Anlage 1.4 zum Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan

Behandlung der Anregungen zu Flächen im Stadtbezirk Cronenberg

Flächenbezeichnung	Vorschlag zur Änderung der Plandarstellung	Seite
ohne Flächenbezug	-	3
Am Berghang	Wald wird Wohnbaufläche	5
Am Jacobsberg	-	7
Bahnhof Cronenberg	-	9
Berghauser Straße	-	11
Buscherhofer Straße	-	13
Greuel	-	15
Harzstraße	-	20
Hastener Straße / Oberkamper Straße	Wald wird gewerbliche Baufläche	22
Hauptstraße	-	24
Heidestraße	-	26
Hensgen-Neuhaus	-	28
Hintersudberger Straße	-	31
Hipkendahl	-	34
Hipkendahl / Görresweg	-	37
Hülsen	Gewerbliche Baufläche wird Mischgebiet	40
Kemmannstraße / Kuchhausen	-	42
Kemmannstraße / Lindenallee / Zum Tal	Gewerbliche Baufläche und Wald wird Mischgebiet	45
Kemmannstraße / Robert-Lütters-Weg	Fläche für die Landwirtschaft wird Wohnbaufläche	47
Knechtweide	-	49
Kohlfurther Brücke	Grünfläche „Spielplatz B/C“ wird Mischgebiet (Verlagerung des Spielplatzstandorts)	51
Kohlfurther Brücke / Jacobsberg	-	54
Kuchhauser Straße	-	56
Möschenborn	-	58
Oberheidt	-	60
Oberheidt / Hippenteich	-	62
Rather Straße	-	64

Rennbaumer Straße	-	69
Rheinbachtal	-	71
Schöppenberg	Wohnbaufläche wird Fläche für die Landwirtschaft	73
Stiepelhaus	-	76
Sudberg	vgl. „Schöppenberg“	50
südl. Solinger Straße	-	82
Unterkirchen	-	86
Vonkeln / Hauptstraße	-	88
Zeppelinallee	-	90

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	Stadtbezirk
ohne Flächenbezug	**Cronenberg**

Anregung

Für den Stadtbezirk Cronenberg wurden verschiedene Anregungen ohne konkreten Flächenbezug abgegeben. Zumeist handelt es sich dabei um Ergänzungen zu dem Flugblatt des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU), welches sich u. a. gegen die bauliche Nutzung der Flächen Greuel, Kemmannstraße/Kuchhausen, Rather Straße, Schöppenberg, Stiepelhaus, südlich Solinger Straße sowie Vonkeln / Hauptstraße wendet.

1. Auf die verheerende Parkplatzsituation in Cronenberg wird hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrten seien teilweise blockiert.
2. Es gäbe auch zu wenig Angebote für Kinder und Jugendliche.
3. Bei einem weiteren Verlust von Grünflächen würde die Wohnqualität leiden. Besser wäre eine Bebauung von Baulücken.
4. Im Ortskern gäbe es viele Baulücken.
5. Für Cronenberg sei eine Erneuerung der Kanalisierung angebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Der Flächennutzungsplan ist nicht die Planungsebene, die Parkplatzangebote regelt bzw. Einfluss auf die Parkgewohnheiten der Bevölkerung nehmen kann. Die Anregung ist nicht Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Zu 2) Die Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, hierzu zählen die Angebote für Kinder und Jugendliche, hat ein sehr hohes Niveau erreicht. Die Planung derartiger Einrichtungen ist bedarfsorientiert und damit in starkem Maße abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und den sozialen Strukturen zu sehen. Ziele und erforderliche Maßnahmen werden von den jeweiligen Fachbereichen ausgearbeitet.

Den Darstellungen im Flächennutzungsplan liegt die Bedarfsplanung der zuständigen Fachdienststelle zugrunde, wobei die Planungsüberlegungen einheitlich auf die Bevölkerungsentwicklung abgestellt sind, die auf der Basis der Bevölkerungsprognose 2001 für das Jahr 2015 vorausgeschätzt wurden.

Grundlage für die Kindergartenbedarfsplanung ist das Kinder- und Jugendhilfegesetz vom 01.01.1991, das die Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in der Tagespflege bundeseinheitlich regelt. Auf der gleichen Grundlage werden Jugendfreizeiteinrichtungen als Maßnahmen der Jugendarbeit in kommunaler bzw. freier Trägerschaft angeboten.

Der Flächennutzungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzungen der erforderlichen Maßnahmen. Insgesamt stellt der Entwurf 74 ha als Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke dar.

Zu 3) 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 Flächen im Freiraum wurde weitgehend verzichtet.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zunächst die Wohnbaulandreserven aus den Bebauungsplänen, den Baulücken und der Innenentwicklung ermittelt. Die Reserven wurden von dem mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimm-

ten Bedarf an Wohnbauflächen abgezogen. Mit den neu ausgewiesenen Bauflächen soll eine sinnvolle, dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Stadtentwicklung für den gesamten Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden.

Zu 4) Über die Leerstände von Ein- und Zweifamilienhäuser liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Bei einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Leerwohnungsreserve von etwa 2 % des Wohnungsbestandes wäre von einem Leerstand von rund 500 Ein- und Zweifamilienhäusern in Wuppertal auszugehen, der insofern nicht als Reserve auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen ist. Bedingt sind diese temporären Leerstände meist durch Eigentumswechsel und Umbaumaßnahmen.

Darüber hinaus besteht jedoch der Bedarf an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, der durch die festgestellten Abwanderungen in die Nachbargemeinden deutlich wird. Diese Abwanderung erfolgt u. a. durch die Flächenknappheit in Wuppertal, der mit einer Neuausweisung von Bauflächen entgegen getreten werden soll.

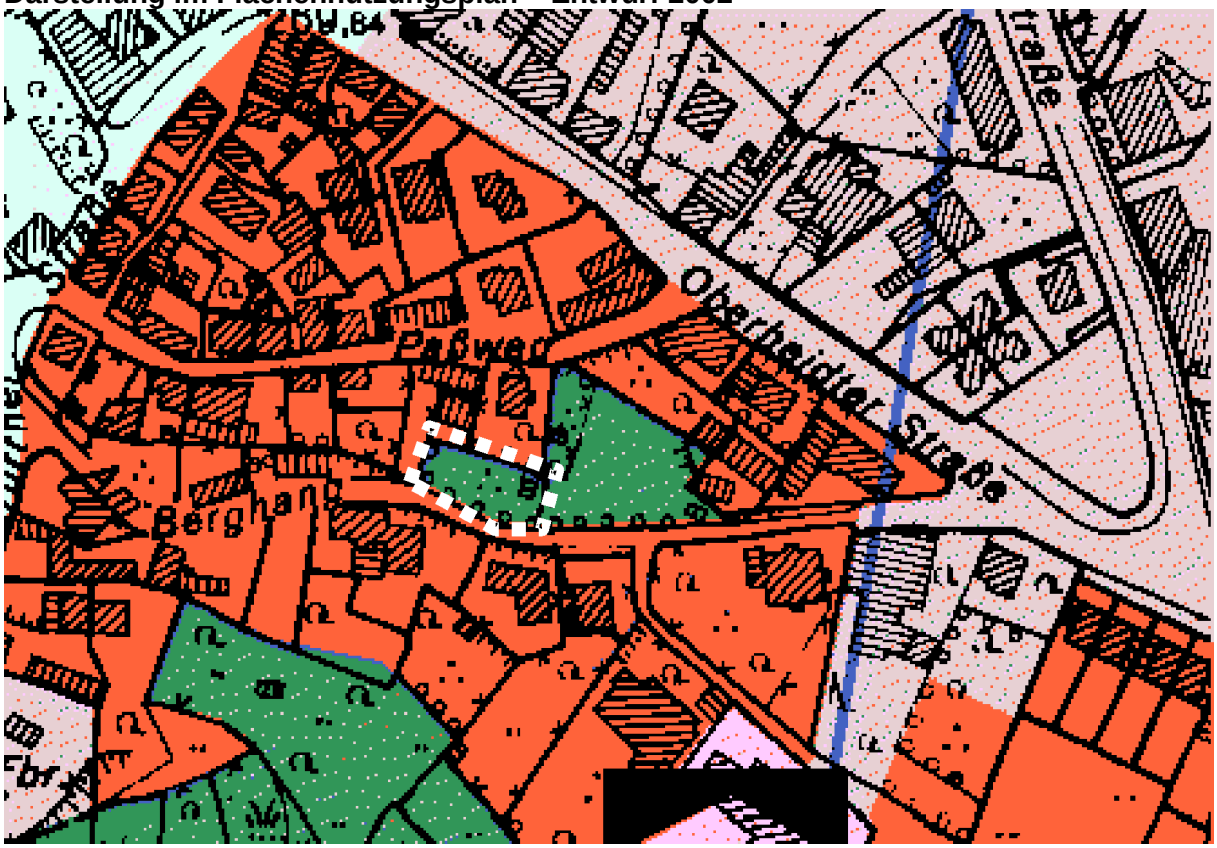
Zu 5) Fragen der Kanalisation sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes, sondern werden im Rahmen der Generalentwässerungsplanung geregelt.

