtigt würden, trifft grundsätzlich auf nahezu jede geplante Bebauung zu. Erhaltenswerte Blickbeziehungen, die im denkmalpflegerischen Fachbeitrag (Anlage 4 zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes) aufgeführt sind, sind in dem betreffenden Bereich jedoch nicht tangiert.

Soweit sich die Bedenken auf die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild beziehen, wird auf die Ausführungen unter 1.6 verwiesen.

- Zu 2.6 Der ermittelte Bedarf für gewerbliche Bauflächen ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan hinreichend begründet. Insbesondere für die u. a. den geplanten Gewerbepark Kleinhöhe betreffende Absicht, zukunftsfähigen Betrieben einen Standort in Wuppertal anbieten zu können, besteht ein erhöhter Nachholbedarf. Da dies nach Auffassung der Wirtschaftsförderung am ehesten durch eine Angebotsplanung in Form von themenorientierten Gewerbeparks erfolgen kann, sind hierfür größere zusammenhängende Gewerbeflächen erforderlich.

Die sinkenden Einwohnerzahlen sind neben demographischen Gründen Ausdruck eines zu geringen Angebotes an attraktiven Wohnmöglichkeiten und Arbeitsplätzen in Wuppertal. Wanderungsverluste insbesondere von einkommensstarken Bevölkerungsschichten in das Umland bewirken eine wirtschaftliche Schwächung Wuppertals und ein höheres Verkehrsaufkommen zwischen dem Oberzentrum Wuppertal

und den Nachbargemeinden. Eine mit den Einwohnerzahlen weiter sinkende Kaufkraft würde die Existenz von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern insbesondere in den Innenstädten bedrohen. Die oberzentrale Funktion Wuppertals würde darüber hinaus langfristig in Frage gestellt mit der Folge, dass der Fortbestand von sozialen, kulturellen und dem Sport dienenden Einrichtungen gefährdet wäre. Diesem Trend soll entgegengewirkt werden durch eine qualitativ und quantitativ angemessene Ausweisung von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Gewerbegebieten für zukunftsfähige Betriebe.

Obwohl gegenwärtig noch nicht bekannt ist, welche Betriebe für eine Ansiedlung im Gewerbepark Kleinhöhe gewonnen werden können, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass ein entsprechender Bedarf nicht gegeben ist. Gerade die umworbene zukunftsorientierten Betriebe weisen ein geringes Maß an Ortsgebundenheit auf und sind bei ihren Standortentscheidungen auf zeitnahe Umsetzungsmöglichkeiten bedacht. Deshalb ist es erforderlich, die Bauleitplanverfahren bereits parallel zur Akquisition der Unternehmen durchzuführen.

Innerstädtische Gewerbebrachen sind für den geplanten Gewerbepark aufgrund ihrer geringen Flächengröße ungeeignet, da die Themenorientierung und die anvisierten Synergieeffekte als Anreiz für ansiedlungswillige Unternehmen wesentliche Eckpunkte im Vermarktungskonzept für den Gewerbepark Kleinhöhe darstellen. Der Werksleiter der Bayer AG, Herr Dr. von der Linden, hat im Interview der Westdeutschen Zeitung vom 09.04.2002 angekündigt, Teile der Betriebsfläche am innerstädtischen Standort an der Friedrich-Ebert-Straße für Partnerbetriebe und Serviceeinheiten zur Verfügung zu stellen. Dieses Angebot ist jedoch sehr begrenzt und bezieht sich hinsichtlich des differenzierten Nutzerspektrums in der Bedarfsprognose eher auf Neugründungen junger Unternehmen, die als Zulieferer für die Bayer AG fungieren. Die Ansiedlung großer Produzenten wurde ausdrücklich abgelehnt. Im Gewerbepark Kleinhöhe sollen jedoch eigenständige Unternehmen angesiedelt werden, die untereinander und in Verbindung mit dem Bayer-Forschungszentrum Aprath Synergieeffekte entwickeln können, aber deshalb nicht unbedingt nur aus der Chemie- oder Biotechnologiebranche stammen müssen. Etwaige Flächenangebote auf dem Bayer-Betriebsgelände stellen deshalb auch keine Alternative, sondern eine sinnvolle Ergänzung zur Entwicklung des Gewerbeparks Kleinhöhe dar.

Zu 2.7 Es ist nicht auszuschließen, dass die Marktpreise für Wohngebäude in der Umgebung des geplanten Gewerbeparks Kleinhöhe sinken werden. Auf der anderen Seite kann eine verstärkte Nachfrage der Beschäftigten im Gewerbepark Kleinhöhe nach nahegelegenen Wohnhäusern einer eventuellen Wertminderung jedoch auch entgegenwirken. Wertsteigernde und wertmindernde Auswirkungen treten im Regelfall bei jeder baulichen Entwicklung auf und werden von der Marktlage bestimmt.

Das private Interesse nach dem Werterhalt der eigenen Immobilie kann sich gegenüber dem öffentlichen Belang nach der Ausweisung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebotes aus folgenden Gründen nicht durchsetzen: Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe ist unverzichtbar zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs, weil unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten keine Standortalternativen für die Umsetzung des Gewerbeparkkonzeptes bestehen. Zudem liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die den befürchteten Zusammenhang zwischen einer Gewerbeparkentwicklung und Veränderungen am Grundstücksmarkt belegen.

Im übrigen handelt es sich um eine Planung, die schon seit mehreren Jahrzehnten verfolgt wird. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe wurde bereits im Rahmen der kommunalen Neugliederung in den 70er Jahren in den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal übernommen und konnte dem Käufer bei einem zwischenzeitlichen Eigentümerwechsel bekannt sein.

Zu 2.8 Die Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1046 festgestellt und die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch Eingrünungen und Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (z. B. eine abgestufte Geschossigkeit) können die Auswirkungen auf die umgebende Landschaft auch bereits minimiert werden. Im übrigen wird der geplante Gewerbepark im Rahmen des im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes „Nord“ berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen in diesem Plan können zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes auch im weiteren Umfeld des Gewerbeparks vorgesehen werden. Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet können daher zurückgestellt werden.

Nach dem Offenlegungsentwurf des Landschaftsplanes Nord vom Mai 2002 ist vorgesehen, die betreffende Fläche als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung bis zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung festzusetzen. Diese Festsetzung wird daher im Einklang mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan stehen. Solange der Landschaftsplan Nord noch nicht rechtskräftig ist, unterliegt ein Teil der gewerblichen Baufläche jedoch noch der Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1975. Ein entsprechender Antrag zur Teilaufhebung dieser Verordnung wurde bereits gestellt. Sofern der Landschaftsplan Nord die Landschaftsschutzgebietsverordnung zum Zeitpunkt der Genehmigungsverfügung für den Flächennutzungsplan noch nicht abgelöst hat, wird davon ausgegangen, dass die Höhere Landschaftsbehörde dem Antrag auf Teilaufhebung folgen wird, weil die betreffende Fläche auch im Gebietsentwicklungsplan 99, der diesbezüglich die Funktion des Landschaftsrahmenplans übernimmt, als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt ist.

- Zu 2.9 Im Flächennutzungsplan sind bedarfsgerecht zahlreiche neue Grünflächen (z. B. Kleingartenanlagen, Spiel- und Sportplätze) und die Zooerweiterung als Sondergebiet für Erholungszwecke dargestellt. Inwieweit durch andere projektbezogene Planungen, wie z. B. das Projekt „Lebensader Wupper“, weitere Maßnahmen umgesetzt werden können, um den Naherholungswert innerhalb des Siedlungsraumes zu erhöhen, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens. Ein Verzicht auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe wird damit nicht begründet.
- Zu 2.10 Der Freizeithof Leimberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich des geplanten Gewerbegebietes Kleinhöhe. Nach Angaben der Betreiber wird er von Kindern und Jugendlichen genutzt, die die Umgebung zu Erholungszwecken (Spaziergänge, Nachtwanderungen) nutzen. Es ist nachvollziehbar, dass eine Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche diese Aktivitäten beeinträchtigt. In Anbetracht der Freiflächen jenseits des geplanten Gewerbegebietes sowie insbesondere in den südlich und westlich gelegenen Bereichen verbleiben jedoch noch in ausreichendem Maß geeignete Flächen auch für diese Art der Naherholung. Die Betreiber führen insbesondere nicht an, dass der Fortbestand der Einrichtung gefährdet wäre. Im Ergebnis kann sich der Wunsch nach möglichst umfangreichen Freiflächen für die Naherholung der Gäste nicht durchsetzen gegen den öffentlichen Belang zur Ausweisung von Gewerbeflächen.
- Zu 2.11 Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung wurde zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1046 eine Entwässerungsstudie des Ing.-Büros Beck vom 25.11.2002 erstellt. Demnach ist eine Beeinträchtigung der Quelleinzugsgebiete infolge einer Bebauung nicht vermeidbar. Ein Variantenvergleich ergab jedoch, daß die negativen Auswirkungen auf die Gewässer mittels eines modifizierten Trennverfahrens auf das technisch mögliche minimiert werden können, indem eine dezentrale Rückhaltung der unbelasteten und eine zentrale Behandlung und Rückhaltung der belasteten Niederschlagswasserabflüsse vorgesehen wird. Dort, wo es die Untergrundverhältnisse zulassen, werden die Rückhaltebauwerke als Versickerungsanlagen konzipiert. Auf den schlecht wasserdurchlässigen Standorten erfolgt die Drosselung über Kiesbrücken, welche eine diffuse Niederschlagswasserableitung zu den Gewässern ermöglicht. Die technischen Einzelheiten (Standorte, Dimensionierung) werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1046 festgesetzt.

Damit die mit der Stadt Velbert vertraglich festgelegte Mischwasserübergabemenge von $Q = 250 \text{ l/s}$ in die Nachbargemeinde eingehalten wird, müssen vor Erschließung des Plangebietes im Teileinzugsgebiet Schevenhofer Weg die Maßnahmen des GEP Wuppertal Teilgebiet Dönberg 9.3 umgesetzt werden. Zusätzliche Entwässerungskosten entstehen für die Velberter Bürger also nicht.

Zu 2.12 Auch die derzeitige intensiv betriebene landwirtschaftliche Nutzung hat einen negativen Einfluß auf die Gewässer. Wie zuvor beschrieben werden die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Gewässersystem durch technische Maßnahmen minimiert. Die Untersuchungen, die bereits zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 1046 eingeleitet wurden, werden im weiteren Verfahren präzisiert, wenn das Maß der Versiegelung und die möglichen Standorte für die Anlagen der Abwasserbeseitigung bekannt sind. Nach vorliegendem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Gewässersystem durch technische Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduzierbar.

Zu 2.13 Sofern durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen Gefahrenpunkte im Straßenraum entstehen, können sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (Querungshilfen, Lichtzeichenanlagen o. ä.) entschärft werden. Falls die umliegenden Wohnstraßen übermäßig vom Durchgangsverkehr genutzt werden, kann dieser verkehrliche Mißstand durch verkehrslenkende Maßnahmen behoben werden. Beides kann im Vorfeld jedoch nur durch eine Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1046 prognostiziert werden. Gegebenenfalls sind dann entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Bei der Straße „Am Elisabethheim“ handelt es sich im Bereich der angrenzenden Wohngebiete bereits um eine Tempo-30-Zone mit Querungshilfen, die jedoch als klassifizierte Kreisstraße (K 11, Ortsdurchfahrt) auch der Bewältigung des überörtlichen Straßenverkehrs dient. Auch hier können – falls erforderlich – weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgenommen werden.

Die genannten Gründe bieten daher keinen ausreichenden Anlass, auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinehöhe im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Zu 2.14 Eine Anbindung des Gewerbeparks an das Schienennetz ist nicht vorgesehen. Die Nähe zum neuen S-Bahn-Haltepunkt Velbert-Rosenhügel ist jedoch ein wichtiges Kriterium für den Gewerbepark Kleinehöhe im Hinblick auf die ÖPNV-Erreichbarkeit. Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die Nevigeser Straße / Asbrucher Straße und die autobahnähnlich ausgebaute B 224. Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks damit gesichert.

Die Verkehrsbelastung der Nevigeser Straße wird infolge des entstehenden Verkehrs durch Anlieferung und Beschäftigte sowie Kunden steigen. Die Entlastung der Nevigeser Straße nach dem Bau der B 224 wird dadurch wieder gemindert. Da die verkehrlichen Auswirkungen von Gewerbegebieten jedoch stets abhängig sind von der Art der Betriebe (z. B. Publikumsintensität, Schichtbetrieb, Dienstleistungs- und Produktionsumfang) und da dies gegenwärtig noch nicht bekannt ist, kann der Grad der Mehrbelastung noch nicht quantifiziert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1046 wird jedoch eine Verkehrsuntersuchung erfolgen, aufgrund deren Ergebnisse Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen können, die die Verkehrsbelastung auf den betroffenen Straßen auf ein vertretbares Maß begrenzen. Erste Untersuchungen auf Grundlage der gemäß dem Rahmenplan Kleinehöhe angestrebten Nutzung haben jedoch bereits zu dem Ergebnis geführt, dass die Nevigeser Straße noch ausreichendes Potential sowohl in Richtung der B 224 für den überörtlichen Verkehr als auch in Richtung des Stadtgebietes Wuppertal besitzt (vgl. Pkt. 1.7).

Die genannten Gründe bieten daher keinen ausreichenden Anlass, auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinehöhe im Flächennutzungsplan zu verzichten.

Zu 2.15 Der Gewerbeflächenbedarf wird vorzugsweise auf Gewerbebrachen und anderen innerstädtischen Flächen gedeckt. Da die prognostizierte Nachfrage jedoch das Gewerbeflächenpotential im bestehenden Siedlungsraum übersteigt, sind im Flächennutzungsplan auch gewerbliche Bauflächen im heutigen Außenbereich darge-

stellt. Das geplante Gewerbegebiet Kleinehöhe liegt unmittelbar an einer Landesstraße und etwa 3 km entfernt von der autobahnähnlich ausgebauten B 224, so dass die Auswirkungen durch ein erhöhtes (Auto-) Verkehrsaufkommen bereits durch diese Voraussetzungen vergleichsweise gering sind. In fußläufiger Entfernung entsteht gegenwärtig außerdem der neue Haltepunkt Velbert-Rosenhügel für die S-Bahn-Linie S 9.

Durch das Gewerbegebiet Kleinehöhe wird jedoch unbestritten das Verkehrsaufkommen mit den genannten negativen Folgewirkungen erhöht. Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich allerdings um eine äußerst geringfügige Verschlechterung. Der geplante Gewerbepark soll zudem nicht für Verlagerungen von Betrieben aus den Innenstädten, sondern als Angebot für Neuansiedlungen dienen. Demzufolge können durch den Gewerbepark Arbeitsplätze in erheblichem Umfang geschaffen werden, was im Zuge der Abwägung höherrangig erachtet wird.

Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Ausweisung des Gewerbegebietes und der Stadtrandwanderung ist aufgrund des hohen Mobilitätsgrades und der guten verkehrlichen Anbindung nicht gegeben. Wenngleich trotzdem möglicherweise die Nachfrage nach Wohnraum in der Nähe des Gewerbegebietes steigen wird, so kann eine relevante wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich nur im Rahmen der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Aufgrund der angemessenen Arrondierungen von Wohnbauflächen in der Umgebung des Gewerbegebietes sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Kaufkraft in den Zentren zu erwarten. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird die Kaufkraft in Wuppertal insgesamt sogar tendenziell erhöht, was auch den Einzelhandelsbetrieben in den Innenstädten zugute kommt.

Zu 2.16 Bauliche Maßnahmen an der Nevigeser Straße werden nach einer vorbereitenden Verkehrsuntersuchung nur im Einmündungsbereich in das Gewerbegebiet erforderlich. Ein etwaiger darüber hinausgehender Ausbau der Nevigeser Straße ist aufgrund der Bestimmung des § 128 (3) Nr. 2 BauGB nicht dem Erschließungsaufwand für das Baugebiet zuzurechnen und würde somit auch nicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Anwohner führen können.

Zu 2.17 Das Wohngebiet Rosenhügel / Pöthen befindet sich zwischen Asbrucher Straße (L 355) und Elberfelder Straße / Nevigeser Straße (L 427). Der Abstand zum geplanten Gewerbepark Kleinehöhe beträgt etwa 600 m. In immissionsrechtlicher Hinsicht besteht aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung kein Anlass für die Vermutung, dass dies eine Umsetzung des Gewerbeparks beeinträchtigen würde. Sofern im weiteren Planungsprozeß jedoch Überschreitungen immissionsrechtlicher Richtwerte erkennbar werden, wird deren Einhaltung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1046 vorgeschrieben.