Beschlussvorschlag

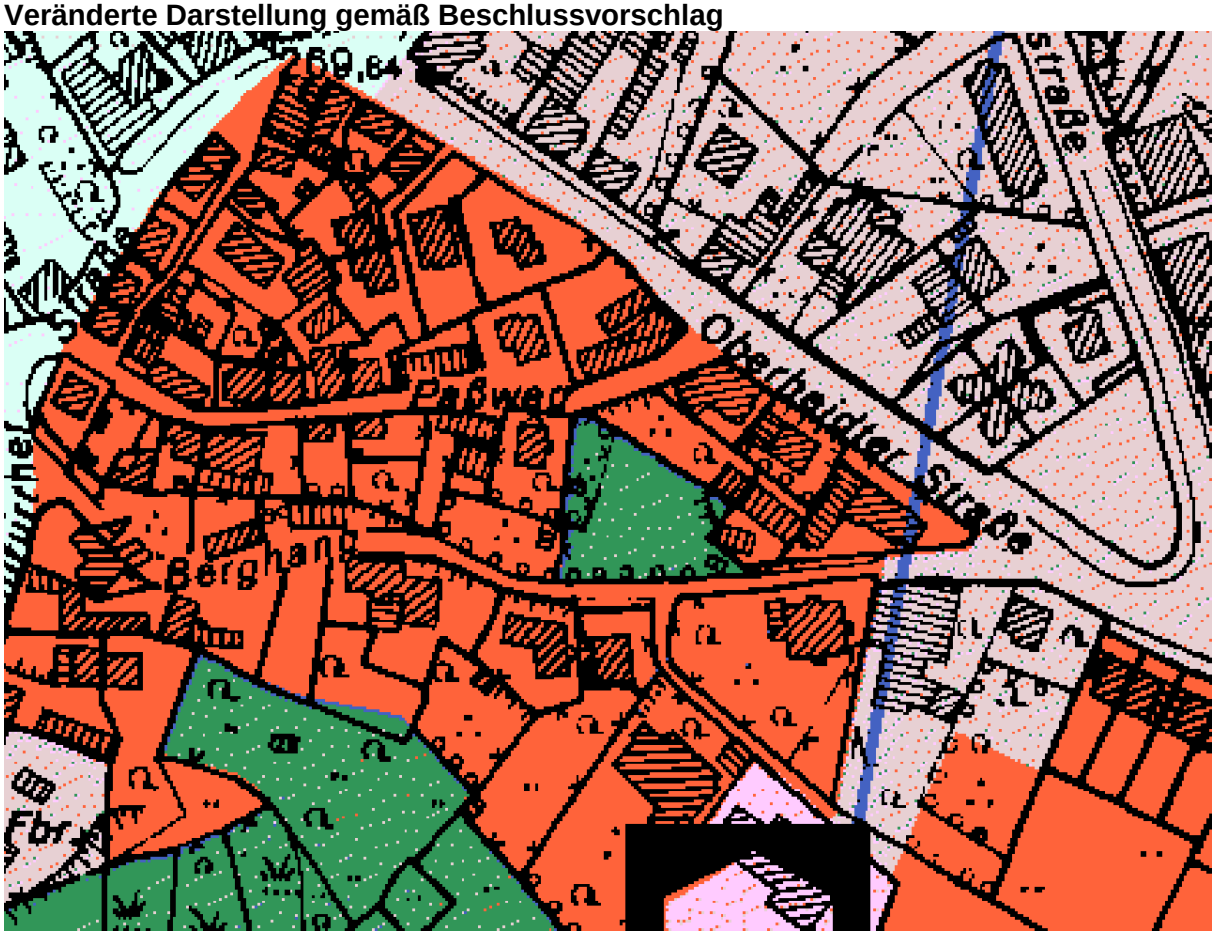
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind dadurch jedoch nicht berührt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Am Berghang	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Es wird angeregt, die Fläche nicht als Wald darzustellen, sondern als Wohnbaufläche. Für die Fläche habe bereits eine Baugenehmigung vorgelegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung der Fläche als Wald ist fehlerhaft, da es sich – wie in der Anregung angegeben – um eine Baufläche in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird deshalb in Wohnbaufläche geändert.

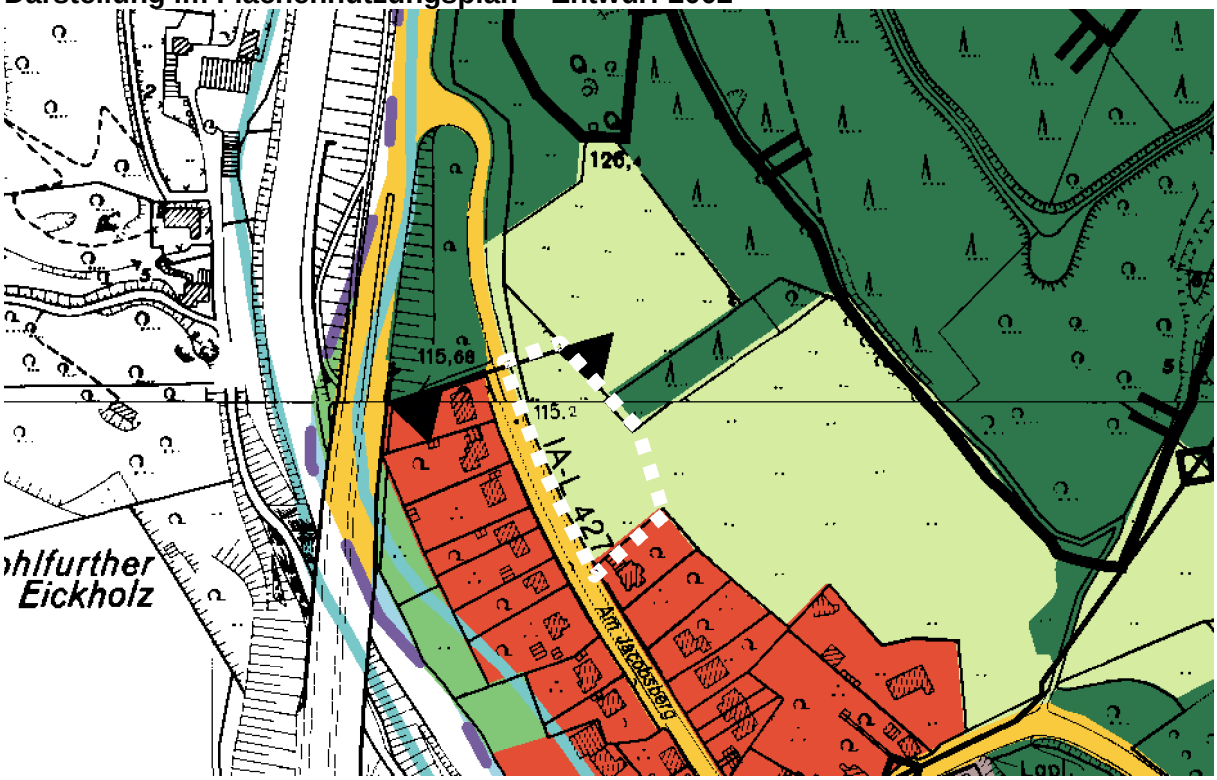
Die Untere Forstbehörde Mettmann hat dieser veränderten Darstellung mit Schreiben vom 08.08.2003 zugestimmt.

Beschlussvorschlag

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

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Am Jacobsberg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Bauinteressent regt an, die als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche „Am Jacobsberg“ als Wohnbaufläche darzustellen.

Mit einer Bebauung dieser Fläche könne im Zusammenhang mit der bestehenden westlichen Straßenrandbebauung an der Straße Am Jacobsberg ein städtebaulich geordneter Siedlungsabschluss herbeigeführt werden.

Durch eine Umwidmung des Grundstücks sei für den Eigentümer eine wirtschaftliche Abhilfe möglich, da dieses Grundstück mehrmals im Jahr überflutet würde.

Die derzeitige Verkehrsituation für Fußgänger sei lebensgefährlich, da in diesem Bereich bisher ein Bürgersteig fehle.

Eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung sei aus den o. a. Beeinträchtigungen seit langem nicht mehr möglich und es gäbe keinen praktizierenden Landwirt mehr in Kohlfurth.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Grünlandfläche mit einer extensiven Schafbeweidung. Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt diesen Bereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar, überlagert mit der Freiraumfunktion „regionaler Grünzug“ und grenzt an einen Bereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ an. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur L 74.

Mit dem Beschluss vom 07.03.2002 zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes hat der Stadtentwicklungsausschuss – entsprechend dem Anhörungsergebnis der Bezirksvertretung Cronenberg – die von der Verwaltung vorgeschlagene Darstellung als Wohnbaufläche abgelehnt. Die Fläche soll funktional in Verbindung zum angrenzenden Freiraum als Freifläche erhalten bleiben. Es besteht keine Verpflichtung, sämtliche grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeigneten Flächen als solche im Flächennutzungsplan darzustellen. Die beschlossene Zielsetzung zum Erhalt der Freifläche wird mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft umgesetzt.

Eine Nutzung in Form extensiver Schafbeweidung 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.

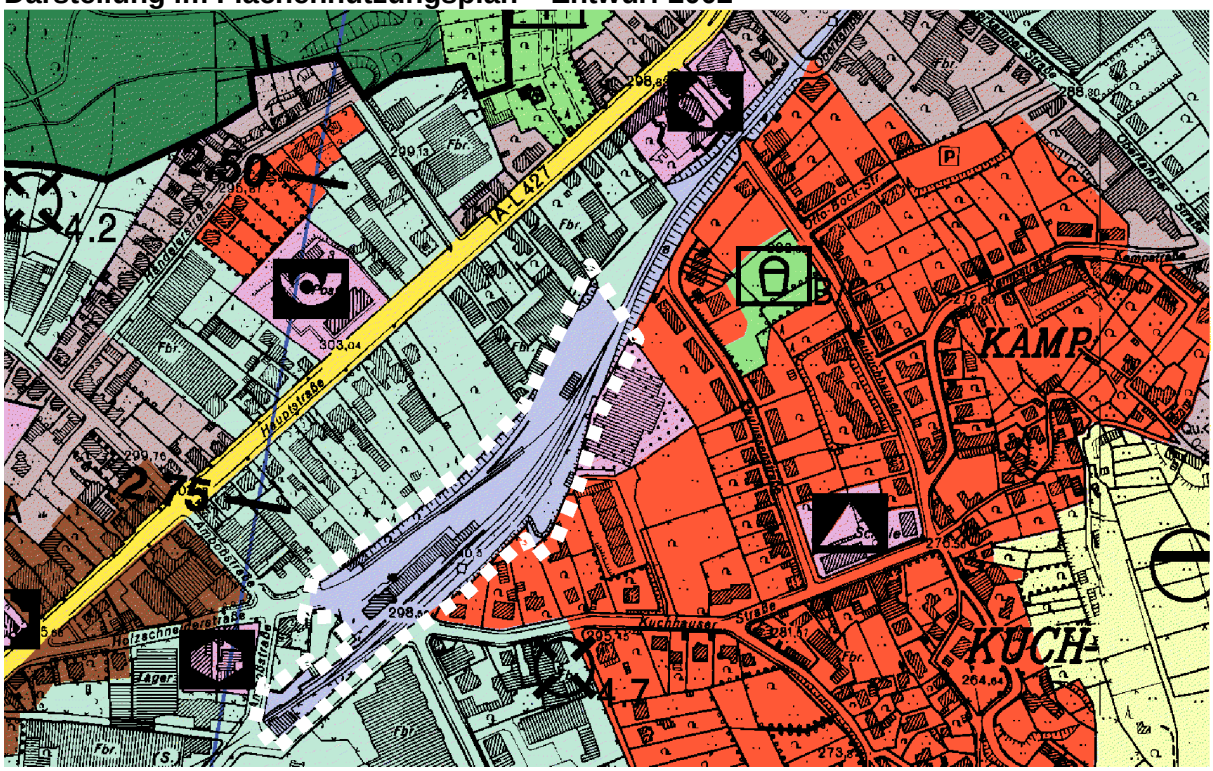
Dieses Abwägungsergebnis erfüllt die Vorgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Fläche „Am Jacobsberg“ als Fläche für die Landwirtschaft bleibt Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Bahnhof Cronenberg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) hält eine gewerbliche Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Cronenberg noch am ehesten für vorstellbar.