Beeinträchtigungen des betreffenden Wohngebietes können jedoch durch eine Zunahme des Verkehrs auf den o. a. Straßen eintreten. Eine Zunahme des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes ist aufgrund der Lage zwischen den Landesstraßen jedoch in hohem Maße unwahrscheinlich. Die Immissionen, die vom Verkehr auf diesen Straßen ausgehen, sind unter dem Aspekt hinzunehmen, dass die Leistungsfähigkeit der Anfahrtstraßen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1046 untersucht wird. Solange die Leistungsfähigkeit nicht überschritten wird und angesichts der angestrebten hochwertigen Gewerbenutzung mit vergleichsweise geringfügigem Anteil an Schwerlastverkehr ist eine übermäßige Immissionsbelastung dieses Wohngebietes nicht zu erwarten.

Zu 2.18 Die betreffende gewerbliche Baufläche Kleinehöhe II / Rüssel an der Siebeneicker Straße war im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 dargestellt. Sie wird auch weiterhin – nicht zuletzt aufgrund der angeführten Merkmale – als sinnvolle Arrondierung des Nevigeser Gewerbegebietes angesehen, jedoch ist sie im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt, um bei Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinehöhe I eine gleichmäßige Verteilung neuer Gewerbeflächenangebote im

Stadtgebiet zu erreichen. Eine ersatzweise Darstellung statt des Gewerbegebietes Kleinhöhe I erfolgt nicht, weil diese Fläche aufgrund ihres Zuschnittes, ihrer kurzfristigen Verfügbarkeit und der konfliktfreieren verkehrlichen Anbindung wesentliche Vorteile gegenüber einer gewerblichen Nutzung der Fläche Kleinhöhe II aufweist.

Zu 2.19 Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe erfolgt auf Grundlage fachlicher Erwägungen. Sie dient der Bedarfsdeckung insbesondere für neu anzuliegende Gewerbebetriebe und stellt nach einer stadtgebietsweiten Untersuchung unter Abwägung ökologischer und städtebaulicher Faktoren eine geeignete Angebotsplanung dar. Investoreninteressen sind bei der Auswahl der Fläche insofern mitentscheidend, als dass die Standortansprüche der zukünftigen Nutzern angemessen berücksichtigt werden müssen, um eine Vermarktung des zukünftigen Gewerbegebietes zu ermöglichen. Da weder bei der informellen Rahmenplanung des Gewerbegebietes noch im Rahmen des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 Betriebe bekannt waren, die dort ein konkretes Ansiedlungsinteresse bekundet hätten, konnten mithin auch keine besonderen Interessen einzelner Investoren berücksichtigt werden. Jedoch bestehen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1046 Bestrebungen der Stadt Wuppertal zur Anwerbung möglicher Investoren, um den Anforderungen im Detail und im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen möglichst frühzeitig gerecht werden zu können.

Zu 2.20 Das Anhörungsrecht der Bezirksvertretungen bei der Entscheidung über den Offenlegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 gemäß § 10 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Wuppertal wurde gewahrt. Das ablehnende Votum der Bezirksvertretung Uellendahl - Katernberg vom 25.10.2001 hinsichtlich der Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe war dem Stadtentwicklungsausschuss bei der Entscheidung über den Offenlegungsentwurf in der Sitzung am 07.03.2002 bekannt. Die Entscheidung für die Darstellung dieser gewerblichen Baufläche erfolgte unter Abwägung gesamtstädtischer Interessen.

Hinsichtlich der Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ein zweistufiges Verfahren vorgeschrieben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte auf Grundlage des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes im Herbst 1996. Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen wurde der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 erarbeitet, welcher in der Zeit vom 15.04.2002 bis 17.05.2002 öffentlich ausgelegt worden ist. Die Bürger hatten damit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausreichend Gelegenheit, Anregungen in das Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes einzustellen.

Zu 2.21 Investoren für den Gewerbepark sind gegenwärtig noch nicht bekannt. Anlaß der Planung ist der Bedarf an Gewerbestandstücken, insbesondere um zukünftig neue Arbeitsplätze in Wuppertal zu schaffen. Dies entspricht angesichts der hohen Arbeitslosenquote in besonderem Maß den Belangen der Bürger. Die Betroffenheiten, die bei derartigen Planungen nahezu unvermeidlich bei Anwohnern entstehen, stehen vor diesem allgemeinen Interesse zurück.

Zu 2.22 Sofern sich der Vorwurf auf den Hinweis im Flugblatt der Bürgerinitiative „Kleine Höhe“ bzgl. eines etwaigen Verstosses gegen das Landesbodenschutzgesetz bezieht, wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.9 verwiesen. Falls damit etwaige Mängel im Aufstellungsverfahren für den neuen Flächennutzungsplan gemeint sein sollen, wird auf die Ausführungen unter 2.16 verwiesen. Auch im übrigen liegen hier keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften vor.

Zu 2.23 Die Stadt Wuppertal ist zuversichtlich, dass der Gewerbepark Kleinhöhe in der angestrebten Themenorientierung umgesetzt werden kann. Die Bereitstellung eines Flächenangebotes für zukunftsfähige Branchen ist maßgebend für den wirtschaftlichen Strukturwandel in der Stadt Wuppertal. Die konkrete Befürchtung, dass an dieser Stelle großflächige Verbrauchermärkte errichtet werden, kann nicht geteilt werden, weil für diese Art der Nutzung ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbe-

stimmung geplant werden müsste. In einem Gewerbegebiet, dass dort durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden soll, würde eine großflächige Einzelhandelsnutzung nicht zulässig sein.

Zu 2.24 Wie der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz in seiner Anregung selbst zutreffend festgestellt hat, kann eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet nur im Rahmen des Verfahrens für den Landschaftsplan Nord erfolgen. Diese Anregung ist daher nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Einer Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet stehen im übrigen bereits Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen, weil das Gebiet Kleinhöhe im Gebietsentwicklungsplan 99 als Bereich für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen dargestellt ist. Die Sicherung und Entwicklung regionaler Grünzüge ist wesentlicher Bestandteil dieses Planwerks und wird durch abgestimmte Bauleit- und Landschaftsplanung der Stadt Wuppertal umgesetzt.

Die angeführten Gründe gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe beschreiben z. T. tatsächlich zu erwartende Beeinträchtigungen und sind insofern mit Blick auf die Betroffenen nachvollziehbar. Auf der anderen Seite besteht jedoch aus Gründen der Wirtschaftsförderung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen die Notwendigkeit zur Ausweisung auch von größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten. Nach einer stadtgebietsweiten Untersuchung bestehen hierfür keine Standortalternativen. Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe deshalb sachgerecht und unverzichtbar.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Kleinhöhe wird im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten.

Flächenbezeichnung

Kleinehöhe II / Rüssel

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Der Grundstückseigentümer regt an, im Bereich der nicht mehr geplanten gewerblichen Baufläche Kleinhöhe II vorbehaltlich eines positiven Wirtschaftlichkeitsgutachtens den Flächennutzungsplan derart zu ändern, dass die Möglichkeit zur Errichtung einer Windkraftanlage geschaffen wird.

Der Einwender hat darüber hinaus mit ergänzendem Schreiben vom 26.01.2003 dargelegt, dass ein Gutachter am gewünschten Standort mittlere jährliche Windgeschwindigkeiten von 5,1 bis 5,5 m/s errechnet habe, was bei einer geplanten 600 kW Windkraftanlage einen durchschnittlichen Jahresertrag von 986,6 kWh erbringen würde. Ferner sei die Möglichkeit zur Einspeisung in das Velberter Hochspannungsnetz gegeben.

2. Der Grundstückseigentümer stellt ferner fest, dass im Kompensationskonzept darauf hingewiesen werde, dass ein Ausgleich bereits zeitlich vor dem Eingriff erfolgen könne und dafür die Aufnahme des Status Quo der Flächen erforderlich sei, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Er beantragt deshalb eine Bestandsaufnahme für den Hof Siebenecker Straße 298, da dort ab September 2002 umfangreiche Aufwertungen durchgeführt würden, die bei Bedarf für Baumaßnahmen eingesetzt werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1) Die Stadt Wuppertal hat 1998 im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 986 Konzentrationszonen für Windkraftanlagen im F-Plan dargestellt, um die Entwicklung im Außenbereich planerisch zu steuern. In diesem Zusammenhang wurde auch der betreffende Bereich als immissionsschutzrechtlich grundsätzlich mögliche Fläche untersucht (vgl. Fläche Nr. 2.2 „Großes Feld“ im Beschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 986, Drucksache Nr. 3173/98, Anlage 3). Im Ergebnis wurde seinerzeit auf eine Darstellung dieser Fläche als Konzentrationszone verzichtet, weil nach Einschätzung der Wuppertales Stadtwerke eine Netzeinspeisung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich gewesen wäre.

Wenngleich die seinerzeitigen Gründe für den Verzicht auf die Darstellung dieser Konzentrationszone nach Angaben des Einwenders nicht mehr zutreffen, kann dem Vorhaben auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse gegenwärtig nicht gefolgt werden, weil nach dem geänderten Windenergieerlass vom 03.05.2002 im Rahmen der Bauleitplanung gewählte pauschale Abstände nunmehr u. a. die besonderen Gegebenheiten vor Ort (z. B. Hauptwindrichtung) berücksichtigt werden müssen. Bereits aufgrund dieses im Erlass beispielhaft genannten Kriteriums erscheint es fraglich, ob angesichts der in Wuppertal vorherrschenden südsüdwestlichen Hauptwindrichtung nicht größere Abstände zu den diesbezüglich betroffenen Wohnnutzungen eingehalten werden müssen als seinerzeit pauschal angenommen.

Der zeitlich umfangreiche Untersuchungsaufwand für die Feststellung des aus immissionsrechtlichen Gründen erforderlichen Abstandes einer Konzentrationszone für Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan steht dem öffentlichen Belang entgegen, das Flächennutzungsplanverfahren möglichst kurzfristig abzuschließen. Außerdem wäre eine erneute Offenlegung des Flächennutzungsplanes zumindest für diesen Teilbereich erforderlich, wodurch das Verfahren mit einer weiteren Zeitverzögerung betroffen wäre.

Da der Einwender darüber hinaus ohnehin lediglich die Errichtung einer Einzelanlage beabsichtigt, scheint es vorteilhaft, auf Grundlage der konkreten anlagenspezifischen Daten entsprechende Festsetzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen. Dies ist ihm außerhalb dieses Planverfahrens bereits mit Schreiben vom 11.06.2003 mitgeteilt worden. Nach Klärung des genauen Standortes könnte im Rahmen eines Parallelverfahrens eine Änderung des Flächennutzungsplanes z. B. mit Darstellung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Windkraft für eine Einzelanlage erfolgen.

Zu 2) Die Ausführungen zum Kompensationskonzept im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind zutreffend. Wenngleich im Flächennutzungsplan keine Kompensationsflächen dargestellt werden, können trotzdem neben den linienhaften Maßnahmen an Fließgewässern auch flächenhafte Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmenschwerpunkte sind differenziert nach einer teilräumlichen Charakteristik im Erläuterungsbericht aufgeführt.

Der Gegenstand der Anregung – die Bestandsaufnahme des Status Quo seiner Hoffläche zur Anrechnung von Ausgleichsmaßnahmen für spätere Baumaßnahmen – ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens. Die Darstellung des Hofes als Fläche für die Landwirtschaft steht dieser Absicht allerdings auch nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Darstellung einer Fläche für Windkraftanlagen wird im vorliegenden Verfahren verzichtet. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wird ggf. gesondert beraten.

Zu 2) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Flächenbezeichnung

Krähenberger Weg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es wird angeregt, die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen, da sie nicht mehr gärtnerisch genutzt würde. Eine Kopie der Stilllegungserklärung vom 26.12.2000 ist beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen und liegt innerhalb der Landschaftsschutzverordnung von 1975. Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplanes Nord soll die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet beibehalten werden.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist u. a. die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen und insbesondere die Schaffung von attraktiven Einfamilienhausgebieten. Bei der Auswahl der dafür geeigneten Flächen ist jedoch zu beachten, dass die Darstellung auch mit anderen hochrangigen Zielen, wie hier z. B. dem Landschaftsschutz, vereinbar sein müssen.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanung ist es, die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten und die Ausweitung von Streu- und Splittersiedlungen entsprechend den Vorgaben der Landesplanung zu vermeiden.

Eine wohnbauliche Nutzung der betreffenden Fläche würde den Zielen der Landschaftsplanung und den Vorgaben der Landesplanung widersprechen und kann daher nicht in Betracht gezogen werden.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hat im übrigen auch keine Auswirkungen auf den Bestandschutz der Gebäude.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

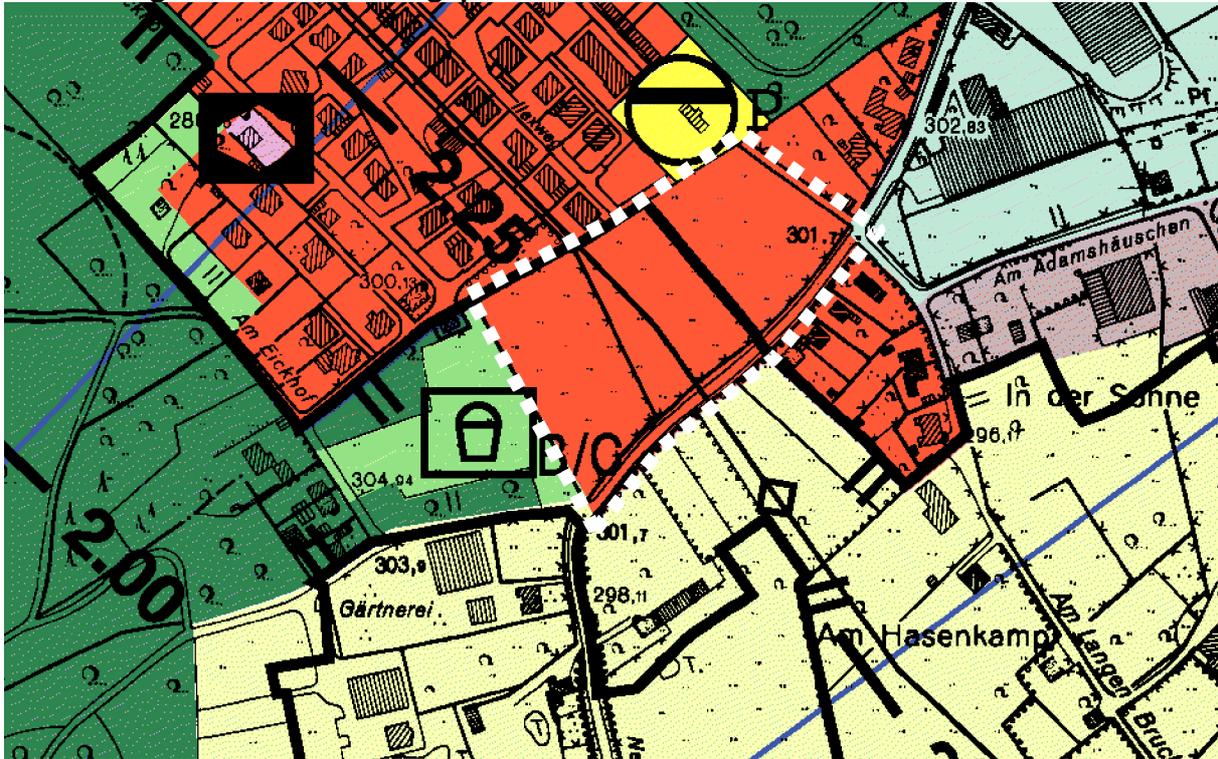
Flächenbezeichnung

Neuenbaumer Weg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Insgesamt 74 Anwohner haben auf Grundlage gleichlautender Schreiben, einer Unterschriftenliste zu einem Schreiben der „Interessengemeinschaft der Anwohner des Ilexweges“ bzw. eines gesonderten Schreibens zweier Anwohner angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ zu verzichten.

Darüber hinaus hat der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) eine weitere dementsprechende Anregung vorgebracht.

Der angeregte Verzicht auf die Darstellung der Wohnbaufläche wird wie folgt begründet:

1. Die Wohnbaufläche Neuenbaumer Weg läge im Bereich der 300 m-Linie eines FFH-Gebietes der sogenannten Schattenliste des BUND.

Sie befände sich im Bereich des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches und sei regionaler Grünzug des Gebietsentwicklungsplanes von 1999. Eine Bebauung der Fläche würde den regionalen Grünzug unterbrechen und die Verbindung der Freiflächen wie die offene Verbindung zwischen den angrenzenden Wäldern zerstören.

Die geplante Wohnbaufläche sei als Landschaftsschutzgebiet nach Landschaftsschutzverordnung 1975 und Landschaftsplan Nord der Stadt Wuppertal dargestellt.

Durch eine Nutzungsänderung der Fläche Neuenbaumer Weg in Wohnen ginge ein wertvolles Landschaftsschutzgebiet verloren, was äußerst negativ für Natur und Landschaft sei.

Die Fläche sei als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement. Eine Bebauung stünde den Schutzbelangen der vorhandenen Pflanzen und Tiere massiv entgegen.

Die Bodenfunktionen würden auf der gesamten Fläche oder einem Teil der Fläche im besonderen Maße erfüllt, so dass der Bodenhaushalt durch eine Bebauung erheblich beeinträchtigt würde.

Es seien Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, die durch entsprechende Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder Reduzierung der Fläche minimiert werden könnten.

Auf der o.a. Fläche befände sich seit ewigen Zeiten ein auf der Bergkuppe sichtbares Moor / Sumpfwiese mit entsprechenden Gräsern, Pflanzen, Wasser und Tieren. Es wird vermutet, dass im Bereich des Moores der Mirker Bach entspringt.

Ein geologisches Gutachten besage, dass dieses Gelände aufgrund der geologischen Entstehungsgeschichte aus diversen dichten Schichten bestünde und erst nach 14-16 m felsiger Untergrund käme. Bei einer Bebauung müssten diese Belange dahingehend berücksichtigt und geprüft werden, ob das Moor geschützt und erhalten, oder ob es entwässert und beseitigt werden soll.

Die Fläche Neuenbaumer Weg weise eine hohe Empfindlichkeit der Erholungsvorsorge und des Landschaftsbildes auf. Der Charakter des Naherholungsgebietes würde durch die geplante Wohnbaumaßnahme erheblich negativ beeinflusst. Durch eine Bebauung der Kuppe mit den vorgesehenen 42 Wohneinheiten würde das gesamte Erscheinungs- und Landschaftsbild nachhaltig und massiv verändert. Zudem erscheine eine Bebauung auf einer Kuppe optisch immer erheblich massiver und höher, als sie real ist. Daher müsse sie in ihrer Struktur als Übergang zu dem Naherholungsgebiet (Wald) ausgebildet werden.

2. Eine verkehrliche Erschließung vom Ilexweg aus scheidet aus, da dieser für zusätzlichen Verkehr nicht geeignet sei. Es handele sich hierbei um eine verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) ohne Bürgersteige. Aufgrund der bestehenden Sackgasse könnten hier Kinder ohne Probleme spielen.

Viele Hauseingänge und Gärten würden direkt auf die Straße münden, dies sei nachträglich baulich nicht abzusichern.

Das starke Gefälle des Ilexweges führe in Verbindung mit der Pflasterung im Winter zu Verkehrsbehinderungen, so dass viele Anwohner den Ilexweg nicht mehr befahren könnten. Durch mehrfach rechteckige Verschwenkungen und versetzt parkenden Fahrzeugen sei Begegnungsverkehr schwierig.

3. Bei einer Bebauung solle die bauliche Gestaltung berücksichtigt werden. So wurde in der bestehenden Siedlung im Bereich des Ilexweges / Am Eickhof auf eine aufgelockerte ansprechende Bebauung Wert gelegt, damit der Charakter einer Gartenstadt entstünde. Diese gelungene Planung, die durch eine Begrenzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erreicht worden wäre, dürfe durch die neue Bebauung nicht verloren gehen. Die baulichen Begrenzungen seien somit fortzuführen und die Bebauung der Umgebung anzupassen. Außer monetären Gründen lägen keine vor, dies nicht zu tun.

Es wird angeregt, die Parzellen bei einer Bebauung der Wohnbaufläche mindestens 1000 m² groß anzulegen, damit „gediegene“ Häuser gebaut werden könnten. Es wird gefordert bereits im Flächennutzungsplan die folgenden Festsetzungen vorzunehmen:

- Grundfläche: 0,3
- Geschossfläche: 0,5
- Traufhöhe: max. 4,0 m
- Einschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximaler Seitenlänge von 18 m
- Festlegung der Firsthöhe auf eine der Landschaft angepassten Bebauung

Den ehemals bei der Bebauung Am Eickhof / Ilexweg von der Verwaltung vorgebrachten Argumenten wie, dass man nicht auf der Bergkuppe baue und auch keine Straße hierüber führe, da dies ein markanter Landschaftspunkt sei, würde nun offensichtlich nicht mehr gefolgt. Die vorgesehene Bebauung von 42 Wohneinheiten ließe das extreme Gegenteil zu. Die vorgesehene Dichte von 42 Wohneinheiten wird abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1) Die Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ befindet sich in der 300m-Zone um das potentielle FFH-Gebiet Hohenhager Bachtal Wup 2 der sogenannten Schattenliste des BUND. Eine Beeinträchtigung des FFH-Schattenlisten-Gebietes ist, vor allem bei dem Verzicht auf eine Bebauung südlich des Neuenbaumer Weges, nicht zu erwarten.

Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich die Wohnbaufläche im Randbereich eines regionalen Grünzuges, der Bestandteil des regionalen Freiraumverbundsystems ist. Sie liegt im Überschneidungsbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Gebietsentwicklungsplanes (1 : 50.000), der Randlage der Fläche und der bereits vorhandenen Bebauung sind von der Landesplanungsbehörde keine Bedenken zu dieser Planung erhoben worden.

Die landesplanerische Zustimmung nach § 20 LPIG zur Wohnbaufläche Neuenbaumer Weg liegt vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des regionalen Grünzuges bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Wohnbaufläche zu erwarten sind.

Die Verbindung der westlich angrenzenden Waldflächen soll, wie auch im Flächennutzungsplan ersichtlich, nicht durch eine Bebauung zerstört werden. Nach derzeitigem Planungsstand könnte hier ein Kinderspielplatz entstehen, die Bedarfslage müsste im Bebauungsplanverfahren erneut geprüft werden. Durch eine Bebauung der Wohnbaufläche ist eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes zu erwarten. Um jedoch den Freiflächenverbund weitestgehend zu schützen, wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf eine Baufläche auf der gegenüber liegenden südlichen Seite des Neuenbaumer Weges verzichtet. Zusammen mit den westlichen im Verbund stehenden Waldsäumen können wichtige Funktionen somit erhalten bleiben.

Die Wohnbaufläche Neuenbaumer Weg liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und soll als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet. Der Landschaftsplan Nord liegt als Entwurf vor. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung ist für diese Fläche bereits unabhängig davon bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt worden.

Es handelt sich bei der Wohnbaufläche um eine heute noch zum größten Teil bewirtschaftete Grünlandfläche ohne besondere Artenschutzfunktion. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich jedoch ein besonders schützenswertes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NW gemäß der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF). Es handelt sich hierbei um eine artenarme Feuchtwiese in einer staunassen Geländemulde. In dem Bereich der dargestellten Wohnbaufläche befinden sich Bodentypen mit Bodenfunktionen, die besonders schützenswert sind. Die Kuppen des Woltersberges sind geologisch und bodenkundlich sehr interessant. Die Gründe hierfür liegen sicherlich in den von den Einwendern geschilderten erdgeschichtlichen und geologischen Hintergründen.

Bei einem für eine Bebauung dieser Fläche notwendigen Satzungsverfahren sollte aufgrund dieses Tatbestandes ein Gutachten eingeholt werden, dessen Ergebnis zu berücksichtigen ist und das zu besonderen Auflagen führen kann. Bereits jetzt ist im folgenden Bebauungsplanverfahren vorgesehen, den Bereich des § 62 Biotops von einer Bebauung auszuschließen und einen entsprechenden Schutzstreifen zu belassen. So könnte des weiteren im nordöstlichen Teilbereich der Fläche die Bebauung als Straßenrandbebauung mit bestimmten Auflagen zum Schutze des angrenzenden Biotops festgesetzt werden. Eine entsprechende Reduzierung der möglichen Wohneinheiten auf ca. 23 WE für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung erfolgt im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren können aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Die Angabe von 42 Wohneinheiten im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 zur Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ ist ein errechneter Durchschnittswert auf Grundlage der landesplanerisch abgestimmten Bebauungsdichte von 26 WE/ha. Er dient der Berechnung des zur Bedarfsdeckung erforderlichen Flächenumfangs. Im folgenden Bebauungsplanverfahren können beispielsweise Festsetzungen für eine Bebauung getroffen werden, die in ihrer Struktur weitestgehend auf das Landschaftsbild eingeht und nicht zu massiv wirkt. Wie oben dargestellt ist diese Zahl bereits zum Schutz des vorhandenen Biotops im Erläuterungsbericht auf 23 Wohneinheiten reduziert worden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion und des Landschaftsbildes vergleichsweise gering ist, da im verbleibenden Freiraum weiterhin umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bestehen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, weil hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

Zu 2) Aufgrund der im Verfahren des Flächennutzungsplanes festgestellten ökologischen Restriktionen auf der geplanten Wohnbaufläche (s. Pkt. 1) erscheint nach derzeitigem Planungsstand die verkehrliche Erschließung nur über den Neuenbaumer Weg sinnvoll. Mit einem entsprechenden Ausbau wäre diese Straße für eine verkehrliche Erschließung geeignet.

Eine Erschließung über den Ilexweg stellte bis zur Feststellung der o. a. ökologischen Restriktionen eine Alternative dar. Der Ilexweg ist jedoch nach derzeitigem Planungsstand, wie auch aus den vorgebrachten Anregungen ersichtlich, weniger für eine verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbaufläche geeignet als der Neuenbaumer Weg. Entsprechende Festsetzungen zur Erschließung können jedoch erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Zu 3) Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gestuftes Verfahren. Erst im auf den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) folgenden Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) werden Festsetzungen für eine Bebauung getroffen, die beispielsweise in ihrer Struktur weitestgehend auf die bestehende Bebauung und die landschaftlichen Gegebenheiten eingeht und nicht zu massiv wirkt. So können im Bebauungsplan unter anderem die Dichte der Bebauung (Grundflächenzahl), die Geschossflächenzahl, die Trauf- und Firsthöhe und die Einschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Auch die Aufteilung der Grundstücke und die Ausrichtung der Gebäude werden erst im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die angegebene Zahl der Wohneinheiten im Erläuterungsbereich ist ein für die gesamtstädtische Bedarfsdeckung angenommener Wert und hat keinen bindenden Charakter zur Aufstellung des Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 1).

Der Bereich Neuenbaumer Weg stellt eine der wenigen Flächen Wuppertals dar, die zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet ist. Sie ist unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich zu anderen Flächengut geeignet.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche am Neuenbaumer Weg wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus den angegebenen Gründen wird jedoch die Zahl der möglichen Wohneinheiten im Erläuterungsbericht von 42 auf 23 WE reduziert.

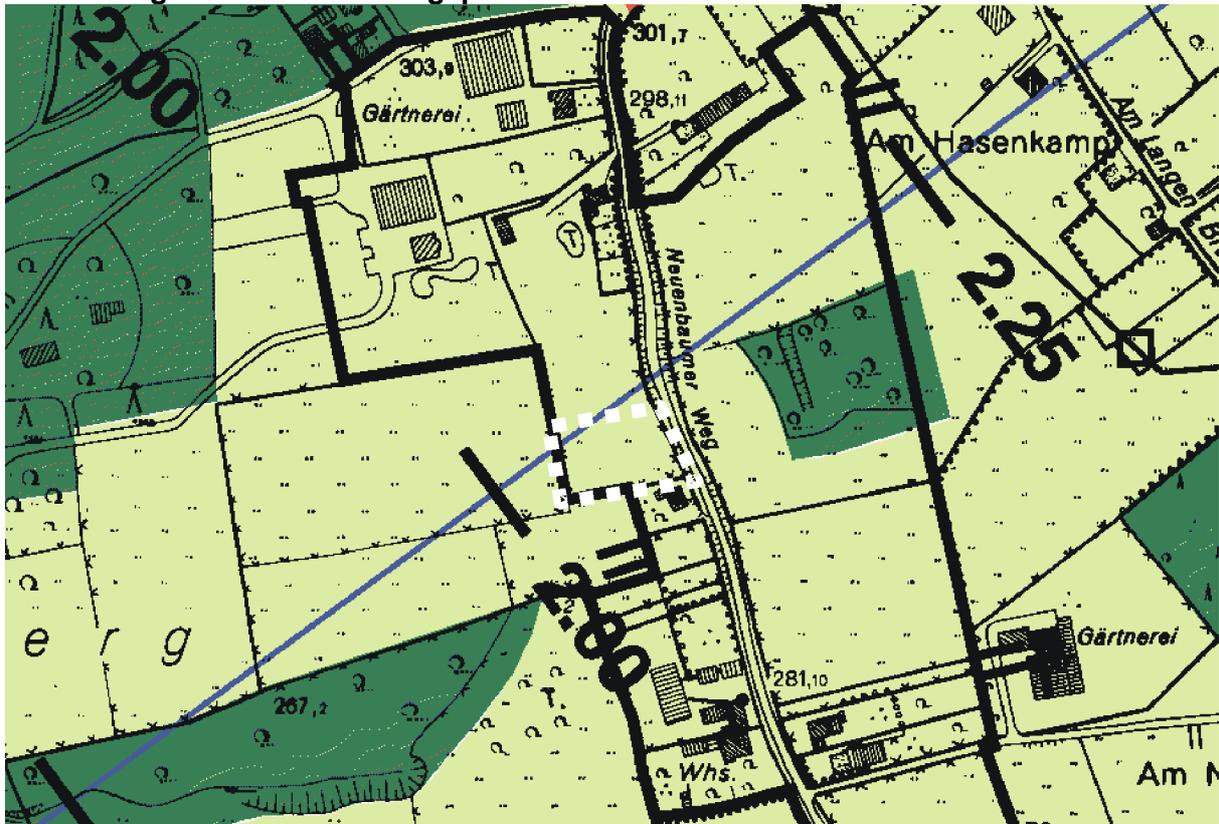
Flächenbezeichnung

Neuenbaumer Weg - West

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Die Grundstückseigentümer zweier benachbarter Flurstücke am Neuenbaumer Weg regen an, den Flächennutzungsplan derart zu ändern, dass eine Bebauung ihres Grundstückes möglich wird. Sie beabsichtigen, dort jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nur diese beiden Flurstücke nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht im Landschaftsschutzgebiet befänden und sich die Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg in der Sitzung am 25.10.2001 für eine Bebauung dieses Grundstücks ausgesprochen hätte.

Stellungnahme der Verwaltung

Das betreffende Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist sowohl im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als auch im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich das Grundstück inmitten eines Ausläufers eines regionalen Grünzuges.

Das Grundstück ist – wie weite Teile beidseitig des Neuenbaumer Wegs – nicht von der Landschaftschutzverordnung von 1975 erfasst. Gemäß dem Offenlegungsentwurf des Landschaftsplanes Nord vom Mai 2002 befindet es sich jedoch in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des Landschaftsgesetzes außerhalb des hier behandelten Verfahrens und werden lediglich nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Eine Darstellung des Grundstücks als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist nicht möglich, weil die bestehende Splitterbebauung nicht verfestigt oder erweitert werden soll. Eine Verbindung mit der nördlich gelegenen Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ würde einen zu gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten und den regionalen Grünzug im Gebietsentwicklungsplan weitgehend unterbrechen. Eine landesplanerische Zustimmung wäre nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des betreffenden Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten.

Flächenbezeichnung

Navigeser Straße

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Zwei Grundstückseigentümer regen in einem gemeinsamen Schreiben an, eine Fläche östlich der Nevigeser Straße als Wohnbaufläche darzustellen und begründen dies wie folgt:

- Sie sei eingeschlossen von Wohnbebauung, Gewerbe und Straßen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche sei sie nicht zu verwerten.
- Es würde eine zusammenhängende Bebauung von der Kleinen Höhe bis zur Hochspannungsleitung entstehen. Im Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahnhaltepunkt und dem Gewerbegebiet sei eine Wohnbebauung an dieser Stelle sinnvoll
- Die Luftzirkulation werde auf dieser Fläche nicht unterbrochen.
- Auch würde nicht wie durch das geplante Gewerbegebiet Kleine Höhe das Landschaftsbild zerstört.

Die Einsprecher fragen außerdem, ob die Bezirksregierung Düsseldorf auf die besondere Situation des Grundstücks hingewiesen wurde und wie die Nutzung bei Beibehaltung der Darstellung aussehen sollte.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt den Bereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie regionalen Grünzug dar.

Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Unterschutzstellung durch die Landschaftsschutzverordnung von 1975 ist nicht gegeben. Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans Nord ist jedoch vorgesehen, die Fläche als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1046 – Kleinhöhe – wurde die gewerbliche Baufläche Kleinhöhe sowie die Wohnbaufläche am Schevenhofer Weg gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 in Abstimmung mit der Bezirksregierung zur Aufrechterhaltung der Funktionen des regionalen Grünzuges erheblich reduziert.

Ein Zusammenwachsen des Siedlungsbereiches am Schevenhofer Weg, mit dem neu geplanten Gewerbepark Kleinhöhe soll vermieden werden. Dies würde einen zu gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten und den regionalen Grünzug im Gebietsentwicklungsplan weitgehend unterbrechen. Eine landesplanerische Zustimmung wäre nicht zu erwarten.

Die Nutzung der Fläche kann weiterhin entsprechend der vorgesehenen Darstellung im Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Zwecke erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann.