Stellungnahme der Verwaltung

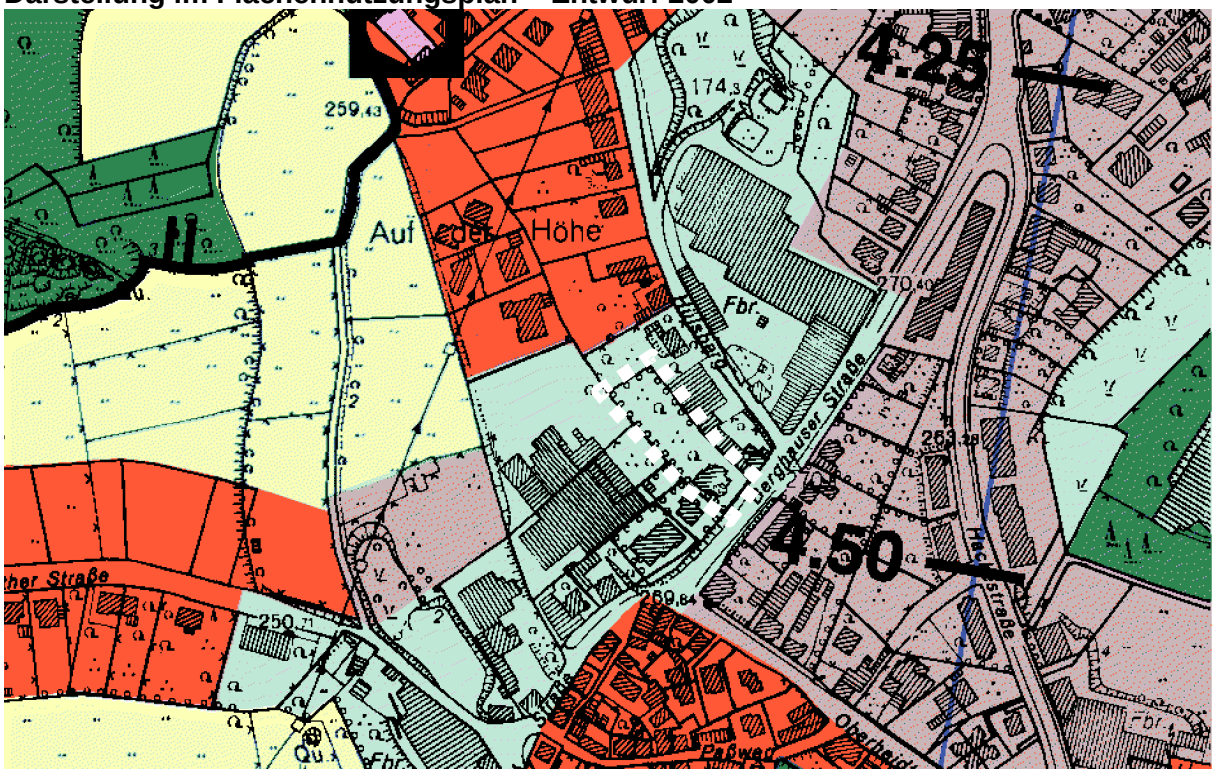
Das Gelände des ehemaligen Bahnhofes Cronenberg kann aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung und der noch ungeklärten Nachfolgenutzung nur als Bahnfläche dargestellt werden. Sofern noch im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ein Verhandlungsergebnis mit den Bahngesellschaften als Eigentümer z. B. für eine gewerbliche Nachfolgenutzung erzielt werden kann, wird der Flächennutzungsplan unter Beachtung des landesplanerisch zugestandenen Bedarfes entsprechend geändert. Aufgrund der geringen Flächengröße dieses Areals (2,5 ha) ist jedoch nicht anzunehmen, dass eine gewerbliche Nachfolgenutzung zu Reduzierungen bei der notwendigen Inanspruchnahme heutiger Freiflächen führen würde.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gelände des Bahnhofes Cronenberg wird unverändert als Bahnfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Berghauser Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Zwei Eigentümer regen an, die bisherige Darstellung ihres Wohnhauses Berghauser Straße 126 als Mischgebiet bestehen zu lassen. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche würde mit einer erheblichen Einschränkung in Bezug auf Nutzung, An- und Umbauten und damit zu einer beträchtlichen Wertminderung führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das betreffende Grundstück war im Flächennutzungsplan von 1967 zwar tatsächlich als Mischgebiet dargestellt, doch wurde diese Darstellung bereits 1983 im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 300 (Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes) dahingehend geändert, dass der gesamte Bereich nordwestlich der Berghauser Straße als Gewerbegebiet festgesetzt worden ist.

Diese Festsetzungen im Bebauungsplan wurden auch entsprechend in die Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 übernommen. Es besteht kein planerischer Anlass, diese Darstellung zu ändern, zudem sich die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen und Bauvorhaben ohnehin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Grundstück wird unverändert als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Buscherhofer Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Anregung

Es wird beantragt, die Fläche in die Baulandreserve (Tabelle 6) aufzunehmen.

Die gewerbliche Nutzung der Fläche erscheine mittel- bis langfristig nicht mehr möglich zu sein. Sie erfülle mit ihrer Lage und der bereits fortschreitenden Bebauung in der näheren Umgebung die Anforderungen an eine erhöhte Wohnqualität. Sie sei für Ein- und Zwei- oder Dreifamilienhäuser geeignet. Die Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses würden von der Fläche alle erfüllt. Die Erschließungskosten seien ebenfalls nicht unverhältnismäßig. Auch Grünflächen können in ausreichendem Maße erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Tabelle 6 des Erläuterungsberichtes – Baulandreserven im Geltungsbereich von im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen – sind nur diejenigen Wohnbauflächen aufgelistet, für die bereits ein Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Zielsetzung eingeleitet worden ist. Thematisch gesehen gehört die o. g. Fläche nicht dazu. Bei der Ermittlung der für die Bedarfsdeckung erforderlichen Flächenausweisungen sind derartige Fälle jedoch als „sonstiges Innenpotential“ berücksichtigt (vgl. Tab. 7 und 8 des Erläuterungsberichtes), bei denen zukünftig eine Nutzungsänderung in eine Wohnbebauung stattfinden wird.

Die Darstellung eines Mischgebietes steht einer wohnbaulichen Umnutzung nicht entgegen. Da sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet, richtet sich die Zulässigkeit eines Wohnbauvorhabens nach § 34 BauGB.

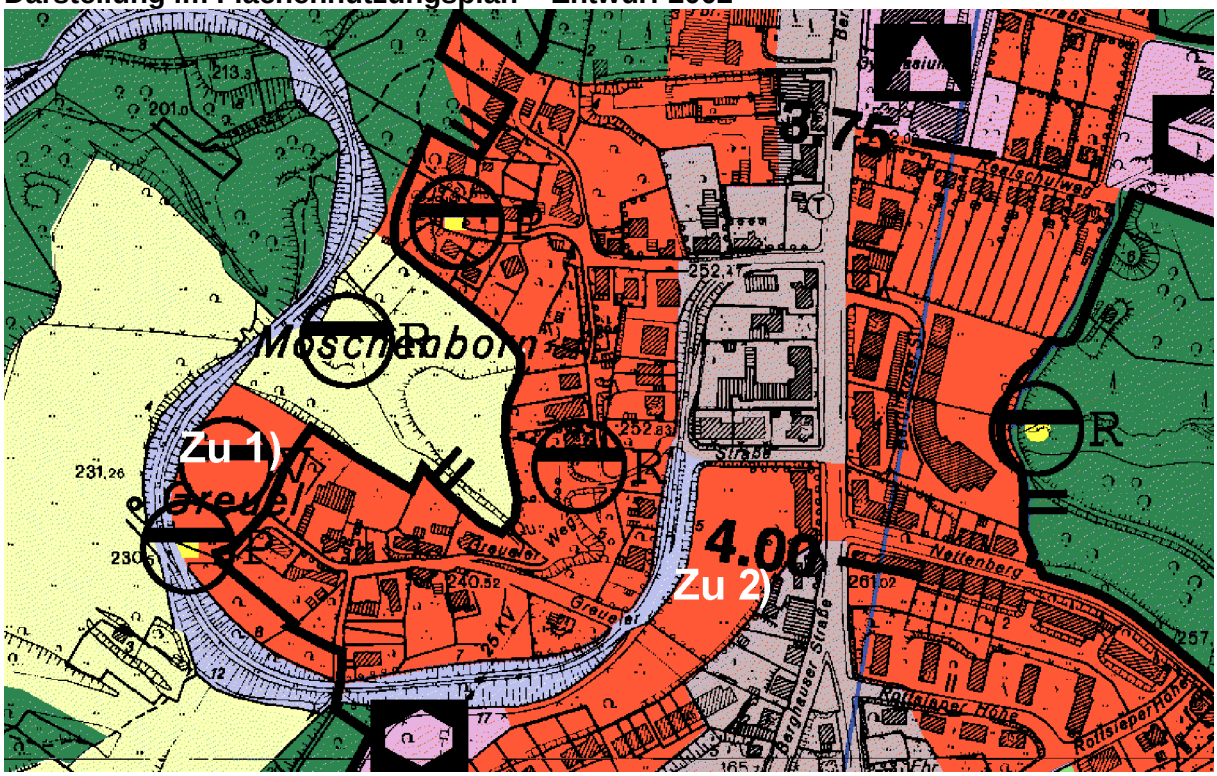
Die Darstellung des Mischgebietes bleibt unverändert, weil sie auch unter Beachtung einer etwaigen wohnbaulichen Umnutzung der Bestandssicherung benachbarter nicht-störender Gewerbebetriebe dient.

Beschlussvorschlag

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

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Greuel	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu den beiden Wohnbauflächen „Greuel“ 192 Anregungen in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und vier weitere mit darauf zusätzlich handschriftlich vermerkten Einzelanregungen eingebracht. Die Bürgerinitiative Greuel-Möschenborn und der WBU selbst haben zudem separate Anregungen eingebracht.

1. Fläche „Greuel-Giebelwiese“

   Gegen die geplante Wohnbaufläche im Bereich Möschenborn / Greuel in Cronenberg am westlichen Ende der Hofschaft Greuel wird sich ausgesprochen.

   a) Es wird angeregt, den oben bezeichneten Bereich als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

      Die o. a. Fläche stelle eine bedeutende Pufferzone zwischen Freiraum und Siedlungsbereich dar. Eine Bebauung würde eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umweltsituation darstellen. Dabei sei zu erwarten, dass der Wasserhaushalt beeinträchtigt würde (Umweltverträglichkeitsprüfung vom 22.12.1995). Zudem würde eine Bebauung einen Verlust des wertvollen Trittsteinbiotops für die Fauna im Möschenborner Bachtal bedeuten, da der einzige Weg für alle Tiere versperrt würde. Es handele sich um einen artenreichen Biotopkomplex mit wichtigem Laichgebiet für Amphibien und vielen „Rote Listen“-Arten.

      Die Fläche sei weiterhin ökologisch besonders wertvoll durch ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

   b) Das im Zuge einer Wohnbebauung geplante Regenrückhaltebecken sei im Bereich des Siepen laut der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 22.12.1995 nicht vertretbar. Ein bereits existierendes Regenrückhaltebecken im Bereich des Kaltenbaches, bekannt als „Katzenteich“, könnte wieder hergestellt und den heutigen Umweltstandards entsprechend aufgerüstet werden.

   c) Durch eine mögliche Wohnbebauung würde gemäß der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 22.12.1995 des Bebauungsplanverfahrens Nr. 942 der dörflich Siedlungscharakter verloren gehen. Das einzigartige Ensemble der typisch bergischen Industriegeschichte und Kulturlandschaft mit Wald, Wiesen, Bächen und der historischen Ortschaft sei in seiner Bedeutung weitaus höher zu bewerten als der Nutzen, der aus der möglichen Bebauung heraus resultiere.

   d) Die Zufahrt zur Hofschaft sei bereits jetzt durch parkende Autos für Fußgänger gefährlich. Der Weg habe keinen Bürgersteig und sei aufgrund spielender Kinder fast „klagebedürftig“. Der bei einer Bebauung zu erwartende Baustellenverkehr würde zu chaotischen Verhältnissen führen.

2. Fläche „Greuel-Stadtwiese“

   Es wird angeregt, den Bereich südöstlich des Bahndamms und der Greueler Straße als Grünfläche mit Landschaftsschutz auszuweisen.

   Die Fläche sei ein zentraler Quellentstehungs- und Quelleinzugsbereich des Möschenborns und daher nach § 62 Landschaftsgesetz zu schützen. Zudem sei diese Fläche Kaltluftentstehungsgebiet und habe eine bedeutende Pufferfunktion zwischen der bergischen Hofschaft „Greuel“ und den östlich angrenzenden Wohngebieten.

   Die Fläche solle als Spielwiese oder Erholungspark umgestaltet und gepflegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1a) Als vorbereitender Bauleitplan kann der Flächennutzungsplan nur die allgemeinen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung dieser Fläche schaffen und stellt die Art der beabsichtigten Nutzung dar.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Vorarbeiten zum Bebauungsplan Nr. 942 – Greuel – bereits einige Voruntersuchungen, wie auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung, vorgenommen.

Die bisherige planerische Behandlung unter Berücksichtigung der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Behördenbeteiligungen hat zu dem Ergebnis geführt, dass der überwiegende Teil der sich im Landschaftsschutzgebiet befindenden Freiflächen mit den dazugehörigen Feuchtbereichen auch künftig diesen Schutzstatus genießen soll. Diese Flächen wurden im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Seitens der Unteren Landschaftsbehörde konnte eine besondere ökologische Wertigkeit der im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wohnbaufläche dargestellten Wiese nicht bestätigt werden, auch wenn ihre landschaftliche Bedeutung augenfällig ist. Sie schließt direkt an die Ortschaft Greuel an und wird durch die Trasse der Museumsbahn als Zäsur der Landschaft begrenzt. Eine Bebauung würde somit eine sinnvolle Arrondierung bedeuten. Der nördlich angrenzende Bereich, der in seiner Funktion durch den hier verlaufenden Bach ökologisch und landschaftlich wertvoller ist, wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Landschaftsplan-West unter Schutz gestellt werden.

Nach derzeitigem Untersuchungsstand sind auf der geplanten Wohnbaufläche weder „Rote Liste“-Arten zu verzeichnen, noch stellt dieser Bereich ein Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz (LG NW) dar.

Die Wohnbaufläche weist eine geringe klimatische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Als Freiland-Klimatop gemäß der Klimaanalysekarte findet in diesem Bereich eine nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion statt. Doch durch die Hanglage der Fläche erfolgt der Frisch- und Kaltluftabfluss nicht in den Siedlungsbereich, sondern in Richtung Westen. Aufgrund der Höhenlage des Stadtbezirks ist daher davon auszugehen, dass eine maßvolle Verdichtung diesem Bereich aus klimatischer Sicht möglich ist. Festsetzungen hierzu können im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Unter Würdigung der Gesamtsituation wurde eine Entscheidung zu Gunsten einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 getroffen. Der in der Örtlichkeit verlaufende Damm der Museumsbahn ist geeignet, eine eindeutige Zäsur zwischen Landschaft und besiedeltem Stadtgebiet darzustellen. Es ist daher städtebaulich plausibel, die Räume zwischen der besiedelten Ortslage und dem Museumsbahndamm baulich zu nutzen.

Da die Fläche gegenwärtig noch der Landschaftsschutzverordnung von 1975 unterliegt, wurde bereits ein Antrag auf Teilhebung bei der Höheren Landschaftsbehörde gestellt. Parallel zum Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan West aufgestellt. Nach dessen Offenlegungsentwurf ist vorgesehen, die betreffende Fläche als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporärer Erhaltung bis zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung (Entwicklungsziel 6) festzusetzen. Es wird davon ausgegangen, dass der Landschaftsplan West die Landschaftsschutzverordnung von 1975 bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes ersetzen wird oder die Teilaufhebung der Landschaftsschtzverordnung bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt sein wird.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Rahmen der Landschaftsplanung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden diese Festsetzungen gem. §§ 19 ff. Landschaftsgesetz lediglich nachrichtlich übernommen (vgl. § 5 Abs. 4 BauGB). Im Rahmen der Bauleitplanung besteht daher bzgl. der Abgrenzung dieser Schutzgebiete kein Abwägungsspielraum.

Zu 1b) In der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 22.12.1995 (UVP) ist von klassischen Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken ausgegangen worden, die aufgrund umfassender Baumaßnahmen zu einer insgesamt negativen Bewertung in der UVP geführt haben.

Mit einer anschließend konkreten Entwässerungsplanung zur Sanierung der bestehenden Abwassermissstände der Ortslage Geuel / Möschenborn wurde eine verträgliche Entwässerung konzipiert, bei der sich das Regenklärbecken außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet. Für das Regenrückhaltebecken soll die natürliche Geländesenke mit dem vorhandenen Bahndamm als Staubegrenzung genutzt werden, so dass lediglich geringe Baumaßnahmen notwendig sind. Das Regenklärbecken wurde mit Bescheid der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.07.2001 und das Regenrückhaltebecken mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 02.05.2002 genehmigt.

Detailliertere Festsetzungen, die beispielsweise einen Ausgleich der notwendigen Baumaßnahmen regeln, können erst im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 942 erfolgen und sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Bei einer Inanspruchnahme des sogenannten Katzenteiches würde es zu einem nicht unerheblichen Eingriff kommen, da hierfür der Bau einer Leitung durch das Landschaftsschutzgebiet notwendig wäre.

Zu 1c) Wie unter Punkt 1a) dargestellt, bietet die räumliche Zäsur des vorhandenen Bahndamms die Möglichkeit einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung. In dem oben genannten Bebauungsplan können weitere Festsetzungen getroffen werden, um eine Bebauung zu ermöglichen, die weitestgehend dem Siedlungscharakter entspricht. Diese Planungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens öffentlich ausgelegt, so dass entsprechende Anregungen dann erneut vorgebracht und behandelt werden können.

Zu 1d) Die Greueler Straße ist zur Erschließung der vorhandenen Wohnnutzungen prinzipiell ausreichend dimensioniert, weist aber insbesondere im Bereich der Hofschaft Greuel einige Engpässe auf. Diese Engpässe zu beseitigen würde bedeuten, dass man entscheidend in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was dem Charakter der Hofschaft schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt.

Es erscheint daher angemessen, die Greueler Straße in der jetzigen Form zu belassen und durch eine eingeschränkte bauliche Erweiterung der Hofschaft auf die verkehrliche Frequentierung Einfluss zu nehmen. Daher wurde im Verlauf der Entwurfsarbeit für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 942 festgestellt, dass auf Grund der beengten Verhältnisse lediglich maximal zehn weitere Wohneinheiten erschlossen werden können. Es ist geplant, diese Festsetzungen im o. a. Bebauungsplan vorzunehmen.

Der Problematik des ruhenden Verkehres kann ggf. mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen begegnet werden. Sie stellt keinen abwägungsrelevanten Belang des Flächennutzungsplanes dar.

Zu 2) Die zweite Fläche liegt teilweise brach und wird im westlichen Teil als Grabeland gärtnerisch genutzt. Ein östlich gelegener Teilbereich weist bereits Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch auf. Dort wurde vor einigen Jahren bereits ein Mehrfamilienhaus errichtet. Um eine weitere bauliche Entwicklung städtebaulich verträglich zu steuern, wurde der Bebauungsplan Nr. 942 aufgestellt.

Eine Gestaltung der Fläche als Erholungspark oder Spielwiese ist nicht beabsichtigt, da ein Bedarf für solche Einrichtungen in dieser Ortslage nicht festgestellt werden konnte. Eine entsprechende Investition einschließlich der damit verbundenen laufenden Kosten für Pflegemaßnahmen ließe sich für die Stadt Wuppertal nicht rechtfertigen. Im Gegensatz dazu erscheint es auch städtebaulich angemessener, diese Wiese für eine gemäßigte bauliche Innenentwicklung der Ortslage zu verwenden. Im Entwurfskonzept zum vorher genannten Bebauungsplan ist eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Angesichts der Bedarfslage Wuppertals an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und der guten städtebaulichen Eignung wird die Darstellung der Wohnbauflächen Greuel-Giebelwiese und Greuel-Stadtwiese im Flächennutzungsplan beibehalten.