Beschlussvorschlag:

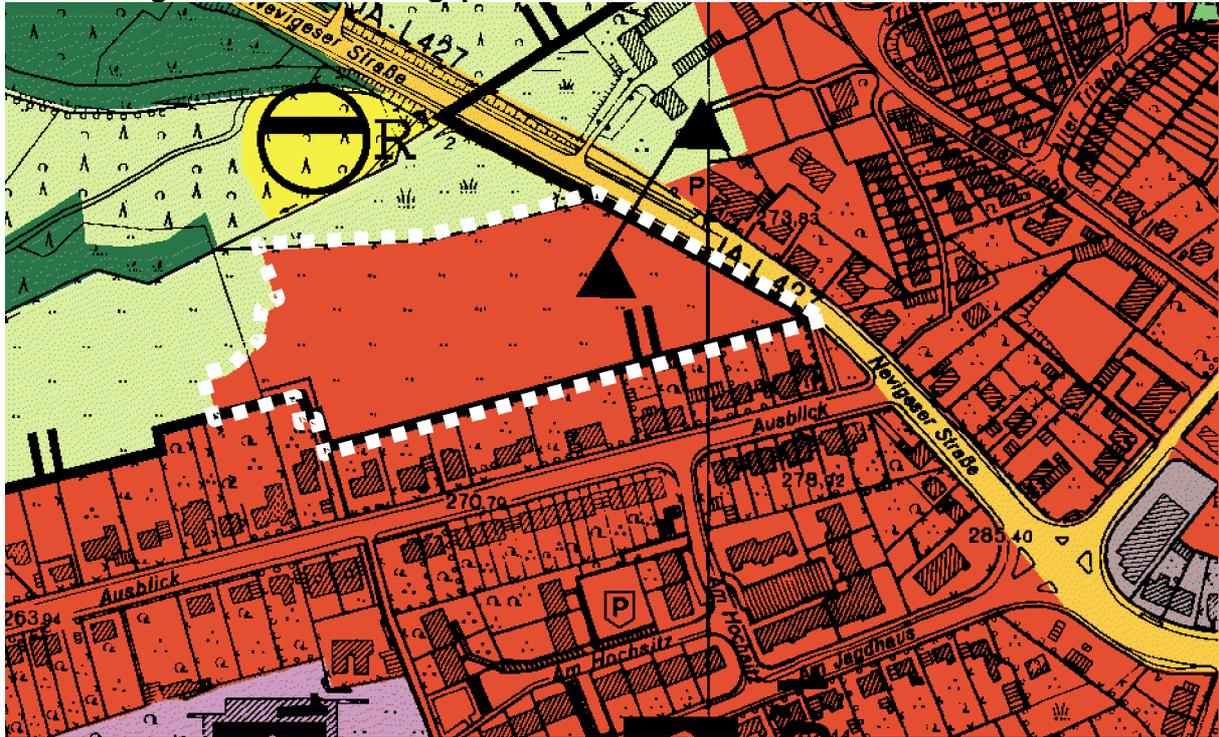
Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächenbezeichnung

Stadtbezirk

Nevigeser Straße / Am Eigenbach Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Nevigeser Straße / Am Eigenbach“ von zwei Anwohnern und dem Verbund der Wuppertal Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) Anregungen eingebracht. Die Anregung, auf die Darstellung der Wohnbaufläche zu verzichten, wird wie folgt begründet:

1. Die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird aus ökologischen Gründen abgelehnt.

Die Fläche läge im Landschaftsschutzgebiet und befände sich laut Gebietsentwicklungsplan 99 im Bereich des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Sie sei Bestandteil eines überregionalen Freiraumbandes und eines schönen Landschaftsbildes, welches aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht Schutz verdiene. Im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbefläche „Kleinhöhe“ würde der regionale Grünzug als Freiland-schneise in seiner Funktion als „Atmungsorgan“ und zur klimatischen Entlastung gestört. Es sei der einzige verbliebene Grünzug, den Wuppertal noch hätte, und würde wichtige Funktionen zur Freiflächenvernetzung und als Trittsteinbiotop erfüllen. In diesem naturbe-lassenen Korridor fände der notwendige Luftaustausch statt und er habe somit eine klima-tische Entlastungsfunktion. Eine weitere Einengung des regionalen Grünzuges sei wegen der Störung des Naturhaushaltes nicht akzeptabel.

Der besiedelte Bereich fände derzeit mit der Straße Ausblick einen durch die Topographie vorgegebenen eindeutigen Abschluss. Eine Bebauung bedeute eine Zersiedlung der ge-schützten Landschaft und eine Zerstörung des wertvollen Freiraumes. Sie entspräche nicht dem Planungsgrundsatz, den Freiraum unter besonderer Berücksichtigung der Er-haltung oder Schaffung eines angemessenen Freiflächenanteils zu sichern und zu entwi-ckeln.

Durch die topographische Lage entstünde bei einer Bebauung optisch eine neue Sied-lungsinsel in der freien Landschaft.

Eine Bebauung auf dieser Fläche würde zu Lasten des Naturschutzes gehen, insbeson-dere hinsichtlich der Zerstörung von bestimmten artgeschützten Pflanzen und vom Aus-sterben bedrohten Tieren.

Es gäbe Quellbereiche im Bereich des Grünlandsiefens und nördlich des Eigenbaches. Die Fläche sei daher für eine Bebauung zu feucht. Im Auenbereich lägen schützenswerte Böden.

Die feuchten Wiesen im Wechsel zu dem Wäldchen und den Baumgruppen würden viel-fältige ökologische Funktionen erfüllen.

Es lägen wertvolle Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NW vor.

2. Eine Bebauung der Fläche „Nevigeser Straße / Am Eigenbach“ widerspräche den Zielen und Grundsätzen des Flächennutzungsplanes, im Einzelnen:

- „Stadt der kurzen Wege“
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere durch Ausrichtung der Sied-lungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte

Die Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schulen und andere Nahversorgung) seien relativ weit entfernt. Dadurch sei die Fläche nicht attraktiv für ein Wohngebiet.

Eine Bebauung sei somit keine Arrondierung eines bestehenden Ortsteils, sondern würde die regionale Suburbanisierungstendenz fördern.

3. Die Fläche sei wegen ihrer Lage an der Hauptverkehrsstraße laut und daher für eine Einfamilienhausbebauung nicht attraktiv.

Durch die nicht durch Ampeln geregelte Anbindung der Stichstraße an die Nevigeser Straße würde sich durch den aus der Stichstraße herausfahrenden Linksabbiegeverkehr ein Unfallschwerpunkt entwickeln.

4. Die notwendigen Infrastrukturfolgekosten für Schmutzwasserbeseitigung über eine Druckrohrleitung mit Pumpstationen, für eine pflegeintensive Versickerungsmulde, den Umbau der Nevigeser Straße und die Schaffung zweier Bushaltestellen stünden in keinem Verhältnis zu dem geringen Nutzen einer Wohnbaumaßnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche in einem regionalen Grünzug, der Bestandteil des regionalen Freiraumverbundsystems ist.

Aufgrund der Vorprägung durch die bereits vorhandene unmittelbar angrenzende Bebauung ist keine wesentliche Störung der Funktion des regionalen Grünzuges zu erwarten. Entsprechend ortsspezifischer Untersuchungen wurde der westliche Teilbereich, der im Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist, aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit als Freiraum belassen und der ökologisch vertretbare Teilbereich, als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) unter der Voraussetzung einer Berücksichtigung einer Pufferzone zum angrenzenden Biotop keine landesplanerischen Bedenken gegen eine entsprechende Flächennutzungsplandarstellung erhoben. Auch bei der landesplanerischen Abstimmung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes nach § 20 Abs. 5 LPIG wurden keine Bedenken der Bezirksplanungsbehörde erhoben.

Die Wohnbaufläche liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes Nord. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Rahmen der Landschaftsplanung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden diese nach §§ 19 ff. Landschaftsgesetz NW erfolgten Festsetzungen lediglich nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt (vgl. § 5 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Bauleitplanung besteht daher hinsichtlich der Abgrenzung dieser Schutzgebiete kein Abwägungsspielraum. Die in der Anregungen genannte Fläche wird im Entwurf des Landschaftsplanes Nord vom Mai 2002 als Landschaftsschutzgebiet mit temporärer Erhaltung (Entwicklungsziel 6) ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion hier erhalten bleibt, solange keine Bebauung stattfindet. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist. Parallel zum Verfahren des Landschaftsplanes Nord wurde ein Antrag zur Teilaufhebung dieser Fläche aus der Landschaftsschutzverordnung 1975 bei der Höheren Landschaftsbehörde eingereicht.

Bei der bereits parallel zum Flächennutzungsplanverfahren erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1004 - Nevigeser Straße / Am Eigenbach - (öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 08.04. bis 13.05.2002) wurde bereits die Landschaftssituation insofern berücksichtigt, dass lediglich der durch die Siedlungsstruktur vorgeprägte östliche Bereich an der Nevigeser Straße als Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden soll. Damit würde der Ortsrand deutlich definiert und die Bebauung in ihrer Dichte der umliegenden Bebauung angeglichen.

Der weiter westlich im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll für entsprechende Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden und somit eine Aufwertung der ökologischen Funktion erhalten. Somit entspricht diese Planung dem sparsamen Umgang mit heutigen Freiflächen für bauliche Nutzungen und der Entwicklung von Freilandflächen.

Zu dem betreffenden Bereich wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1004 eine standortbezogene ökologische Voruntersuchung durchgeführt, die sich mit dem Projektbereich selbst und mit den angrenzenden Flächen befasst hat. Hierbei wurden insbesondere die schützenswerten Landschaftselemente berücksich-

tigt. Die Ergebnisse wurden kartiert und in eine Planungsempfehlung eingearbeitet, die wiederum in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen sind.

Erst im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1004 können aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche, beispielsweise hinsichtlich der Zerstörung von bestimmten artgeschützten Pflanzen und vom Aussterben bedrohter Tiere, weitgehend zu erhalten oder Eingriffe auszugleichen.

Die schützenswerten Quellbereiche, die als wertvolle Biotope nach § 20c Bundesnaturschutzgesetz und § 62 Landschaftsgesetz NW geschützt sind, liegen westlich der Wohnbaufläche in der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft. Sie liegen zudem weiterhin im Bereich des Landschaftsschutzgebietes. Im o. a. Bebauungsplanverfahren wurde ein notwendiger Schutzstreifen zu den vorhandenen Gewässern berücksichtigt, so dass der Eingriff in die ökologische Funktion auch der schützenswerten Böden möglichst gering gehalten wird.

- Zu 2) Aufgrund der baulichen Vorprägung entlang der Straße Ausblick und der Nevigeser Straße ist eine Bebauung der Fläche als Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur städtebaulich geeignet (s. o.). Bei der Fläche handelt es sich um eine Wiesenfläche, die von Osten nach Westen hin abfällt. Der nordwestliche Teilbereich, der von einer Bebauung ausgenommen wurde, ist topographisch auch durch den Eigenbach geprägt. Eine Eingliederung der Wohnbaufläche in den Siedlungsbereich ist somit optisch möglich.

Die Wohnbaufläche Nevigeser Straße ist dem Nahversorgungszentrum Katernberg zugeordnet. Neben den im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsschwerpunkten gibt es zahlreiche Nahversorgungszentren. Die betreffenden Stadteile bieten aufgrund ihrer vorhandenen Siedlungsstruktur (überwiegend Neubaugebiete der Nachkriegszeit) allenfalls eingeschränkt die räumlichen Voraussetzungen zur Herausbildung eines eigenständigen Stadtteilzentrums. Vor diesem Hintergrund und zur Erhöhung der Tragfähigkeit der vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erscheint eine Konzentration der geplanten Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtgebietes auf diese bereits vorhandenen Siedlungsansätze aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. (vgl. Erläuterungsbereich zu Flächennutzungsplan)

Nach derzeitigem Planungsstand ist die vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Schulen und Nahversorgung ausreichend. Eine Grundschule liegt in ca. 500 m Entfernung, Einrichtungen zur täglichen Bedarfsdeckung, Dienstleistungen und infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen sind zum Teil fußläufig oder mit dem ÖPNV in zumutbarer Entfernung erreichbar.

- Zu 3) Die Orientierung der Baufläche ist parallel zur Straße Ausblick hinter einer bereits vorhandenen Bebauung und damit hinsichtlich Lärm weitestgehend geschützt. Die zur Nevigeser Straße orientierten Wohnhäuser können laut eines Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 1004 entsprechende Festsetzungen bezüglich Bauweise und Material erhalten, so dass die für eine Wohnbebauung zumutbare Schallpegel erzielt werden können.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaufläche ist technisch möglich. Nach einem Verkehrsgutachten im Bebauungsplanverfahren sind für die Kreuzung aus der Stichstraße zur Nevigeser Straße keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsregelung notwendig. Der Flächennutzungsplan kann aufgrund seiner Planungstiefe dieses jedoch nicht regeln, weitere Untersuchungen und Festsetzungen erfolgen erst im Zuge des Bebauungsplans.

- Zu 4) Nach derzeitigem Untersuchungsstand ist die Schmutzwasserentsorgung technisch machbar. Die in der Anregung angesprochene relativ aufwendige Entsorgung steht in vernünftiger Relation zur Möglichkeit, den Bedarf an hochwertigen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zu decken.

Die Anbindung des neuen Siedlungsbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut, die nächsten Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von 200 m. Weitere Bushaltestellen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Belange der Infrastrukturfolgekosten stehen einer wohnbaulichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Der Bereich Nevigeser Straße / Am Eigenbach stellt eine der wenigen Flächen Wuppertals dar, die zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet ist. Mit der Ausweisung von neuen Bauflächen im Flächennutzungsplan sollen in einer ausreichenden Größenordnung die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das Oberzentrum Wuppertal zu stärken. Die Darstellung von Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern dient dazu, dem derzeitigen Trend der Abwanderung in die Nachbargemeinden und damit einer Suburbanisierung zu begegnen. Die Eignung dieser Flächen wurde durch fachliche Untersuchungen ermittelt. Infrastruktureinrichtungen sollen ausgelastet und die vorhandenen Siedlungsbereiche städtebaulich sinnvoll entwickelt werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Nevigeser Straße / Am Eigenbach“ wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

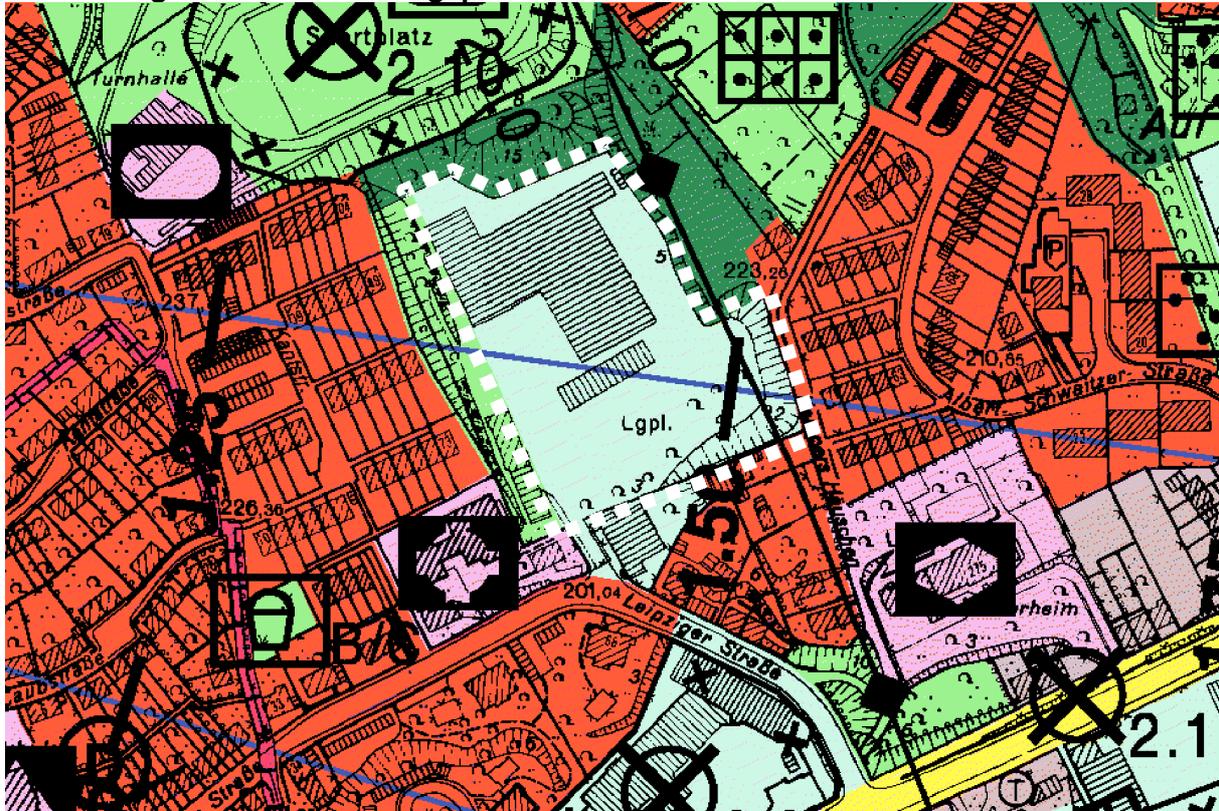
Flächenbezeichnung

nordöstlich Leipziger Straße

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Schreiben des Verbandes 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 Grundstück nordöstlich der Leipziger Straße für eine Wohnbebauung oder – falls verträglich – eine gewerbliche Nutzung aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das betreffende Grundstück war bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es sind keine weiteren Anregungen gegen diese Darstellung vorgebracht worden. Planerische Überlegungen für eine wohnbauliche Umnutzung sind zugunsten der Sicherung des Gewerbestandes zurückgestellt worden. Insofern entspricht die Darstellung als gewerbliche Baufläche einem der vom WBU vorgebrachten Vorschläge und soll im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur Plandarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Flächenbezeichnung

Obensiebeneick / Vogelsbruch

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

1. Eine Grundstückseigentümerin regt an, die gesamte Fläche wie im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 bis zur Hochspannungsfreileitung als Wohnbaufläche darzustellen. Die Bebauung würde dadurch gleichmäßig werden und ließe sich besser in das bestehende Landschaftsbild integrieren. Die Fläche sei trocken, kein Feuchtgebiet und für eine Wohnbebauung gut geeignet.
2. Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) lehnt die Darstellung der Wohnbaufläche aus ökologischen Gründen ab und begründet dies wie folgt:
 - Sie müsse auf ihre Eignung als Biotop gemäß § 62 LG NW untersucht werden und der Bodenhaushalt sei besonders zu schützen (Quellbereich).
 - Sie habe außerdem besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und weise höchste Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume (Wasserhaushalt) auf.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 stellt hier eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Wohnbaufläche dar.

Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt teilweise allgemeinen Siedlungsbereich und allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie regionalen Grünzug dar.

Zu 1) Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans Nord soll die über die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 hinausgehende Fläche als Landschaftsschutzgebiet sowie als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen festgesetzt werden. Es handelt sich um den Mittellauf des Schevenhofer Baches sowie des Krähenberger Bachtals mit Waldbereichen und Weideflächen im Quellbereich der Bäche. Der Bereich weist eine hohe Biotopvielfalt und Landschaftsbildqualität auf. Die Quellbereiche sind nach § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Biotope gemäß der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF). Es handelt sich hierbei um eine artenarme Feuchtwiese in einer staunassen Geländemulde, in der mehrere Quellbereiche liegen. Außerdem befinden sich dort Bodentypen mit Bodenfunktionen, die besonders schützenswert sind.

Die vorgesehene Festsetzung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht nicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar wäre.

Nach den Erkenntnissen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, dem die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes 1996 zugrunde lag, wurde die ökologische Wertigkeit dieser Fläche höher eingeschätzt als die städtebaulichen Belange der Wohnbauflächenschaffung. Die Wohnbaufläche wurde auf zwei kleine Teilbereiche reduziert, die aus ökologischer Sicht vertretbar sind.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen zu lenken, auf denen die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering ist.

Die vorhandene Nutzung als Weidefläche entspricht der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Landwirtschaft ist eine der Hauptnutzungen im Außenbereich und stellt im vorliegendem Fall die Abgrenzung zum Siedlungsbereich dar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann.

Zu 2) Bei den übrigen Restflächen handelt es sich um kleinere Arrondierungen der existenten Bauflächen, die im Sinne einer Nachverdichtung die vorhandenen Baustrukturen abrunden bzw. ergänzen. Die im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 vorgesehene umfangreichere Wohnbaufläche wurde auf zwei kleine Teilbereiche reduziert, die aus ökologischer Sicht vertretbar sind.

Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befinden sich die beiden Teilflächen im allgemeinen Siedlungsbereich.

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und sollen als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ festgesetzt werden. Dieses Entwicklungsziel bedeutet, dass die jetzige Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben der Bauleitplanung erhalten wird. Diese Zielsetzung zeigt, dass die Bebauung der Fläche mit den Zielen der Landschaftsplanung und der Naturschutzes grundsätzlich vereinbar ist.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Flächen werden weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt.

Flächenbezeichnung

Schevenhofer Weg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ Anregungen in Form eines vorformulierten Flugblattes im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbefläche „Kleinhöhe“ eingereicht. Etwa 960 Unterschriften sind auf diesen Flugblättern verzeichnet und davon wurden auf 7 Flugblättern zusätzliche Anregungen vermerkt. Vier weitere Bürger haben Einzelanregungen eingebracht.

Darüber hinaus hat der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) in eine gesonderte Anregung vorgebracht.

Die von allen Einwendern vorgebrachte Anregung, auf die Darstellung der Wohnbaufläche zu verzichten, wird wie folgt begründet:

1. Die geplante Wohnbaufläche am Schevenhofer Weg läge in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet Kleinhöhe, was ein Widerspruch in sich sei.

Die Wohnbaufläche sei für sich betrachtet ohne eine gleichzeitige Gewerbeplanung eine Möglichkeit, das Wohngebiet Obensiebeneick zu erweitern und vielen Familien ein neues Zuhause zu bieten und zur Attraktivität Wuppertals beizutragen. So müsse jedoch eine Wohnbebauung auf der Fläche „Schevenhofer Weg“ das Gewerbegebiet „Kleinhöhe“ grundsätzlich in Zukunft ausschließen.

2. Die Wohnbaufläche läge im regionalen Grünzug und befände sich laut Gebietsentwicklungsplan 99 im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Eine Bebauung unterbräche die Verbindung zwischen den Freiflächen.

Die geplante Wohnbaufläche sei als Landschaftsschutzgebiet nach der Landschaftsschutzverordnung von 1975 und im Landschaftsplan Nord dargestellt. Es läge die höchste Empfindlichkeit für den Freiflächenverbund vor, so dass eine Bebauung äußerst negativ für Natur und Landschaft sei. Die Fläche stelle einen Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung dar und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement.

Die Fläche weise eine hohe Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge auf.

Es seien schützenswerte Ruderalflächen vorhanden.

Durch eine entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder einer Reduzierung der Fläche seien zu erwartende Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren.

3. In dem zu bebauenden Bereich sei aufgrund einer Ton- und Lehmschicht wenig wasseraufsaugender Boden vorhanden. Daher stünde nach Regenfällen tagelang Wasser auf der Ackerfläche am Asbruch. Von den abfallenden Höhen am Schevenhofer Weg schossen Wasserflächen auf die Fahrbahn und würden Bäche bilden, die in die Kanalisation fließen. Somit sei ein Versickern zusätzlicher Wassermengen von Dach- und Parkflächen unmöglich.

Spätestens nach 2-3 Jahren müsse nach einer Bebauung der geplanten Wohnbaufläche, wegen der zu erwartenden Überlastung, eine teure Kanalisation mit Wasserauffangbecken und Pumpstation errichtet werden. Die Kanalisation im unteren Teil des Kleiberweges sei jetzt schon bei ergiebigen Regenfällen überfordert. Sie müsse daher größer dimensioniert werden.

4. Die Fläche am Schevenhofer Weg sei für eine Wohnbebauung nicht geeignet und unverantwortlich, da sie auf der ganzen Länge unter einer Hochspannungsleitung läge. So lange wie nicht eindeutig erwiesen sei, dass durch derartige Leitungen keine Gesundheitsgefährdungen ausgingen (Elektrosmog), sollten unmittelbar angrenzende Flächen für eine Wohnbebauung ausscheiden.

Auch durch eine vorhandene Gasleitung sei eine Bebauung hier unverantwortlich.

5. Auf 5,5 ha sollen Eigenheime gebaut werden, obwohl der Eigentümer dieses Geländes weiterhin landwirtschaftlich nutzen wolle / müsse und nicht verkaufsbereit sei.
6. Für Eigenheime am Schevenhofer Weg bestünde kein Bedarf. So stünden bereits seit einem Jahr Eigenheime zum Verkauf an, doch die Interessenten würden fehlen. Auch für die geplanten Neubauten gäbe es keine Käufer.
7. Bei einer Bebauung der Wohnbaufläche, sollten folgende Punkte beachtet werden:
 - Der aktuell eingezeichnete Wanderweg solle unbedingt als Radweg ausgeführt werden, damit eine bessere ÖPNV-Anbindung gewährleistet wäre.
 - Der Siedlung fehle es an grundsätzlicher Infrastruktur wie Spielplatz, Bolzplatz oder ein Kiosk.
 - Es gäbe weder aktive Verkehrsberuhigungen noch ausgewiesene Spielstraßen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zahlreiche Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung untersucht. Die Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ ist vor allem durch die bereits vorhandene Erschließung als Straßenrandbebauung vergleichsweise gut geeignet.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Baufläche „Kleinhöhe“ und einer möglichst geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Freiraumes in seinen Funktionen wurde die Wohnbaufläche im Laufe des Verfahrens auf 1,5 ha zu einer Straßenrandbebauung reduziert. Sie wurde gegenüber der 5,5 ha großen Darstellung im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2001 auf eine Bautiefe reduziert und liegt gegenüber einer bereits bestehenden Straßenrandbebauung, so dass die vorhandene Erschließung genutzt werden kann. Zu der Gewerbefläche ist dadurch ein über 200 m breiter Abstand als Schutzstreifen und zur Erhaltung des Freiflächenverbundes entstanden.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren können aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene beispielsweise die immissionsrechtlichen Belange der verschiedenen Nutzungsarten weiter berücksichtigt und evtl. Maßnahmen konkretisiert werden.

Nach derzeitigem Planungsstand des Rahmenplanes zur Kleinhöhe ist es jedoch vorgesehen, einen themenorientierten Gewerbepark zu entwickeln, der keine stark immitierende Nutzungen beinhalten wird. Ein Nutzungsschwerpunkt soll demnach eher im Bereich von Dienstleistungsunternehmen liegen.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung der beiden Nutzungen wird daher nicht erwartet. Dennoch wird eine abschließende Prüfung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Zu 2) Die Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ befindet sich nach der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplans 99 im Randbereich eines regionalen Grünzuges, der Bestandteil eines regionalen Freiraumverbundsystems ist. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der umliegenden Flächen und möglicher Beeinträchtigungen des regionalen Grünzuges und des Freiflächenverbundes wurde die Fläche „Schevenhofer Weg“ gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf 2001 von 5,5 ha auf ein verträgliches Maß reduziert. Geplant ist im Bereich der derzeitigen Baumschule eine Straßenrandbebauung von insgesamt 1,5 ha entlang der vorhandenen Straße, die bereits einseitig bebaut ist. Durch eine Bebauung der Wohnbaufläche ist nun lediglich eine minimale Beeinträchtigung des Biotopverbundes und keine wesentliche Störung der Funktion regionalen Grünzuges zu erwarten.

Die Wohnbaufläche Schevenhofer Weg liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und soll als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ent-

wicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet. Der Landschaftsplan Nord liegt als Entwurf vor. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung ist für diese Fläche bereits unabhängig davon bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt worden.

Die in den Anregungen erwähnten schützenswerten Ruderalflächen befinden sich im Bereich südlich des Schevenhofer Weges, zwischen der Nevigeser Straße und der Siedlung Obensiebeneick, also außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Sie wären somit nicht von der geplanten Bebauung betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion und des Landschaftsbildes relativ gering ist, da im verbleibenden Freiraum weiterhin vergleichsweise umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Auch steht diese Fläche zum Teil durch ihre derzeitige Nutzung als Baumschule der Naherholung nicht unmittelbar zur Verfügung.

Gewässer sind von einer Bebauung nicht unmittelbar betroffen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvoller Bereiche vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

Zu 3) Bei einer relativ geringen Baudichte ist gemäß dem Generalentwässerungsplan eine Regenwasserbeseitigung möglich; empfohlen wird eine Versickerung über Mulden und Rigolen. Die entsprechenden Festsetzungen können jedoch erst im folgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen. Unabhängig von der geplanten Bebauung wurde im nordöstlichen Bereich ein Standort für eine zusätzliche Behandlungsanlage zur Beseitigung des derzeitigen Missstandes gemäß dem Generalentwässerungsplan dargestellt.

Zu 4) Die Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ liegt südöstlich der Hochspannungsfreileitung, die von Wuppertal-Sonnborn in Richtung Velbert führt. Im Flächennutzungsplan sind diese Trassen mit den jeweils erforderlichen Schutzstreifenbreiten nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Schevenhofer Weges beträgt dieser Schutzstreifen ca. 20 m.

Gemäß Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (Runderlass des Ministeriums für Umwelt Naturschutz und Landwirtschaft und Verbraucherschutz – VB 2 8828 – (V Nr. 4/98) – vom 18.12.1998) reicht ein Mindestabstand von fünf Metern zu einer 110 kV Freilandleitung aus, um den Bestimmungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu genügen. Da die Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ in ca. 50 m Entfernung zur Hochspannungsleitung liegt, ist eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Die vorhandene Gasleitung soll bei der geplanten Bebauung insofern berücksichtigt werden, als dass sie nicht überbaut werden soll und die Vorgärten hierhin ausgerichtet werden. Festsetzungen in dieser Art sind jedoch erst im Bebauungsplanverfahren möglich.

Zu 5) Die angeführte fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers würde einer zeitnahen Wohnbebauung zwar entgegenstehen, jedoch bestehen in ausreichendem Maß Alternativen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfes. In Anbetracht des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes bis Ende 2015 ist anzunehmen, dass bei entsprechender Nachfrage eine Einigung über eine spätere Inanspruchnahme auf dem Verhandlungswege herbeigeführt werden kann.

Zu 6) Die Bedarfslage der Ein- und Zweifamilienhausbebauungen ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu betrachten. Temporäre Leerstände sind oft mit Immobilienwechsel, Sanierungen usw. zu begründen.

Wie unter Pkt. 5 beschrieben, wird die Fläche „Schevenhofer Weg“ aufgrund ihrer Verfügbarkeit keine Fläche zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern sein, sondern sie ist auf den gesamten Zeitraum bis 2015 bezogen. Sie stellt eine notwendige Planungsreserve dar, um den langfristigen Bedarf zu decken.

Zu 7) Der Flächennutzungsplan kann die in den Anregungen angeführten Belange zum größten Teil nicht regeln.

Im Bereich der Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ ist bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ein neuer Spielplatzstandort der Kategorie B/C dargestellt. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung der Fläche ein Spielplatz nach nochmaliger Prüfung des tatsächlichen Bedarfes berücksichtigt würde.

Die Errichtung eines Kiosks kann der Flächennutzungsplan nicht regeln, hierzu bedarf es bei ausreichender Nachfrage eines entsprechenden Betreibers. Planungsrechtlich ist ein Kiosk in einer Wohnbaufläche möglich.

Der Flächennutzungsplan stellt keine allgemeinen Fahrradwege, Verkehrsberuhigungen oder Spielstraßen dar, sondern nur die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen.

Die o. a. Belange werden erst im Bebauungsplanverfahren geprüft und ggf. festgesetzt.

Die Wohnbaufläche Schevenhofer Weg ist unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich zu anderen Flächen gut geeignet.

Die Abwägung zur Fläche „Schevenhofer Weg“ ist aufgrund der größtenteils positiv bewerteten Kriterien zugunsten einer Wohnbebauung erfolgt.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Schevenhofer Weg“ bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung

südwestlich August-Jung-Weg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Insgesamt 53 Anwohner aus dem betreffenden Umfeld regen in einem Sammelschreiben und einer einzelnen Einwendung an, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ zu verzichten. Darüber hinaus hat sich auch der Verbaund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) gegen diese Darstellung gewandt.

Folgende Begründungen werden angeführt:

1. Die Wohnbaufläche habe eine sehr hohe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes. Eine Inanspruchnahme der geplanten Wohnbaufläche führe zu einer weiteren Zersiedlung des Gebietes, an einer Stelle, die durch eine geschlossene Bebauung derzeit einen klaren Abschluss fände und sich harmonisch in das Landschafts- und Naturbild eingliedere. Einigen Anwohnern in diesem Bereich sei eine Gebäudeform mit Flachdach zur Auflage gemacht worden, um den Ausblick in die Bergische Landschaft zu erhalten. Diese Aussicht würde jedoch nun mit der neuen Bebauung verbaut. Aufgrund der angrenzenden Grünfläche sei von den Anwohnern die Auflage erduldet worden, auch auf ihrem Grundstück eine unverbaubare Grünfläche zu haben. Eine Ausweisung der Wohnbaufläche würde diese Tatsache konterkarieren.

Die Fläche sei Bestandteil einer wichtigen innerstädtischen, insbesondere zusammenhängenden Frei- und Waldfläche und sei für den gesamten Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und der Elberfelder Nordstadt von Bedeutung. In den letzten Jahren seien bereits einige Grünflächen entfallen. Die verbliebenen Grünflächen müssten erhalten bleiben, damit der Erholungswert erhalten bleibe.

Die geplante Wohnbaufläche erfülle die Funktion als Biotopverbundelement.

Die derzeit als Wiese ausgeprägte Fläche sei Lebensraum für Pflanzen und wildlebende Tiere, die im angrenzenden Wald leben. Durch eine Bebauung würde dieser Lebensraum weiter eingeschränkt, wenn nicht gar unmöglich gemacht.