Im Rahmen der Flächenutzungsplanung kann lediglich die grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung geprüft werden. Die Vermeidung, Verminderung und der Ausgleich von ökologischen Auswirkungen, sowie die Erschließung und Gestaltung einer zukünftigen Bebauung können erst im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

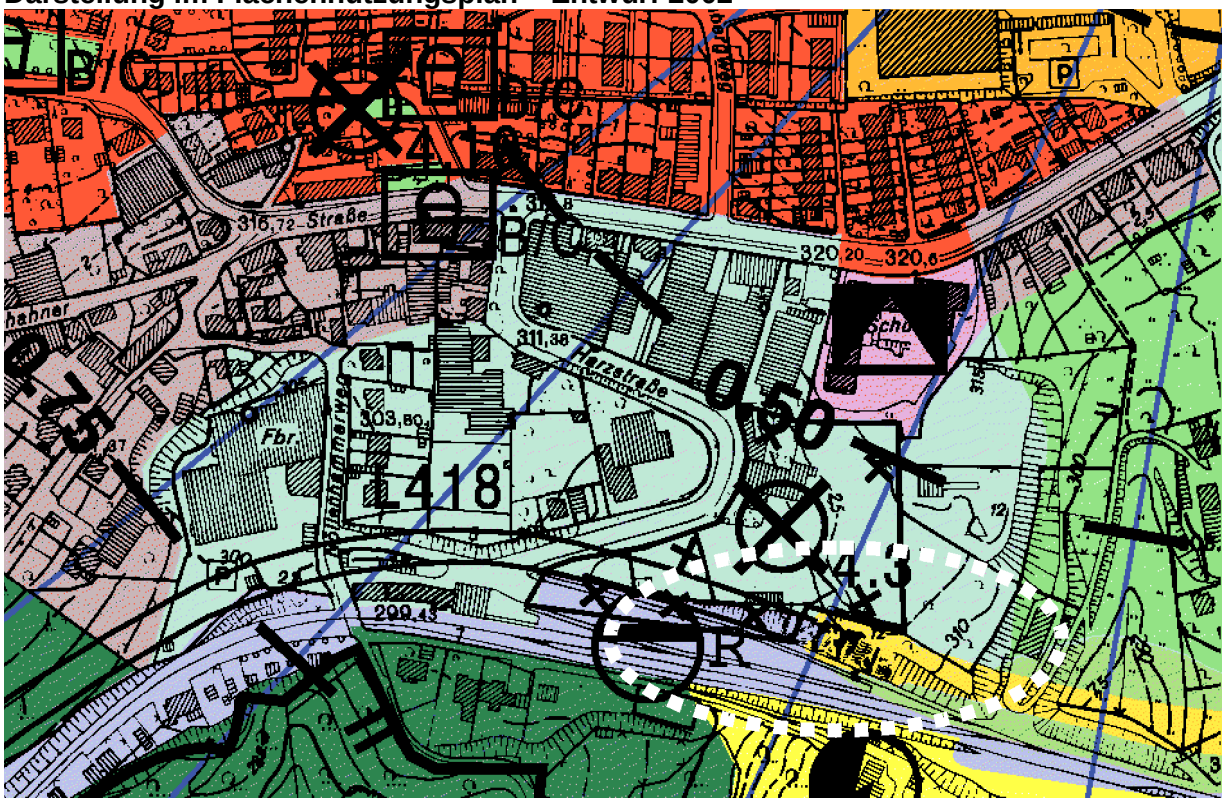
Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbauflächen „Greuel“ daher sachgerecht und unverzichtbar.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche Greuel bleibt in ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan bestehen.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Harzstraße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Betrieb auf dem Grundstück Harzstraße 16 ist aus Gründen des betrieblichen Bestandsschutzes mit der Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 nicht einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung des Entsorgungsunternehmens ist interpretationsfähig. Da das Betriebsgelände als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und somit keine Bedenken hinsichtlich der Nutzungsart bestehen dürften, richtet sich die Anregung offenbar gegen die Darstellung der Verkehrsfläche für die L 418, für die ein Teil des Betriebsgrundstückes in Anspruch genommen wird.

Die Rechtsgrundlage für den Bau der L 418 (Tunnel Burgholz) ergibt sich aus dem Planfeststellungsbeschluss vom 22.07.1999. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht diesem Plan. Es besteht weder ein Anlass noch eine zielführende Möglichkeit, von dieser Darstellung abzuweichen.

Die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Ersatzland oder die Festsetzung der Entschädigung ist Gegenstand eines zwischenzeitlich vom Landesbetrieb Straßenbau NRW beantragten Enteignungsverfahrens.

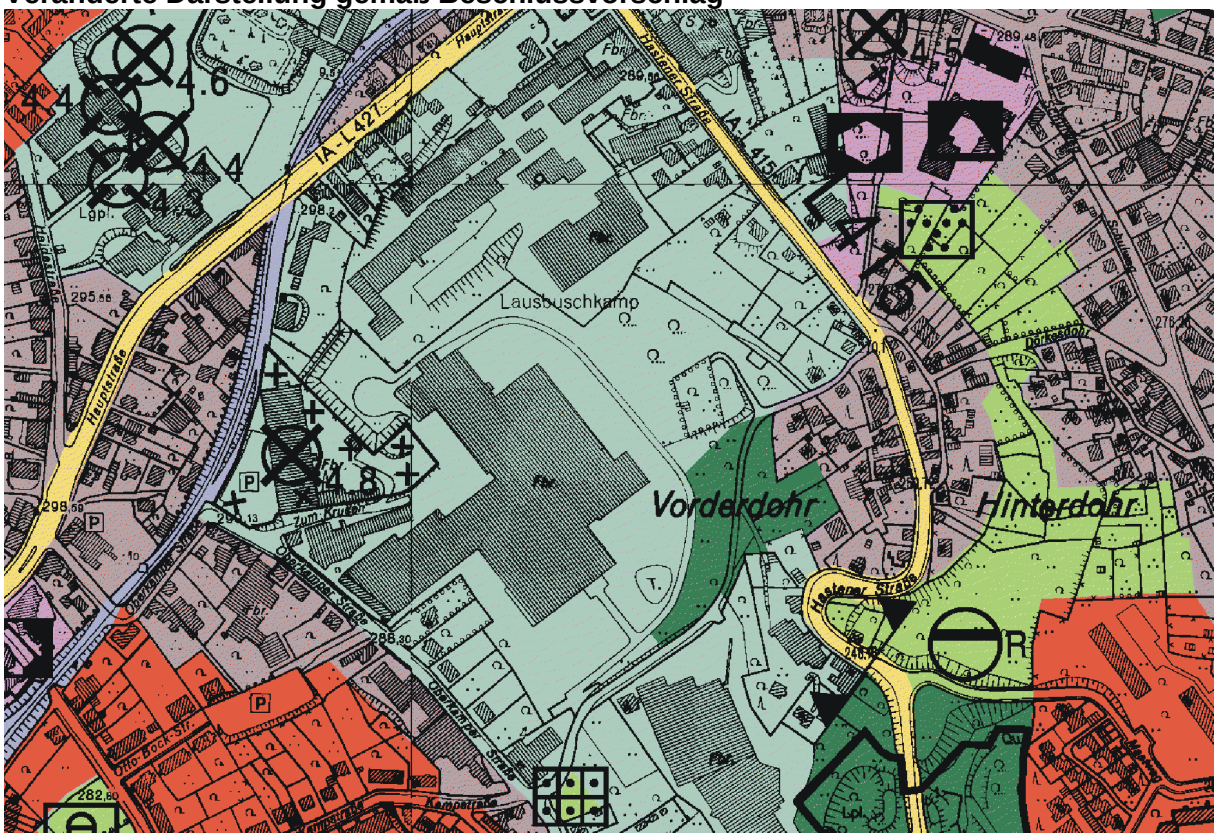
Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche und der planfestgestellten Trasse der L 418 bleibt im Flächennutzungsplan unverändert.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hastener Straße / Oberkamper Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Die auf der betreffenden Fläche ansässige Firma regt an, auf die Darstellung der Waldflächen zwischen der Hastener Straße und der Oberkamper Straße zu verzichten und sie stattdessen – wie im FNP-Vorentwurf 1996 – als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Die Firma habe kürzlich die Gebäude und Freiflächen eines angrenzenden ehemaligen Betriebes erworben, um den Standort auszubauen. Durch die Waldflächen würden die Erweiterungsgrundstücke jedoch abgetrennt und könnten nicht mehr an das bestehende Firmengelände angeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach zwischenzeitlichen Verhandlungen über die Firmenerweiterung wurde die Waldumwandlung für zwei Bereiche der im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wald dargestellten Flächen mit Bescheid des Forstamtes Mettmann vom 03.06.2003 bereits genehmigt. Die Ersatzausforstungsfläche südlich der Straße Weinberg (Gemarkung Elberfeld, Flur 20, Flurstück 83) ist bereits im Flächenutzungsplan-Entwurf 2002 als Wald dargestellt worden.

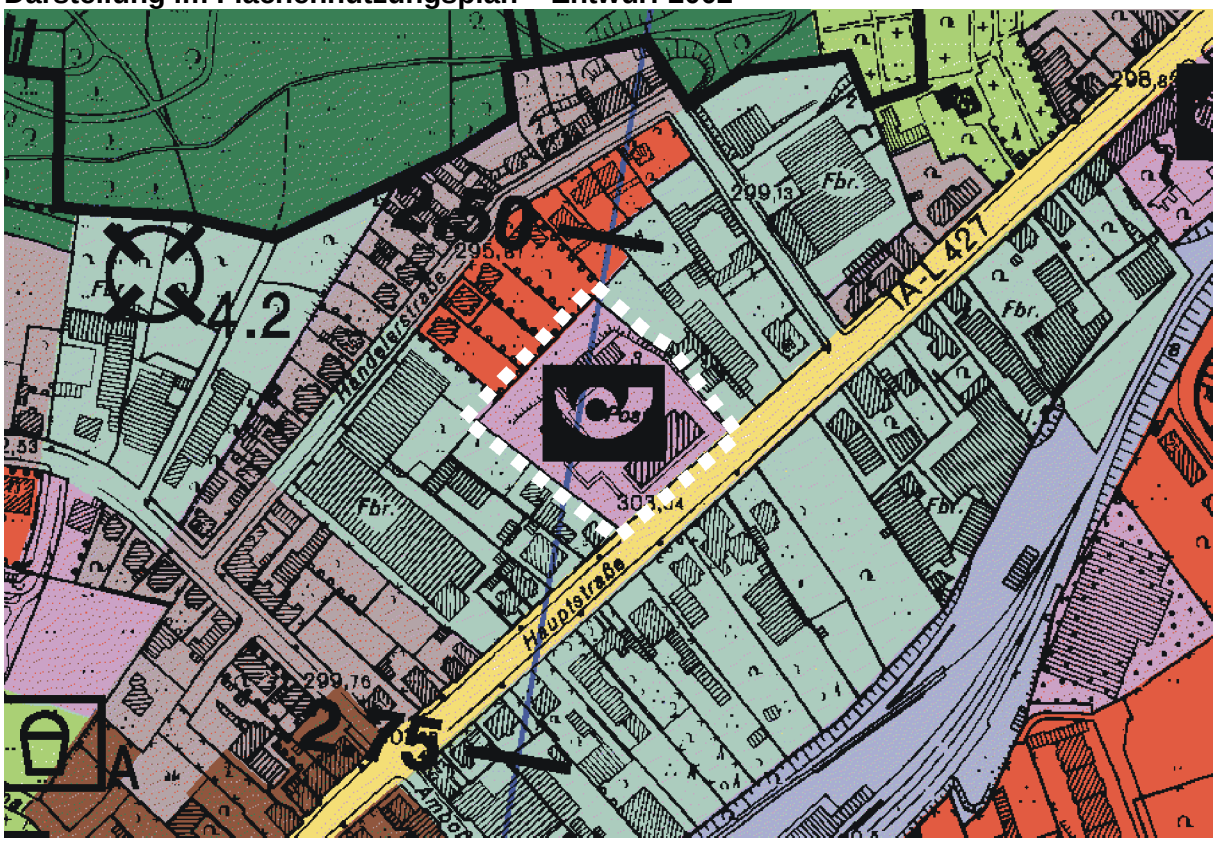
Aufgrund der bestehenden Waldumwandlungsgenehmigung soll die Darstellung im neuen Flächennutzungsplan entsprechend der angestrebeten Firmenerweiterung als gewerbliche Baufläche angepasst werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Flächen, für die die Waldumwandlungsgenehmigung vorliegt, werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hauptstraße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

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

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

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

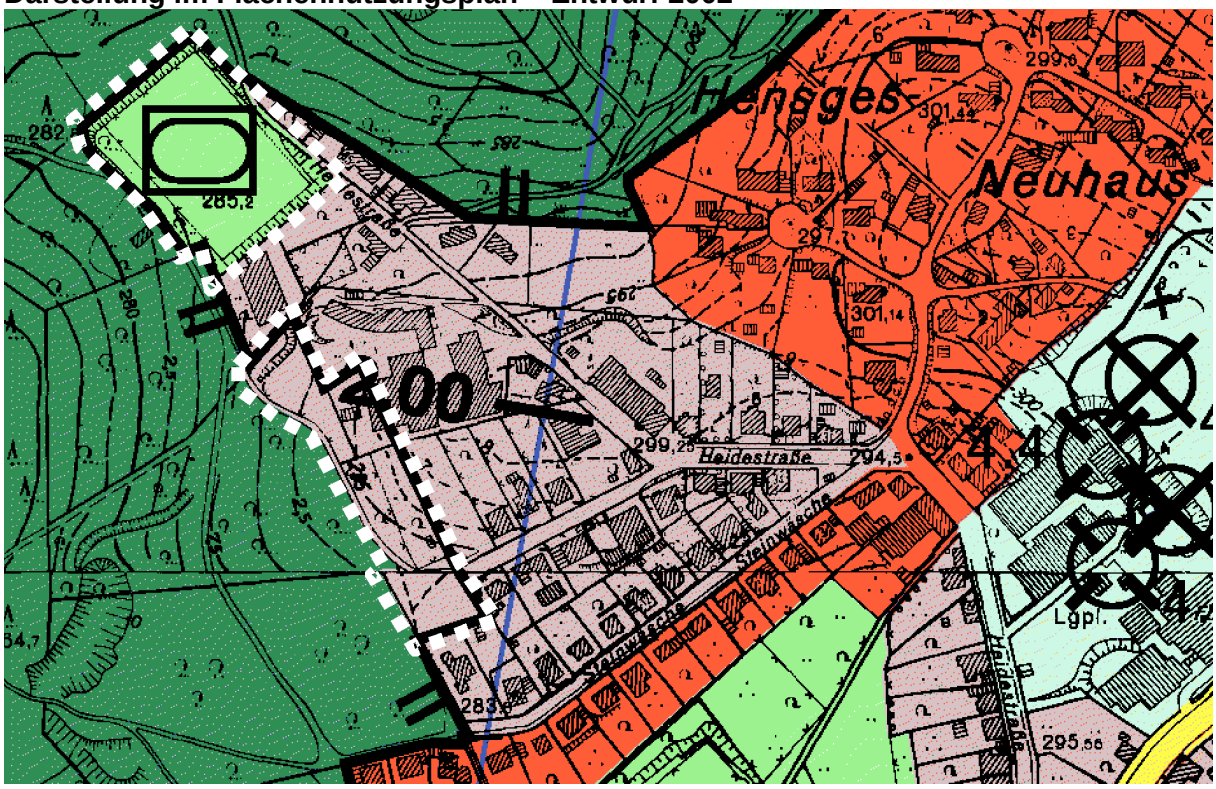
Bei der Postfiliale an der Hauptstraße in Cronenberg ist die umgebende Nutzung sehr heterogen (Gewerbe und Wohnen unmittelbar angrenzend, außerdem Mischgebiete). Hier würde die Darstellung einer anderen Baufläche keine Planvereinfachung, sondern eine neue Planaussage bedeuten, die ohne erneute Offenlage von der Genehmigung ausgenommen werden müsste. Die Fläche Cronenberg-Hauptstraße bleibt daher in ihrer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Beschlussvorschlag

Der Anregungen wird nicht gefolgt. Die Fläche Hauptstraße bleibt mit der Darstellung Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“ Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Heidestraße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Verein Lebenshilfe e. V. regt hinsichtlich der Darstellung seiner Grundstücke an der Heidestraße folgende Änderungen der Plandarstellung an:

1. Das Landschaftsschutzgebiet umfasse auch einen Teil des betriebliche genutzten Grundstückes. Die Abgrenzung sei an die Mischgebietsdarstellung anzupassen.
2. Die Darstellung des Sportplatzes entspreche zwar der derzeitigen Nutzung, nicht jedoch den beabsichtigten Änderungen. Es sei geplant, die Werkstattkapazität in den nächsten Jahren deutlich auszuweiten und daher den Standort Cronenberg aufzugeben. Die Gesamtfläche müsse dann einer anderen Nachfolgenutzung zugeführt werden. Sollte es nicht zu einer Verlagerung kommen, würde sich mit einer Ausweisung als Mischgebiet die Möglichkeit bieten, den heutigen Sportplatz für die erforderliche Betriebserweiterung zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist aus der rechtskräftigen ordnungsbehördlichen Verordnung von 1975 in den Flächennnutzungsplan-Entwurf 2002 nachrichtlich übernommen worden. Nachrichtlich Übernahmen, die – wie im vorliegenden Fall – nach anderen gesetzlichen Grundlagen festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB), unterliegen nicht der planerischen Abwägung. Da eine derartige Überlagerung des dargestellten Mischgebietes mit dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung jedoch widersprüchlich wäre, wurde bereits ein entsprechender Antrag auf Teilaufhebung der Landschaftschutzverordnung gestellt.

Im Rahmen des Landschaftsplanes West, der die Landschaftsschutzverordnung von 1975 zukünftig ersetzen wird, ist vorgesehen, diesen Teil als Landschaftsschtuzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung bis zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung festzusetzen.

Zu 2) Bislang ist von Seiten der Einwenderin noch nicht abschließend geklärt, ob der Sportplatz für eine Betriebserweiterung genutzt oder ob das Betriebsgelände einer Nachfolgenutzung zugeführt werden soll. Solange noch keine Entscheidung über den Verbleib des Betriebes an diesem Standort getroffen worden ist und demzufolge auch noch keine klare Absicht hinsichtlich einer möglicherweise erforderlichen Betriebserweiterung erkennbar geworden ist, besteht keine ausreichende Grundlage für eine Überplanung des Sportplatzes. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Sportplatz im Falle einer Umnutzung des bestehenden Betriebsgeländes angesichts der angrenzenden Lage zum Wald einer Freiraumnutzung zugeführt werden oder sogar in seiner heutigen Form bestehen bleiben wird. Vor dem Hintergrund dieser unklaren privaten Interessen überwiegen in der Abwägung die öffentlichen Belange einer Sportplatzsicherung. Falls der Sportplatz im Rahmen einer der Alternativen baulich genutzt werden soll, würde aufgrund der nach § 35 BauGB zu beurteilenden Lage ohnehin die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden, so dass der Flächennutzungsplan dann in einem Parallelverfahren geändert werden könnte.

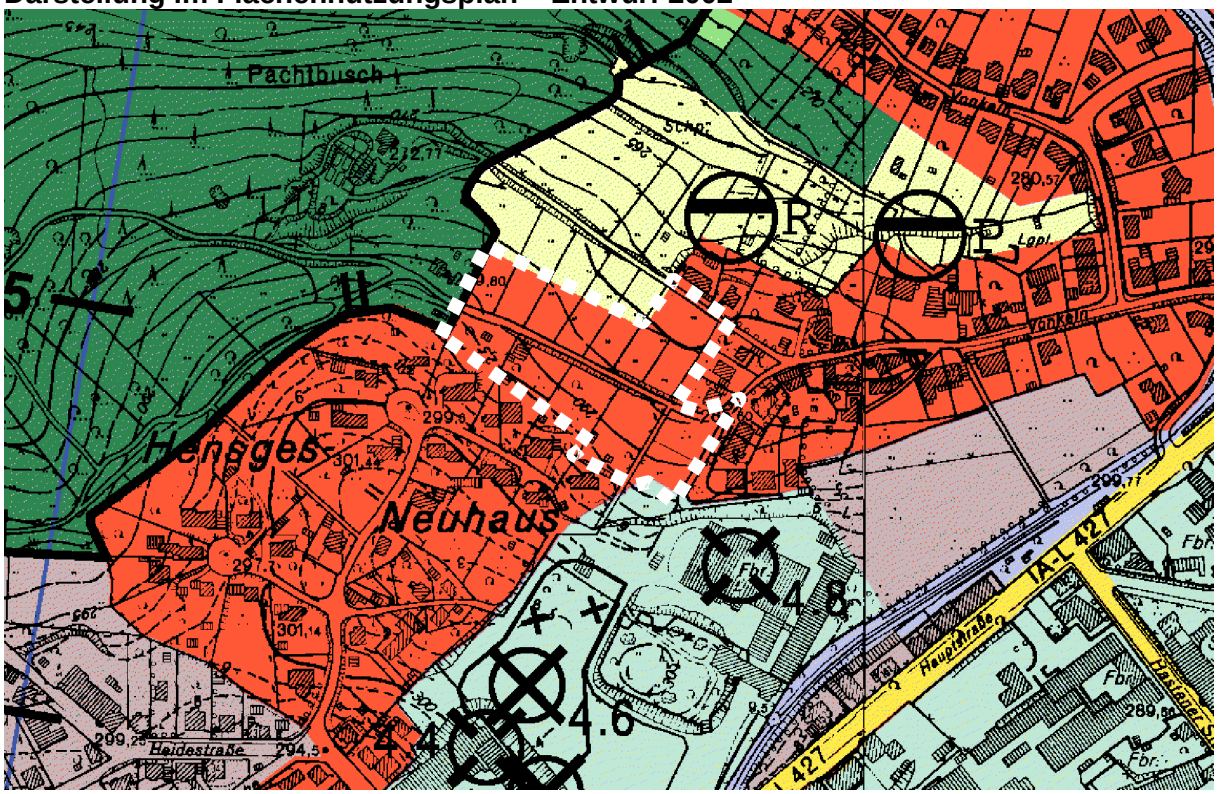
Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird unverändert nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des Sportplatzes wird im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hensgen - Neuhaus	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Von einer Darstellung als Wohn- oder Mischgebiet sei aus folgenden Gründen abzusehen:

1. Der Vonkeler Bach sowie die Ortslage Vonkeln würden nachhaltig beeinträchtigt. Der Bach solle im Zuge der laufenden Kanalarbeiten freigelegt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt sei dies teurer.
2. Acker und Weidefläche würden Großinvestoren zugespielt, obwohl hierbei Landschaftsschutzgebiete zerstört würden. Die südwestlich angrenzende Wiese, die als Bauland ausgewiesen sei, soll Grünfläche werden.
3. Durch eine größere Anzahl von Bewohnern würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt und gestört.
4. Die Anwohner würden zu hohen Erschließungskosten (Kanalanschlussgebühren) verpflichtet.
5. Auf die fehlenden Fluchtwege (eine zweite Zufahrt) wird hingewiesen.
6. Es wird angemerkt, dass in den letzten Jahren zahlreiche Einzelbaugenehmigungen mit Hinweis auf den Landschaftsschutz nicht erteilt wurden.
7. Es sei fraglich, warum eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen sei. Eine verdichtete Bebauung in Form von Blöcken wie am Böhler Weg wird abgelehnt. Niedrige Einfamilienhäuser seien in Ordnung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt. Nach dem Gebietsentwicklungsplan 99 liegt sie im Übergangsbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich.

Zu 1) Laut Wuppertaler Bachentwicklungskonzept liegt die Quelle des nur periodisch wasserführenden Siefens in der Ortschaft Vonkeln in einer Straßenböschung. Das Gewässer fließt durch eine asphaltierte Straßengosse und verschwindet dann am Tiefpunkt der Straße Vonkeln in die Straßenkanalisation. Der untere Teil der Verrohrung liegt auf einer Weidefläche. Die vorgesehene Bebauung liegt so weit südlich des Siefens, dass eine Beeinträchtigung des Gewässers nach Auskunft der Fachdienststelle auch bei einer späteren Offenlegung ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung wurde bereits ein Regenrückhaltebecken gebaut, welches das anfallende Regenwasser zurückhält und gedrosselt dem Bach zuführt. Die neue Wohnbebauung ist bei der Bemessung des Beckens berücksichtigt worden, so dass hierdurch keinerlei Beeinträchtigungen entstehen würden.

Der Flächennutzungsplan hat keinen Einfluss darauf, ob und zu welchem Zeitpunkt der Bach offengelegt wird. Das hierzu notwendige wasserrechtliche Verfahren und die Ausführung liegen im Aufgabenbereich des Wupperverbandes.

Zu 2) 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. Die vorgesehene Festsetzung im Landschaftsplan West als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung bis zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung nördlich der Straße Vonkeln zeigt bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

Zu 3) Bei der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs. Bei möglichen etwa 31 Wohneinheiten ist die befürchtete erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität nicht nachzuvollziehen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Ortslage Vonkeln ist durch die geringe Flächengröße der neuen Wohnbaufläche nicht zu erwarten. Zumal nicht klar erkennbar ist, worauf sich die in der Anregung festgestellte Beeinträchtigung bezieht.

Zu 4) Bei der Anregung ist nicht ganz klar, ob sie sich auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche bezieht, oder ob es allgemein um Erschließungskosten geht.

Notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bereich Vonkeln werden auf alle Betroffenen umgelegt. Die relativ geringe Größe der Wohnbaufläche hätte nur geringe Auswirkungen auf das Gesamtkonzept. Die Kosten des Einzelnen, also auch dort bereits Ansässigen, werden durch eine Erhöhung der Wohneinheiten sogar reduziert. Gesonderte Maßnahmen werden durch die vorgesehene Bebauung nicht ausgelöst.

Bei der geringen Größenordnung der neuen Wohneinheiten ist nicht mit einer erheblichen Belastung des Straßensystems zu rechnen.

Zu 5) Die Planinhalte des Flächennutzungsplans sind der Zeichenerklärung zu entnehmen. Dargestellt werden lediglich Straßen, die dem überregionalen Verkehr dienen, wie z. B. Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen. Fluchtwege werden nicht dargestellt. Als kartographische Grundlage wurde die Deutsche Grundkarte zugrunde gelegt, die kontinuierlich von den Landesvermessungsämtern fortgeführt wird. Die darin enthaltenen Straßen und Wege sind keine Planinhalte des Flächennutzungsplans nach § 5 BauGB.

Zu 6) Die Anmerkung bezieht sich auf in der Vergangenheit nicht erteilte Baugenehmigungen. In der bisherigen baurechtlichen Situation sind die Flächen nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Landschaftschutzgebiet liegende Wohngebäude sind nicht zulässig. Eine Bebauung ist nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes möglich. In ihm werden die Bebaubarkeit der Flächen, sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen geregelt. Der Flächennutzungsplan bereitet diese verbindliche Bauleitplanung vor.

Zum Aspekt des Landschaftsschutzes ist zu sagen, dass die Fläche nicht im Geltungsbereich der noch gültigen Landschaftsschutzverordnung von 1975 liegt und im Rahmen des Landschaftsplanes West gemäß dessen Offenlegungsentwurf vorgesehen ist, hier ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (Temporäre Erhaltung) festzusetzen. Das heißt, dass die jetzige Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben der Bauleitplanung erhalten bleiben soll. Diese Zielsetzung zeigt, dass die Bebauung der Fläche mit den Zielen der Landschaftsplanung und der Naturschutzes grundsätzlich vereinbar ist.

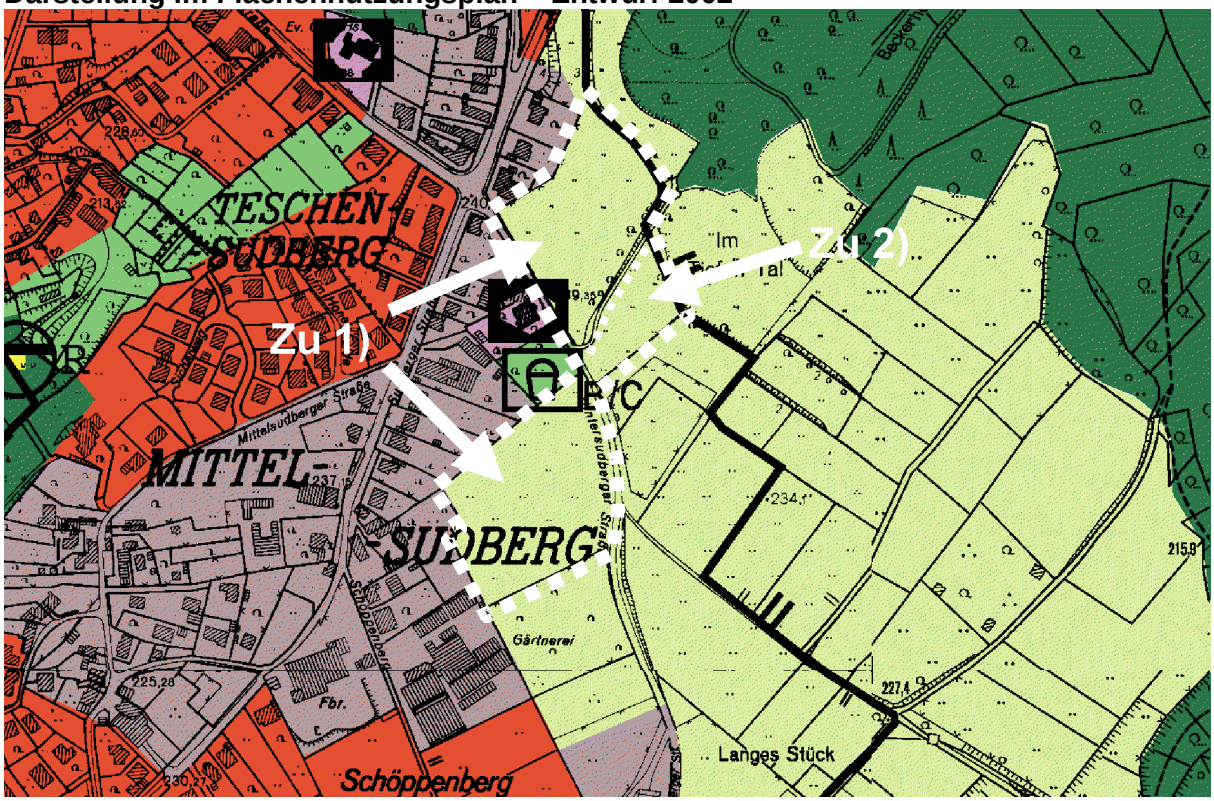
Zu 7) Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gestuftes Verfahren. Erst im auf den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) folgenden Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) werden Festsetzungen für eine Bebauung getroffen, die beispielsweise in ihrer Struktur weitestgehend auf die bestehende Bebauung und die landschaftlichen Gegebenheiten eingeht und nicht zu massiv wirkt. So können im Bebauungsplan aufgrund der detailgenaueren Betrachtungsebene und konkreteren Planungsgrundlagen 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. Der Flächennutzungsplan regelt nicht das Maß der baulichen Nutzung, sondern stellt lediglich die beabsichtigte Flächennutzung, in diesem Fall Wohnbaufläche, dar. Hierbei werden ökologische, soziale und städtebauliche Aspekte gegeneinander abgewogen. Die im Erläuterungsbericht genannten Wohneinheiten sind lediglich ein rechnerischer Durchschnittswert zur Ermittlung der Deckung des prognostizierten Wohnflächenbedarfes.