Das Naherholungsgebiet müsse in der vorhandenen Form als Lebensraum für Menschen, Tiere und Fauna erhalten bleiben.

Durch die örtlichen Gegebenheiten stelle die geplante Wohnbaufläche eine Kaltluftschneise dar, die für das Klima des gesamten Stadtgebietes wichtig sei. So weise zum einen der Stadtökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (1994) darauf hin, dass grundsätzlich alle Freiland- wie Waldklimare als klimaökologisch wertvoll einzustufen seien. Die klimatischen Ausgleichsflächen seien unersetzbar und sollten weitgehend als „Tabuflächen“ angesehen werden, um das Wuppertaler Stadtklima nachhaltig zu sichern bzw. zu verbessern. Zum anderen wird die unmittelbare benachbarte Fläche „Falkenberg“ als mit einer besonderen Schutzwürdigkeit ausgewiesen, da eine Dominanz von Freilandklimatopen mit Wiesen- / Ackerklima und hoher Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit vorläge. Diese Einschätzung ließe sich auch auf die Fläche „südwestlich August-Jung-Weg“ übertragen. Die Voraussetzungen in Bezug auf das Klima seien vergleichbar und damit diese klimatische Ausgleichsfläche unbedingt von einer Bebauung freizuhalten. Es sei ein Abwägungsfehler, dass dieses Abwägungskriterium in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes überhaupt nicht bewertet worden sei und nur ein Hinweis erfolgt sei, dass ein Gutachten im Zusammenhang mit anderen Wohnbauflächen zu erstellen sei.

Auf einem Teil der Wohnbaufläche würden Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllt.

2. Der August-Jung-Weg sei zur Aufnahme des durch eine etwaige Bebauung entstehenden zusätzlichen Anlieger- und Anlieferverkehrs nicht geeignet.

Derzeit würden über den August-Jung-Weg ca. 77 Ein- und Mehrfamilienhäuser erschlossen. Weitere fünf Häuser befänden sich in Bau und für ca. neun erschlossene Grundstücke läge bereits Baurecht vor. Das bedeute, dass bereits ohne die geplante Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ die Kapazitäten bereits vollkommen ausgelastet und ausgereizt seien.

Da mit einer Anbindung an den ÖPNV nicht zu rechnen sei, sei davon auszugehen, dass pro neu hinzukommenden Haushalt zwei PKW benötigt würden. Die geplante Wohnbaufläche sei mit 17 Wohneinheiten ausgewiesen, so dass ca. 34 Fahrzeuge zusätzlich die Straße zusammen mit dem Besucher- und Anlieferverkehr belasten würden. Eine solche Belastung sei für die Einwohner unzumutbar und unerträglich.

Der August-Jung-Weg habe keine Bürgersteige und sei für Fußgänger, insbesondere für Kinder sehr gefährlich, ein Spielen auf der Straße sei nicht möglich.

Begegnungsverkehr zweier LKW-Fahrzeuge sei in Teilbereichen nicht möglich, ebenso an anderer Stelle für PKW-Fahrzeuge. Eine Verbreiterung der Straße sei nur mit einer Entseignung anliegender Anwohner möglich.

Eine alternative Erschließung könne auch nicht über die Menzelstraße führen, da diese zu lang sei und über Wald- und Grünflächen führen würde. Dies sei wegen der Schadstoffimmissionen im Erholungsgebiet nicht zu vertreten.

Durch den enormen Autoverkehr auf der A 46 würde der gesamte Wohnbereich an der Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ von Abgasen und Lärm geschädigt.

3. Eine ausreichende Erschließung sei nicht vorhanden und kaum – jedenfalls nicht zu angemessenen (sozialverträglichen) Kosten – herstellbar. Sollten die Erschließungsbeiträge auf die bereits dort wohnenden Anwohner umgelegt werden, würden sie unzumutbar belastet. Die Grundstücke seien ausreichend, meist privat erschlossen, so dass es im wirtschaftlichen und finanziellen Interesse der Anwohner einer öffentlichen Erschließung nicht bedürfe.
4. Eine soziale Infrastruktur sei nicht, zumindest nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Sie betreffe sämtliche Bereiche des ÖPNV, der Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Ärzten sowie der Versorgung mit den Dingen des täglichen Lebens (Einkaufsmöglichkeiten).
5. Nachbarliche Belange würden durch eine weitere Bebauung im Kernbestand der Schutzwürdigkeit beeinträchtigt.

So würden sich die aufgeführten öffentlichen Belange auf die privaten Belange der bereits dort lebenden Anwohner auswirken. Die Anwohner würden in den sie persönlich betreffenden öffentlichen Rechten (z. B. Recht auf Naherholung, zumutbare Erschließungsbeiträge, Sicherheit im Straßenverkehr) stark beeinträchtigt, was bei einer gerechten Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen an einer Wohnbebauung überwiegen müsse.

Unter Abwägung der Kriterien des § 1 Abs. 5 BauGB komme die Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ nicht in Betracht, da bereits eine Abwägung allein der öffentlichen Belange keine Bebauung erlaube.

Dies ergäbe sich in wesentlichen Teilen bereits unmittelbar aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes.

- Die Siedlungstätigkeit solle sich auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten (gemäß S. 16 des Erläuterungsberichtes)
- Die Siedlungsbereiche sollten durch Freiräume, Grünzüge und Parkanlagen gegliedert werden (gemäß S. 16 des Erläuterungsberichtes)
- Das vorhandene Freiraumverbundsystem solle sowohl innerörtlich als auch gesamtstädtisch weiterentwickelt werden und große zusammenhängende Freiräume sollten geschützt werden (gemäß S. 16 des Erläuterungsberichtes)
- Die landwirtschaftliche Nutzung solle wegen der großen Bedeutung für den Naturhaushalt, die Erholung und des Landschaftsbildes erhalten werden.

Ein Zielkonflikt zwischen der Bauleitplanung einerseits und dem Erhalt der Umwelt, Natur und Flächen in der vorhandenen Struktur bestünde bei der Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ nicht, denn alle Abwägungskriterien sprächen sich gegen eine Bebauung aus.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zahlreiche Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung untersucht. Die Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ ist durch die bereits vorhandene Erschließung als Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur vergleichsweise gut geeignet. Hier kann an städtebaulich sinnvoller Stelle Wohnungsbau zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern vollzogen werden und damit eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich verhindert werden.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche vergleichsweise gering und keine wesentliche Störung des Lebensraumes für wildlebende Tiere und Pflanzen zu erwarten ist. Die aus ökologischer Sicht schützenswerte südlich angrenzende Wiesenfläche, die für den Biotopverbund und Freiraumverbund wichtig ist, wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zum angrenzenden Wald bleibt somit ein Schutzabstand für die Tiere und Pflanzen erhalten. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion und des Landschaftsbildes vergleichsweise gering ist, da im verbleibenden Freiraum weiterhin umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bestehen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren kann aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene beispielsweise die Dichte der Bebauung festgesetzt werden. Wie bei den bereits bestehenden Gebäuden können auch an die geplante Bebauung Auflagen gekoppelt werden, um eine harmonischen Eingliederung in das Landschafts- und Naturbild zu gewährleisten. „Grünflächen“ im Sinne von Hausgärten können dabei der Auflockerung der Bebauung und Bildung von Landschaftsteilräumen dienen.

Nach der Klimaanalysekarte befindet sich die Baufläche zwar in einem Bereich, der besondere Funktionen für das Stadtklima hat, dennoch kann eine aufgelockerte Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung klimatisch vertreten werden. Durch die Lage am Hang werden die klimatischen Auswirkungen als günstig eingestuft und eine aufgelockerte Bebauung, d. h. Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, würde lediglich eine relativ geringe Nutzungsintensivierung bedeuten, so dass nur eine geringe Beeinträchtigung stattfindet. Festsetzungen wie die Ausrichtung der Bebauung und die Dichte können jedoch erst im Bebauungsplan erfolgen.

Da die Wohnbaufläche im Laufe des Flächennutzungsplanverfahrens im südlichen Bereich reduziert wurde und sich gegenüber der ursprünglichen Planung auf den nördlichen Teil beschränkt, bestehen aus bodenschutzfachlichen Gründen gegen eine Bebauung keine Bedenken mehr.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Wohnbaufläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann.

Zu 2) Im vorliegenden Verkehrsgutachten aus dem parallel zum Flächennutzungsplanverfahren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 1025 wurde erkennbar, dass der Durchgangsverkehr des August-Jung-Weges die Hauptverkehrsbelastung einnimmt. Die vorgesehene Bebauung mit ca. 20 WE im Siedlungsbereich würde trotz der bestehenden Querschnittsbelastung des August-Jung-Weges demnach nicht zu einem unzumutbar hohen Verkehrsaufkommen führen.

Im Gutachten wird ferner festgestellt, dass der August-Jung-Weg entsprechend seiner Querschnittsgestaltung (geringe Fahrbahnbreite und ohne ergänzende Fuß- und Radwege) und seiner Funktion als Wohn- oder Wohnsammelstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Er wird dabei seiner Funktion gerecht und es ist unerheblich, ob hier

der Verkehr von 20 zusätzlichen Wohneinheiten abgewickelt werden muss. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nach dem vorliegenden Gutachten bei der Verkehrsabwicklung nicht zu einer nennenswerten Mehrbelastung führen.

Zur nachhaltigen Belastungsreduzierung des August-Jung-Weges wird in diesem Gutachten dagegen empfohlen, den festgestellten Durchgangsverkehr durch eine Unterbrechung am südöstlichen Bebauungsrand zu verringern.

Jedoch können diese Maßnahmen erst im Bebauungsplanverfahren, wie unter Punkt 1 erläutert, berücksichtigt und festgesetzt werden.

Die Lage der Wohnbaufläche zur A 46 ist nach derzeitigen Einschätzungen so ausgerichtet, dass eine Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner der neuen Bebauung eher gering ist. Aus immissionsrechtlicher Sicht wird mit einer Qualität gerechnet, die für ein reines Wohngebiet geeignet ist. Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass die Wuppertal Tallagen, in dem sich die meisten Verkehrswege (z.B. A 46, B 7, Bahnlinien etc.) befinden, an sich eine großstadtypische Lärmsituation aufweisen. Im Vergleich zu Wohngebieten direkt im Tal ist auf der geplanten Wohnbaufläche mit einer geringeren Verlärmung zu rechnen.

- Zu 3) Die derzeitige Entwässerungssituation ist in diesem Siedlungsbereich bereits jetzt aus Sicht des Generalentwässerungsplans auch ohne die neue Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ sanierungsbedürftig.

Im Bereich der geplanten Baufläche weist das Gewässerinformationssystem keinen schützenswerten Bereich aus.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist aus fachlicher Sicht möglich, wenngleich eine Rückhaltung ggf. in Verbindung mit einer Versickerung aufgrund der Geländeverhältnisse aufwändig ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die zu erwartenden hohen Kosten zur Erschließung dieser Wohnbauflächen mit dem Angebot an hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern kompensiert werden kann.

Die Kosten zur bereits notwendigen Sanierung der bestehenden Erschließungsanlage werden auf alle daran angeschlossenen Anwohner umgelegt. Die neue Wohnbaufläche kann bei diesen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden und sie könnte sogar die Kosten der bereits dort Ansässigen durch eine Erhöhung der anteiligen Wohneinheiten reduzieren.

- Zu 4) Die Versorgung mit Schulen ist in ausreichendem Maße vorhanden und zu erreichen. Kindergarten- und Tagesstätteneinrichtungen können mit den vorhandenen Kapazitäten die zu erwartenden Kinder bei einer Bebauung mit ca. 17 Wohneinheiten auffangen.

Die fußläufige Entfernung zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt, mit dem die Zentren der Stadt gut erreicht werden können, beträgt ca. 677 m. Die Entfernung wird als zumutbar erachtet. Nahversorgungsmöglichkeiten liegen ca. 1000 m entfernt.

- Zu 5) Die nachbarlichen Belange sind in die Untersuchung und Abwägung hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauflächen für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung bewertet und berücksichtigt worden.

So sind hier die Belange des Verkehrs (zusätzliche Belastung), Kosten (Erschließungsbeiträge) und die Naherholung (Beeinträchtigung) mit eingeflossen.

Die Wohnbaufläche ist als Arrondierung des Siedlungsraumes aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung gut geeignet. Die Beeinträchtigung der ökologischen Belange ist dabei vergleichsweise gering. Eine ökologisch verträgliche, aufgelockerte Bebauung zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern ist an dieser Stelle möglich und sinnvoll.

Die Naherholung wird durch die geplante Bebauung (s. a. Punkt 1) beeinträchtigt, jedoch wird dem Belang der Wohnungswirtschaft der Vorrang eingeräumt.

Die Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ ist unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet.

Den in der Anregung aufgeführten Beispielen planerischer Grundsätze wird insofern Folge geleistet, als dass durch die Ausweisung der Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ die Ausweisung ökologisch „wertvollerer“ Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Durch die Berücksichtigung der Planungsgrundsätze wurde die Fläche im Rahmen der politischen Beratung zum Offenlegungsbeschluss auf ein verträgliches Maß reduziert und auf weitere Teilbereiche verzichtet.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „südwestlich August-Jung-Weg“ bleibt in ihrer Abgrenzung Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung

Westfalenweg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Grundstückseigentümer regt an, die Baulücke am Westfalenweg zu schließen. Eine Straßenrandbebauung sei in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Bautiefe solle sich an die vorhandene Bebauung anpassen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen könnten auf dem Grundstück selber erfolgen. Eine lockere Bebauung wird für sinnvoll gehalten. Die Fläche eigne sich auch als Gemeinbedarfsfläche (Altenheim, Kindergarten...).

Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochene Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Waldfläche dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt die Fläche als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionalen Grünzug dar. Sie liegt also außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches. Dies steht einer Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entgegen.

Nach Auskunft der Unteren Forstbehörde Mettmann handelt es sich bei der Fläche um Wald gemäß Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz. Nördlich angrenzend liegt ein größerer zusammenhängender Waldbereich.

Aus ökologischer Sicht ist die Erhaltung dieses Verbindungskorridors eminent wichtig. Er übernimmt wesentliche Funktionen der Biotopvernetzung.

Aus städtebaulicher Sicht ist keine weitere Zersiedelung, sondern die Beibehaltung der Grünverbindung erwünscht.

Der Bedarf zur Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle ist nach Auskunft der Fachdienststellen nicht gegeben. Über den Bedarf hinausgehende Darstellungen sind vor dem Hintergrund des baugesetzlich vorgeschriebenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht möglich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Wald dargestellt.

Anregung

Ein Einwender bezieht sich auf seine Stellungnahme vom 27.10.1996, in der er angeregt hatte, die Fläche südlich des Wilhelm-Raabe-Wegs, die landwirtschaftlich nicht zu nutzen sei, als Wohnbaufläche darzustellen.

Ergänzend wird hinzugefügt, dass nicht an eine Hochhausbebauung, sondern eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung gedacht sei.

Die beiden Bachläufe könnten erhalten bleiben und im Rahmen der Grundstücksteilung auf ökologische Anliegen Rücksicht genommen werden.

Die Fläche sei optimal durch den Wilhelm-Raabe-Weg erschlossen, grenze an zahlreiche Wohnbauflächen und eine Bushaltestelle an.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche liegt laut Gebietsentwicklungsplan 99 im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und ist Bestandteil eines regionalen Grünzuges. Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans Nord liegt die Fläche im geplanten Landschaftsschutzgebiet Mirker Hain / Kaiser-Wilhelm-Hain. Ziel dieser vorgesehenen Festsetzung ist der Erhalt und die Sicherung wertvoller Landschaftsstrukturen und Lebensräume. Die Fläche wird von zwei Bachläufen durchzogen, die auf Grund ihrer Naturnähe höchste Schutzkategorien besitzen. Es handelt sich um den Florasiepen und den Florabach. Beide Bäche verlaufen im Bereich der Fläche naturnah.

Die Fläche dient weiterhin zur Frischluftversorgung als Verbindungselement zwischen dem Waldbereich des Mirker Hains und dem Talbereich, der sich über die Eschenbeek unmittelbar ins Stadtzentrum von Elberfeld zieht. Eine Bebauung an dieser Stelle würde die Frischluftzufuhr für den starkbelasteten Innenstadtbereich von Elberfeld unterbinden.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist u. a. die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen und insbesondere die Schaffung von attraktiven Einfamilienhausgebieten. Bei der Umsetzung dieses Zieles ist jedoch zu beachten, dass die Darstellung auch mit anderen hochrangigen Zielen, wie hier z. B. dem Schutz des Freiraumes, vereinbar sein muss.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der Landschaft durchsetzen kann.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche dargestellt.

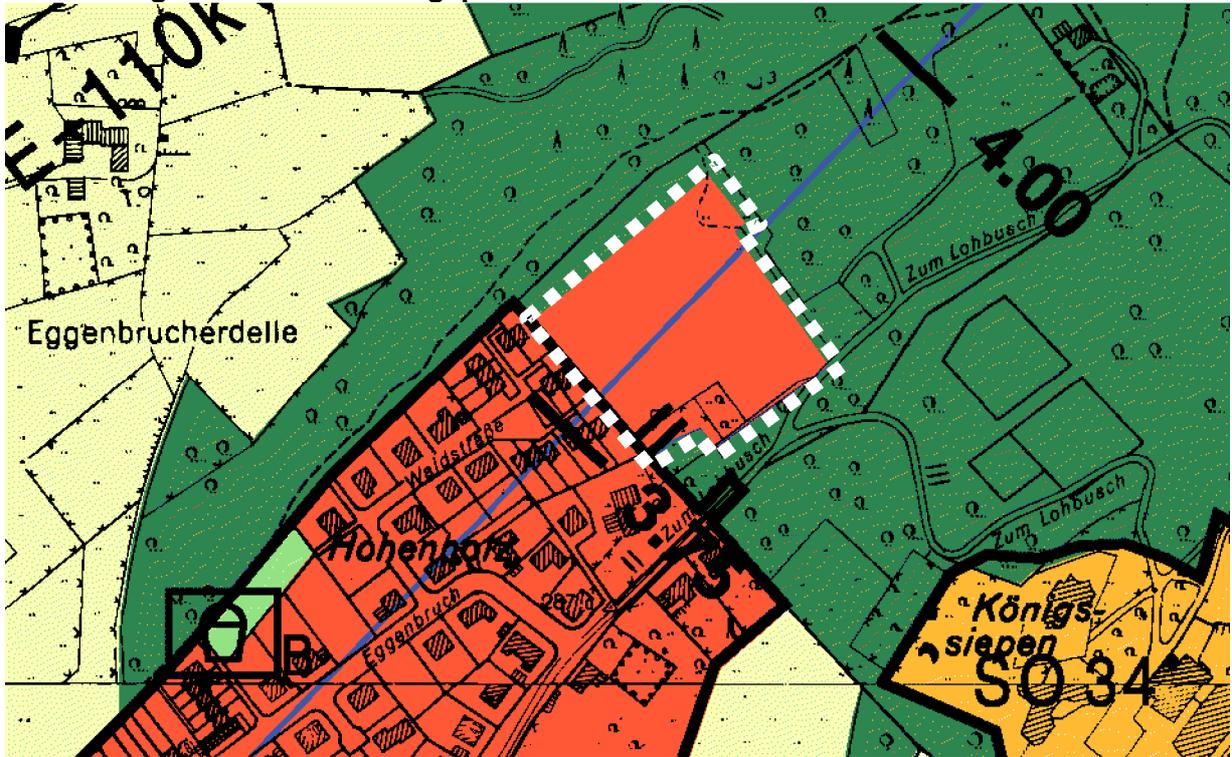
Flächenbezeichnung

Zum Lohbusch

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Die Bürgerinitiative „Landschaftsschutz Dönberg“ hat eine Sammeleinwendung mit 1.574 Unterschriften eingereicht. Darüber hinaus wurden jeweils gleichlautende Anregungen von 51, 43 bzw. 6 Einwendern und weitere fünf Einzelanregungen vorgebracht. Ferner hat der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) eine weitere Anregung in das Verfahren eingestellt.

Sämtliche Einwender regen an, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ zu verzichten, und begründen dies wie folgt:

1. Die Grundlagen des den politischen Vertretern im Stadtentwicklungs- und im Umweltausschuss vorgelegten FNP-Entwurfes 2002 seien fehlerhaft recherchiert und somit falsch. Verschiedene Belange seien nicht berücksichtigt worden und damit sei der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 abwägungsfehlerhaft und ohne erneute Abwägung der genannten Belange rechtswidrig. Die Ausschusmitglieder hätten daher einer Wohnbaufläche zugestimmt, obwohl sich die Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg aufgrund ihrer Ortskenntnisse am 25.10.2001 gegen die Darstellung der Wohnbaufläche ausgesprochen habe.
2. Die ökologischen Belange seien bei der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt worden.
 - a) Der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 verstoße durch die Darstellung der Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ gegen das im Rahmen der UN-Konferenz von Rio de Janeiro 1992 unterzeichnete „Übereinkommen über die biologische Vielfalt“ der Bundesrepublik Deutschland und damit dem Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und Biotope, sowie der Verpflichtung zum Prinzip der Nachhaltigkeit bei der Nutzung der Natur auch außerhalb von Schutzgebieten.

Die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 widerspräche der Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens, sowie im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als Bereich für den Schutz der Natur. Der Wunsch nach allgemeiner Versorgung mit hochwertigen Wohnflächen müsse angesichts der realen Verhältnisse den Belangen des Naturschutzes untergeordnet werden. Eine Umwidmung der Waldwiese in ein Wohngebiet sei damit abwägungsfehlerhaft. Die durch die Fachplanung gesicherten naturschutzwürdigen Gebiete und weitere naturschutzwürdige Lebensräume (Biotope), seien entsprechend zu schützen.

Die Wohnbaufläche sei Landschaftsschutzgebiet nach der Landschaftsschutzverordnung von 1975 und Teil eines Landschaftsschutzgebietes, das im Landschaftsplan Nord als Ergänzungsfläche des Naturschutzgebietes Deilbachtals festgesetzt sei.

Die geplante Bebauung widerspräche den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß dem Landschaftsgesetz NW, dies vor allem durch die unmittelbare Benachbarung zum Naturschutzgebiet Deilbachtal.

Eine Umwandlung der Wiese würde den allgemeinen Zielen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden widersprechen, insbesondere der Nutzung von Stadtentwicklungspotentialen im Innenbereich vor einer Inanspruchnahme von Freiraum (Zitat aus dem Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf 2002). Im gesamten Stadtgebiet würden Baulücken und Freiflächen existieren, die ohne Einschnitte in Landschaftsschutzgebiete erschlossen werden könnten, so im Bereich Höhenstraße, Dönberger Straße und an der Horather Straße.

Die regionale Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft mit ihren charakteristischen, seltenen und gefährdeten Tieren und Pflanzen sollten für die Zukunft bewahrt werden.

Für eine Regeneration der natürlichen Lebensgrundlagen seien unverbaute und unversiegelte Landschaften eine wesentliche Voraussetzung, die gesichert werden müsse.

- b) Die Planung würde sich nicht mit den konkreten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und somit auf das angrenzende FFH-Gebiet Deilbachtal (Schattenliste des BUND) befassen.

Durch die Versiegelung der 1,7 ha großen Wohnbaufläche würde durch die verlorengehende Bodenfunktion das empfindliche Ökosystem des Deilbaches mit seinen drei nur 60-300 m entfernten Quellen beeinträchtigt. Auch eine zunehmende Verschmutzung des Baches sei zu erwarten. Der Bau eines Regenwasserauffangbeckens würde zur Austrocknung einer oder mehrerer Quellen führen. Die Ziele des Landschaftsplanes Nord für das Naturschutzgebiet Deilbach würden somit durch eine Bebauung vereitelt.

Der artenreiche und bachtypische Wollbruchsbach zähle laut § 62 LG NW zu den besonders geschützten Biotopen, vor allem mit seinen drei Seitenquellen, die sich direkt unterhalb des vorgesehenen Baulandes befänden. Eine Schutzzone sei somit unerlässlich.

Auf die kommunale Umweltpolitik der Stadt Wuppertal wird hingewiesen, die dem Gewässerschutz eine hervorgehobene Position einräume.

- c) Schutzgegenstand des Landschaftsschutzgebietes Buchenwald Hohenholz / Zum Lohbusch sei gerade der Buchenwald, der die Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ zu drei Seiten umgibt. Er habe eine besondere Bedeutung für wald- und waldrandgebundene Tiere. Die Wohnbaufläche habe eine besondere Bedeutung für den Erhalt des Biotopverbundes und sei besonders wertvoll für den Biotop- und Artenschutz. Eine Bebauung sei durch die höchste Empfindlichkeit der Fläche für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume äußerst negativ für Natur und Landschaft.

Der Wohnwert an der Waldstraße sei durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sehr hoch.

Die Bebauung sei locker und offen und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die ruhige Lage, die erhöhte Luftqualität durch den Sauerstoffreichtum des Waldes sowie das angrenzende Naherholungsgebiet Deilbachtal würden den Bereich prägen.

- d) Die Behandlung der konkreten Auswirkungen würde auf spätere Planungen verschoben, so dass mögliche Auswirkungen gar nicht ausgeschlossen werden könnten. Dies sei unzureichend, da die Planung von 30 WE hingegen sehr konkret sei. Ein Gutachten über mögliche Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes müsse eingeholt werden, da andernfalls den Zielen des Gesetzes zum sparsamen Umgang mit landschaftlichen und natürlichen Ressourcen nicht genüge getan würde.

3. Die Naherholungsfunktion der Wiese als Lebensgrundlage des Menschen müsse geschützt werden. Sie weise in Bezug auf die Erholungsvorsorge und auf das Landschaftsbild eine hohe Empfindlichkeit auf. Die im Flächenutzungsplanverfahren erfolgte „mittlere“ Bewertung des Kriteriums Naherholung sei falsch.
4. Die Fläche sei als Jagdgebiet noch bis 31.03.2008 verpachtet. Der Pächter sei über die geplante Wohnbaufläche nicht informiert. Durch eine Bebauung würde sich die Jagd nicht nur um die Fläche selber, sondern auch um die entsprechenden Schutzzonen zur Bebauung verringern. Der natürliche Lebensraum für Wildtiere würde hierdurch empfindlich gestört und die Wildtiere würden auf die verbleibenden Flächen zurückgedrängt. Eine höhere Populationsdichte würde zu vermehrten Wildschäden führen. Durch die entstehenden Schäden würde dies zu einem öffentlichen Belang werden, der gegen die Darstellung der Wohnbaufläche sprechen würde.
5. Es sei zu befürchten, dass die Lebensqualität und der Wohnwert durch eine dichte Bebauung, zu der es durch die hohen Grundstückspreise zwangsläufig käme, stark gemindert würden. Dem Argument, dass die Ausweisung dieser neuen Wohnbaufläche dazu diene, dass junge Familien nach Wuppertal ziehen, weil qualitativ hochwertige Wohnungen im Grünen geschaffen würden, wird nicht gefolgt. Für junge Familien seien die Grundstücke nicht finanzierbar.

6. Das Wohngebiet sei nur über eine Straße erschlossen. Somit sei die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche über die Straßen Hitzhaus und Zum Lohbusch geplant, die bereits jetzt in bezug auf die Verkehrsdichte die nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) geltenden Grenzwerte übersteige. Durch die Bebauung würde eine unzumutbare Belastung durch Staus stattfinden. Zu den Spitzenzeiten seien die Straßen mehr als überlastet, auch Bustransporte zur Troxler-Hof-Siedlung würden schon jetzt Verkehrsstörungen verursachen. Ein Ausbau der Straße wäre somit bei einer Bebauung unabwendbar, dies sei jedoch wegen der realen Umstände teilweise nicht möglich. Der Ausbau auf 2 Vollspuren und Bürgersteige käme aufgrund mangelnder Breite nicht in Frage, da dies nur durch Enteignung der Anlieger stattfinden könne. Ein solches Vorgehen sei rechtswidrig sei, da z. B. die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (BauO NW) nicht eingehalten werden könnten.

Auch ein Einbahnsystem mit einer Fahrbahn käme nicht in Frage, da es nur eine Zufahrt gäbe und nicht genügend Ausweichraum vorhanden sei. Die Bewertung der Erschließungskriterien in Bezug auf die Erreichbarkeit und Anschlussmöglichkeiten und des Belanges Verkehr seien falsch. Sie seien negativ zu bewerten.

Der vordere Bereich der Straße Zum Lohbusch sei als Spielstraße eingerichtet, das erhöhte Verkehrsaufkommen stelle somit den Spielstraßencharakter in Frage. Die Bebauung würde den Aussagen des Erläuterungsberichtes zu den Spielflächen widersprechen, da die Spielstraße weiterhin als Spielfläche ausgewiesen sei.

Mit einem Ausbau der Straße würde auf der Fläche selber eine Spielfläche vernichtet und durch das Verkehrsaufkommen keine gefahrlose Verbindung zwischen Spielflächen bestehen. Die Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg habe mit Beschluss vom 21.06.2002 einstimmig den Einbau von Fahrbahnerhöhungen beschlossen und somit den Charakter der Spielstraße weiter gefestigt.

Der offensichtliche Widerspruch zwischen der Notwendigkeit des Ausbaus und dem Erhalt der Spielstraße sei nicht erkannt worden.

Durch die Bebauung würde das Gefahrenpotenzial mit Zunahme des Verkehrs für alle ansteigen. Viele Anlieger würden sich bereits jetzt nicht an die Höchstgeschwindigkeit halten. Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge sei zu erwarten und man fragt sich, wie diese Baufahrzeuge auf der Spielstraße vereinbar seien. Zudem diene die Straße vielen Kindern als Schulweg, die nun zusätzlich gefährdet wären (Verstoß gegen Artikel 3 des Grundgesetzes).

Es wird festgestellt, dass eine Erschließung der neuen Wohnbaufläche von der Waldstraße aus nicht möglich sei.

Ein Ausbau der Straßen würde die Anlieger finanziell belasten, da die Kosten hierfür alle Anwohner tragen müssten. Diese Kosten seien aber nicht zumutbar und würden die wirtschaftliche Existenz und das Eigentum der Anwohner gefährden. Darüber hinaus werden weitere Kosten für erforderliche Schall- und Geruchschutzmaßnahmen zum Schutz der Anlieger vor dem Verkehr befürchtet.

7. Die Entwässerungssituation sei sehr problematisch, die bestehenden Entsorgungsleitungen seien überlastet. Auf in der Vergangenheit erfolgte Auflagen in Baugenehmigungen zur Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen. Bereits heute würde der Mischkanal Geruchsbelästigungen verursachen, welche die Wohnqualität mindern würden. Für die neue Bebauung sei ein neuer Kanal erforderlich, dessen Bau mit größeren finanziellen Belastungen für die Stadt und unzumutbaren Kosten für die Anwohner verbunden sei.

Die Querschnitte der vorhandenen Kanäle seien unzureichend, so dass das Schmutzwasser ungeklärt in den Hardenberger Bach gelange. Eine zusätzliche Bebauung würde die Situation nur noch verschärfen.

Eine Höherdimensionierung der Kanäle sei technisch problematisch, so beispielsweise wegen des Platzmangels in den schmalen Straßen.

8. Als Planungsgrundsatz für den Bereich Wohnen und soziale Infrastruktur werde im Erläuterungsbericht als allgemeines Ziel die "Stadt der kurzen Wege" genannt. Damit sollen weitere Umweltbelastungen durch den motorisierten Individualverkehr und eine steigende Wohnqualität durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen an Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV realisiert werden. Dies würde in keinerlei Weise für die Fläche Zum Lohbusch gelten. Ein Ausbau und Anschluss an den ÖPNV sei nicht möglich, die vorhandenen Baukörper seien für große Linienbusse nicht stabil genug. Sie liege mehr als 1 km von der nächsten Haltestelle des schienenungebundenen ÖPNV entfernt. Schüler würden lange zur Bushaltestelle gehen müssen.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 für diesen Bereich sei abwägungsfehlerhaft, weil er gegen seine eigenen Grundsätze verstoße.
9. Die Kapazitäten der Schulen und Kindergärten seien bereits jetzt ausgelastet. Man fragt sich, wo zusätzliche Kinder untergebracht werden sollen.
10. Durch die für eine Wohnbebauung notwendigen Bautätigkeiten würde die Kriminalitätsrate deutlich steigen.
11. Die Beteiligung eines Bauunternehmers an der Eigentümergemeinschaft der geplanten Wohnbaufläche wird kritisch hinterfragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden ca. 200 ha potentielle Wohnbauflächen fachlich untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbebauung bewertet. Hierbei sind aus fachlichen Gründen bereits einige Fläche entfallen. Eine weitere Entscheidung über die Auswahl der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen fiel in der politischen Beratung nach Anhörung der Bezirksvertretungen im Stadtentwicklungsausschuss in gesamtstädtischer Hinsicht. Die Untersuchungs- und die Beratungsergebnisse aus den Bezirksvertretungen lagen den Ausschussmitgliedern hierbei vor.

Nach diesem Verfahrensablauf wurden 52,8 ha neue Wohnbauflächen unter Berücksichtigung aller Belange im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellt und offengelegt.

Zu 2) a) Die Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch). Dieses hat unter Beachtung der Planungsvorgaben und den Zielen aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen der Raumordnung und der Landes- und Regionalplanung zu erfolgen (vgl. § 20 Landesplanungsgesetz und § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch). Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt dabei die regionale Planungsebene dar, die diese Vorgaben konkretisiert und in Abstimmung der Gemeinden als Träger der öffentlichen Belange festlegt.

Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche angrenzend zu einem regionalen Grünzug, der Bestandteil des regionalen Freiraumverbundsystems ist. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Wohnbaufläche (1,2 ha) und der bereits vorhandenen Bebauung ist keine wesentliche Störung der Funktion des regionalen Grünzuges zu erwarten. Insofern wurde den Planungsvorgaben folgegeleistet.

Dem Prinzip der Nachhaltigkeit, für das ein Zusammenspiel der Grundkriterien Ökologie, Ökonomie und Soziales die Voraussetzung bildet, wurde entsprochen. Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden soll. Dem Flächenverbrauch durch bauliche Inanspruchnahme soll hiermit ein Rahmen für eine bedarfsgerechte Entwicklung an städtebaulich und ökologisch geeigneten Standorten gesetzt werden.

Durch die gezielte Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan soll eine Planungsgrundlage geschaffen werden, die dem willkürlichen Flächenverbrauch entgegensteht und die Vielfalt der Landschaft erhalten soll.

Dem Leitbild der attraktiven und kompakten Stadt in einer intakten Landschaft kann nur dann entsprochen werden, wenn die wesentlichen Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung und Mobilität optimiert werden. Die kritisierte Inanspruchnahme heutiger Freiflächen für bauliche Nutzungen ist vor dem Hintergrund der Bedarfslagen für Einfamilienhausgrundstücke und Gewerbegebiete erforderlich. Die Auswahl der dafür geeigneten Flächen erfolgte unter Abwägung sämtlicher entscheidungsrelevanter Gesichtspunkte, so dass bei möglichst geringen Beeinträchtigungen Einzelner die Attraktivität der Stadt für die Allgemeinheit gesteigert werden kann. Auf eine Ausweisung von Bauflächen im Freiraum wurde weitgehend verzichtet.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zunächst die Wohnbaulandreserven aus den Bebauungsplänen, den Baulücken und der Innenentwicklung ermittelt. Hierzu gehören auch die in den Anregungen erwähnten Baulücken im Bereich Höhenstraße, Dönberger Straße und an der Horather Straße. Dementsprechend wurden diese Flächen bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Reserven wurden von dem mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmten Bedarf an Wohnbauflächen abgezogen (Tabellen 5 bis 8 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002). Mit den neu ausgewiesenen Bauflächen wird eine sinnvolle, dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Stadtentwicklung für den gesamten Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ermöglicht.

Die Wohnbaufläche Zum Lohbusch liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und soll als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet. Der Landschaftsplan Nord liegt als Entwurf vor. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung ist unabhängig davon für diese Fläche bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt worden.

Die neue Wohnbaufläche befindet sich in der Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet, welches ebenfalls im Landschaftsplan Nord festgesetzt werden soll; dieses muss bei einer Bebauung berücksichtigt werden (vgl. Pkt. 2 b)).

- b) Die Gewässer und Auen sind von einer Bebauung dieser Fläche nicht unmittelbar betroffen. Dennoch sollte der empfindliche und wertvolle umliegende Gewässerbereich bei der Entwässerung der Bebauung geschützt werden.

Im Bebauungsverfahren (vgl. Pkt. 2 d)) wird auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser die Bebauungsdichte verbindlich festgesetzt.

Eine hohe Wertigkeit ist im Bereich des Wollbruchstals durch das hier im Landschaftsplan Nord geplante Naturschutzgebiet gegeben. Von seinen drei Zuläufen im Bereich Zum Lohbusch ist die nächstliegende Quelle besonders wertvoll. Eine Verunreinigung des „Wollbruchsbachtals“ erscheint nach heutigen Erkenntnissen als wenig wahrscheinlich, da sich die Wohnbaufläche nördlich der Wasserscheide befindet. Zudem liegt die Wohnbaufläche in genügendem Abstand zu diesen Quellbereichen.

Das Deilbachtal wird über den Winterberger Bach unter anderem durch den Quellbereich Eggenbruchdeller Siefen, der von der Wohnbaufläche ca. 65 m entfernt ist, gespeist. Mit dem bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigten Waldabstand von ca. 20 m (vgl. Pkt. 2.c)) wurde dem Schutz des angrenzenden geplanten Na-

turschutzgebietes dieser Quellbereiche Rechnung getragen. Vor Inanspruchnahme der Wohnbaufläche ist ein weitergehendes Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Aus den derzeitigen Erkenntnissen ist eine Bebauung möglich, wenn eine vollständige Versickerung des Regenwassers gewährleistet wird.

Relevante Verschmutzungen wie Teer, Gummi und Öle sind über eine Erschließungsstraße im Wohngebiet mit einer entsprechend geringen Verkehrsbelastung nicht zu erwarten. Nach den derzeit geltenden Rechtsbestimmungen liegt in einem Wohngebiet keine Pflicht zur Klärung des Regenwassers vor.

Ein angrenzendes potentiell FFH-Gebiet oder ein FFH-Gebiet der sogenannten Schattenliste des BUND wird nicht beeinträchtigt, da die Fläche weder unmittelbar in einem solchen Gebiet liegt, noch in den entsprechend umliegenden 300 m Schutzbereichen. Das potentielle FFH-Gebiet Deilbachtal liegt in ausreichender Entfernung, so dass eine Beeinträchtigung durch eine Bebauung bei Beachtung eines größtmöglichen Schutzes des Wasserhaushaltes nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist.

- c) Im Zuge der Untersuchungen zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 wurde festgestellt, dass sich im Waldrandbereich im Übergang zur Wohnbaufläche schützenswerten Tiere, Pflanzen und Lebensräume befinden. Daraufhin wurde die Darstellung der Wohnbaufläche auf ein nachzeitigem Planungsstand verträgliches Maß reduziert, um einen genügenden Abstand zum momentan vorhandenen Wald zu gewährleisten. Weitere Festsetzungen können erst wie unter Pkt. 2 d) dargestellt im folgenden Bebauungsplan erfolgen, so beispielsweise, dass die Gärten einer möglichst lockeren Bebauung zum Wald hin ausgerichtet sein sollen, damit das ökologische Gleichgewicht und die Frischluftzirkulation möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- d) Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren können aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Ein Gutachten auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da in diesem Planungsstadium nicht bekannt ist, wie die Bebauung hier tatsächlich realisiert soll, z. B. welcher Art und Dichte diese Bebauung sein wird.

Die Angabe von 30 Wohneinheiten im Erläuterungsbericht zur Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ ist ein errechneter Durchschnittswert (26 WE/ha). Er dient zur Berechnung der Summe aller Wohnbauflächen, die zur Deckung des landesplanerisch abgestimmten Bedarfes dargestellt werden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, weil hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche an anderen Stellen vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

- Zu 3) Im Zuge der Untersuchungen zur Neuaufstellungen des Flächennutzungsplans wurde die Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ hinsichtlich des Kriteriums „nachbarliche Belange“, Beeinträchtigung der Naherholung mit einer mittleren Eignung für eine Wohnbebauung bewertet. Jedoch im Hinblick auf den umliegenden Freiraum wird der Belang der Naherholungsfunktion dieser Fläche relativ gering beeinträchtigt. Im verbleibenden Freiraum bestehen weiterhin vergleichsweise umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten.

- Zu 4) Die Wohnbaufläche Zum Lohbusch befindet sich im Jagdrevier „Wuppertal-Dönberg“. Eine Bebauung dieser Fläche bedeutet eine Reduzierung der Jagdfläche. Angesichts der in Relation zum verbleibenden Jagdrevier geringen Flächengröße sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Ggf. können bestehende Pachtverträge in Verhandlung mit der zuständigen Jagdgenossenschaft entsprechend angepasst werden.
- Zu 5) Eine Beeinträchtigung der derzeitigen Wohnqualität kann durch eine Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinflussung der Marktpreise für Wohnbauflächen und Wohngebäude in der Umgebung geplanter Wohnbauflächen ist nicht auszuschließen. Jedoch sind diese Belange aufgrund der gleichen Nutzung (Wohnbebauung) nicht unzumutbar. Eine verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Grundstücken für Einfamilienhäusern kann einer eventuellen Wertminderung auch entgegenwirken. Wertsteigernde und wertmindernde Auswirkungen können bei jeder baulichen Entwicklung auftreten.

Die Bewohnerstruktur der neuen Wohnhäuser kann über den Flächennutzungsplan nicht gesteuert werden.

- Zu 6) Bereits jetzt besteht eine problematische Verkehrssituation an der Straße „Zum Lohbusch“. Die nicht endgültig ausgebaute Anliegerstraße (Typ AS 3 -nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95) ist nach den geltenden Empfehlungen bereits jetzt um ca. 300 m zu lang; separate Gehwege fehlen. Ein Ausbau der Straße ist somit bereits jetzt sinnvoll um z. B. die Schulwege zu sichern.

Aufgrund dieses Missstandes wurden bereits Vorschläge der Verwaltung erarbeitet um die Situation zu entschärfen, jedoch sollen diese erst in Verbindung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohnbaufläche Zum Lohbusch konkretisiert und weiter untersucht werden.

Nach aktuellen Verkehrszählungen werden die zulässigen Werte der Verkehrsstärke auch in Spitzenzeiten weit unterschritten. Eine gravierende Steigerung des Verkehrsaufkommens wird sich nach jetzigem Planungsstand auch durch den zu erwartenden Verkehr einer weiteren Bebauung nicht ergeben. Auch bei einer Bebauung mit 30 Wohneinheiten, die möglicherweise im Bebauungsplanverfahren reduziert werden muss (vgl. Pkt. 2.c)), ist das zu erwartende hinzukommende Verkehrsaufkommen relativ gering. Genauere Untersuchungen können jedoch erst im folgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen (vgl. Pkt. 2 d)).

Die einzelnen Belange wie Abstandflächen, Enteignungen und finanzielle Auswirkungen auf die betroffenen Anwohner können bei einem Ausbau der Straße erst in einem eigenen Verfahren berücksichtigt werden. Der Flächennutzungsplan kann dieses nicht regeln (vgl. Pkt 2 d)). Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine unzumutbaren finanziellen Belastungen für die Bewohner entstehen, da die entstehenden Mehrkosten einer neuen Wohnbebauung in Relation zu den Ausbaukosten des jetzigen Straßenmissstandes kaum ins Gewicht fallen. Des weiteren sind Enteignungen nicht vorgesehen; Abstandflächen werden vom Straßenausbau nicht berührt.

Es bleibt also festzuhalten, dass die erbrachten Bedenken im Hinblick auf die derzeit unzureichende Situation der Erschließung nicht mit einer neuen Bebauung an der Straße Zum Lohbusch in Zusammenhang stehen. Die Bebauung der Wohnbaufläche könnte sogar die Kosten der bereits dort Ansässigen durch eine Erhöhung der anteiligen Wohneinheiten reduzieren.

Die Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ erlangte in den Untersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine positive Bewertung des Kriteriums der Erreichbarkeit des Straßenhauptnetzes. Die Fläche ist über die Straßen Zum Lohbusch und Hitzfeld grundsätzlich gut erreichbar und die Anschlussmöglichkeit der inneren Erschließung der neuen Wohnbaufläche ist nach derzeitigen Einschätzungen gut zu realisieren.

Bei der Straße Zum Lohbusch handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich gemäß Straßenverkehrsordnung. Es handelt sich hierbei nicht um eine ausgewiesene Spielfläche im Sinne des Spielflächensystems. Im Bereich der Siedlung in der sich die Wohnbaufläche Zum Lohbusch befindet, sind laut Spielflächensystem der Stadt Wuppertal (s. Anlage 3 und Kapitel 7.3 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002) zwei Spielflächen vorhanden. Diese sind untereinander erreichbar, ohne dass eine Hauptverkehrsstraße überquert werden müsste. Bei einer Bebauung der Wohnbaufläche würde sich diese Situation nicht verändern.

Bei einer Bebauung der Wohnbaufläche würden sich die Spielmöglichkeiten im Hinblick auf den verbleibenden Freiraum relativ gering reduzieren.

Das Gefahrenpotenzial durch zu schnell fahrende Autos kann nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes behandelt werden. Es handelt sich hierbei um einen Verstoß, der mit ordnungsbehördlichen Mitteln zu ahnden ist.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine verkehrstechnische Erschließung der Wohnbaufläche über die Waldstraße nicht geplant.

Es ist davon auszugehen, dass durch die neue Wohnbaufläche und durch den temporären Baustellenverkehr keine unzumutbaren Gefährdungen verursacht werden. Schall- und Geruchsschutzmaßnahmen sind bei dieser Größenordnung nicht erforderlich.

- Zu 7) Das von der neuen Wohnbaufläche betroffene Entwässerungsgebiet Dönberg / Zum Lohbusch wird im Mischverfahren entwässert. Regen- und Schmutzwasser gelangen bei starken Regenfällen, die vom Wasseraufkommen die Kapazitäten des Kanalsystems übersteigen, zusammen im Mischwassersammler Dönberg zum Regenüberlaufbecken (RÜB) Am Dönberg. Es handelt sich hierbei um ein übliches und zulässiges Verfahren. Wenn keine starken Regenfälle stattfinden, wird das Schmutzwasser im Schmutzwassersammler zum Stadtgebiet Velbert weitergeleitet und schließlich im Klärwerk Velbert Neviges gereinigt, während der Regenwasseranteil im Regenrückhaltebecken (RRB) Dönberg gedrosselt dem Hardenberger Bach zugeleitet wird.

Für die betroffenen Regenbecken (RRB und RÜB) sind bereits jetzt, auch ohne die geplante Wohnbebauung, Sanierungsmassnahmen vorgesehen.

Das RÜB wird vom Ruhrverband betrieben und muss daher auch von diesem Verband saniert werden.

Eine Vergrößerung und Sanierung des RRB Dönberg ist im Maßnahmenkatalog der Wuppertaler Stadtwerke vorgesehen. Die Maßnahmen an beiden Becken sind bereits jetzt für eine ordnungsgemäße Einleitung in den Hardenberger Bach notwendig.

Darüber hinaus sind umfangreiche Kanalsanierungsmassnahmen (Dimensionsvergrößerungen) erforderlich, da der Generalentwässerungsplan zahlreiche rechnerische Überlastungen des Kanalnetzes ausweist.

Es bleibt also festzuhalten, dass die erbrachten Bedenken im Hinblick auf die derzeit unzureichende Situation der Entwässerung nicht mit einer neuen Bebauung an der Straße Zum Lohbusch in Zusammenhang stehen. Die neue Wohnbaufläche kann bei diesen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Es liegen somit keine unzumutbaren Belastungen durch die neue Bebauung für die Anwohner vor. Sie könnte sogar die Kosten der bereits dort Ansässigen durch eine Erhöhung der anteiligen Wohneinheiten reduzieren.

- Zu 8) Die Siedlung im Bereich der Straße Zum Lohbusch ist an den schienenungebundenen ÖPNV angebunden. Es muss keine Anbindung an den schienengebundenen Verkehr direkt gewährleistet sein, dieser kann mit Hilfe von Bussen erreicht werden. Eine Entfernung von ca. 960 m wird im allgemeinen als zumutbar erachtet, somit wurde die Eignung der Fläche hinsichtlich dieses Kriteriums als „eingeschränkt“ geeignet bewertet.

Nicht alle Ziele des Flächennutzungsplans können bei allen Flächen vollständig erreicht werden, hier gilt es, die Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Nach derzeitigem Planungsstand soll in diesem Bereich keine Verlegung einer Buslinie erfolgen, jedoch kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine detaillierte Aussage erfolgen. Dieses bedarf einer eigenen Untersuchung, in der auch die Belastbarkeit des Straßenprofils geprüft würde.

- Zu 9) Die Kapazitäten der Grundschulen im Bereich Dönberg sind nach den im Flächennutzungsplanverfahren erfolgten Untersuchungen nicht ausgelastet. Die vorhandene Infrastruktur könnte somit ohne Engpässe genutzt werden und sogar eine bessere Auslastung erreicht werden. Im Bereich der Tageseinrichtungen für Kinder sowie der Jugend- und Freizeiteinrichtungen sind die vorhandenen Einrichtungen ausgelastet. Sollte eine zeitgleiche Bebauung der neuen Wohnbauflächen „Auf'm Hagen“ und „Zum Lohbusch“ erfolgen, so muss nach erneuter Bedarfsprüfung ggf. eine neue Einrichtung eingerichtet werden. Im anderen Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund des natürlichen Altersrhythmus wieder entsprechend Plätze für nachrückende Kinder frei werden.
- Zu 10) Ein Zusammenhang zwischen der Bautätigkeit und einer erhöhten Kriminalitätsrate ist nicht ersichtlich.
- Zu 11) Die Eigentumsverhältnisse der untersuchten Bauflächen im Flächennutzungsplan stellen keinen Belang dar, der gegen oder für eine Darstellung als Wohnbaufläche spricht.

Die Darstellung der Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ dient zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil sie unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet ist.

Die Abwägung zur Fläche „Zum Lohbusch“ ist aufgrund der größtenteils positiv bewerteten Kriterien zugunsten einer Wohnbebauung erfolgt.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Zum Lohbusch“ bleibt im Flächennutzungsplan dargestellt.