Beschlussvorschlag

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

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hintersudberger Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 wurden zu der Fläche „Hintersudberger Straße“ zwei Einzelanregungen eingebracht.

1. Zum einen wird vorgeschlagen, auf die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche „Schöppenberg“ und „Stiepelhaus“ zu verzichten und im Austausch dafür, entgegen dem Beschluss der Bezirksvertretung Cronenberg vom 24.10.2001, die Fläche „Hintersudberger Straße“ als Wohnbaufläche darzustellen. Diese Fläche sei aus städtebaulichen und ökologischen Gründen für eine Wohnbebauung geeignet und könne bei entsprechendem Bedarf auf der östlichen Straßenseite bis zum südlich gelegenen Feldweg erweitert werden, so dass die Baugrenze auf beiden Straßenseiten auf gleicher Höhe läge.

   Die topographisch ebenerdigen Weiden rechts und links der Hintersudberger Straße seien für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

   Eine bauliche Inanspruchnahme würde eine behutsame Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellen und die Flächen seien kostengünstig und umweltverträglich zu erschließen. Die Erreichbarkeit des Straßenhauptnetzes sei gut und der ÖPNV fußläufig ohne gravierende Steigungen, in maximal fünf Minuten zu erreichen.

   Gegen die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche spräche, dass sie bereits seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich, sondern ausschließlich als Weide für Pferde genutzt würde. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche sei diese Nutzung an anderen Stellen („Schöppenberg“ und „Stiepelhaus“) genauso gut vorzunehmen, so dass nicht allzu viel Weidegrund verloren ginge.

2. In der anderen Anregung spricht sich die Miteigentümerin gegen die Darstellung einer landwirtschaftlichen Nutzung für das südöstlich angrenzende Grundstück an der Hintersudberger Straße (Flur 8, Flurstück 376) aus.

   Dieses Grundstück wäre, nachdem es jahrelang brachgelegen hätte, einer kleingärtnerischen Nutzung zugeführt worden. Daher sei die derzeitige Nutzung dieser Fläche keine im eigentlichen Sinne landwirtschaftliche Nutzung mehr und müsse zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung im Flächennutzungsplan entsprechend als Grünfläche für Kleingartenanlagen dargestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Darstellungen des Flächenutzungsplan-Entwurfes 2002 wurden am 07.03.2002 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Davor fand eine Anhörung der Bezirksvertretungen im Herbst 2001 statt. Als Ergebnis der Beratung für den Stadtbezirk Cronenberg wurde auf die Darstellung der Wohnbaufläche an der Hintersudberger Straße verzichtet. Siedlungsarrondierungen in Sudberg sollen stattdessen nur auf den Flächen „Stiepelhaus“ und „Schöppenberg“ stattfinden.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich Hintersudberg soll aufrechterhalten bleiben, da diese Flächen im direkten Anschluss zur freien Landschaft stehen und wichtige Funktionen für den Freiflächen- und Biotopverbund übernehmen. Ziel der Stadt Wuppertal ist es daher, den Siedlungsrand in diesem Bereich nicht auszuweiten.

Dementsprechend zeigen die (vorgesehenen) Festsetzungen als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan West, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht nicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar wäre.

Eine Nutzung als Weidefläche und Pferdekoppel entspricht der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Zu 2) Bei dieser Fläche handelt es sich um eine „wilde“ Kleingartenanlage, die planerisch nicht gewünscht ist. Dementsprechend ist sie im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 nicht als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt worden.

Langfristig ist es Ziel der Stadt Wuppertal, diese Fläche aus landschafts- und naturschutzfachlichen Gründen in Verbindung mit dem angrenzenden Freiraum im Außenbereich zu belassen. So wurde diese Fläche im Zuge des Verfahrens zum Landschaftsplan West untersucht und soll als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

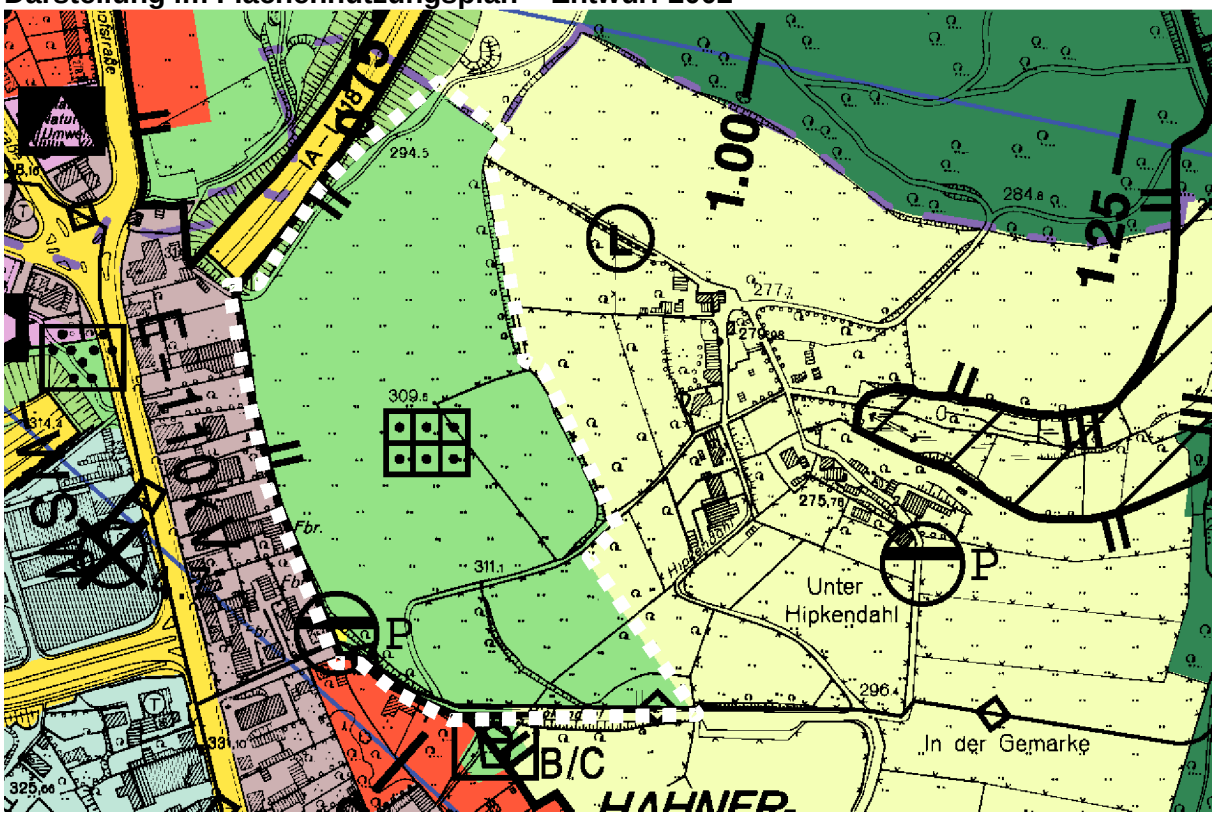
Der festgestellte Bedarf an Kleingärten im Stadtbezirk Cronenberg soll durch die geplante Kleingartenanlage „Hipkendahl“ gedeckt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Darstellung der betreffenden Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hipkendahl	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Sprecher der „Anwohner Hipkendahl“, der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, der Gelpeverein e. V., der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) sowie eine weitere Bürgerin regen an, auf die Darstellung der Kleingartenanlage Hipkendahl zu verzichten bzw. geben Hinweise für die Planung.

Der äußert Bedenken gegen die Darstellung des Bereiches als Kleingartenfläche:

1. Die Fläche befinde sich nach dem Gebietsentwicklungsplan im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.
2. Sie liege im Landschaftschutz nach dem Landschaftsplan Gelpe. Alle Eingriffe in die Randstruktur der Gelpe sollten im Hinblick auf Natur, Landschaftschutz und Naherholung gewissenhaft überlegt und geprüft werden.
3. Sie habe eine große faunistische und floristische Artenvielfalt, besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, höchste Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, für den Wasserhaushalt, die Erholungsvorsorge und das Landschaftsbild. Sie sei außerdem Teil eines Obstgürtels und Pufferzone für das Gelpe-Saalbachsystem. Auch wird ein mangelndes Interesse junger Menschen an Kleingärten festgestellt.

Zu der geplanten Kleingartenanlage werden darüber hinaus einige Hinweise gegeben:

Im Bereich der geplanten Kleingartenanlage verliefe ein Fußweg, der auch als Schulweg benützt würde. Die angrenzende Farnhecke solle ebenfalls bei der Planung berücksichtigt werden.

Der Bereich sei nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Deshalb hätten die Anwohner dort Brunnen. Durch nicht genehmigte Toiletten und übermäßige Düngung der Kleingärten wird eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung befürchtet. Eine generelle Genehmigung von offiziellen Toiletten mit Kanalanschluss und ein Düngemittelverbot seien hilfreich. Die Kleingärten in Anlehnung an die Philosophie der Station Natur und Umwelt zu betreiben sei sicherlich denkbar.

Der Wanderparkplatz sei stark frequentiert, so dass ausreichend Parkraum geschaffen werden müsse, um die Fußgänger nicht zu gefährden und den Verkehr nicht zu behindern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung der Grünfläche für Dauerkleingärten beruht auf den vorgesehenen Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 935. Der Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung „Kleingartenausweisung“ aufgestellt, um den Bedarf an Kleingartenflächen in den Stadtbezirken Elberfeld und Cronenberg zu decken. Im Stadtteil Cronenberg gibt es zur Zeit keine gesicherte Dauerkleingartenanlage. Besonders wichtig wird diese Ausweisung als Ersatzstandort für die Kleingartenanlage Johannistal (Osterberg), die aufgrund einer abweichenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 407 in ihrem Weiterbestand gefährdet ist.

Zu 1) Im Gebietsentwicklungsplan 99 ist diese Fläche nicht als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, sondern als Waldvermehrungsbereich dargestellt. Die insofern einer Kleingartennutzung entgegenstehenden landesplanerischen Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die beabsichtigte Aufforstung an anderer Stelle erfolgt. Sofern dafür eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes erforderlich wird, wird ein entsprechender Antrag noch vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Zu 2) Die Fläche ist im Landschaftsplan Gelpe als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt. Dieses Entwicklungsziel berücksichtigt die Darstellung des Flächenntuzungsplanes. Inhalt ist der temporäre Erhalt der jetzigen Landschaftsstrukturen bis zur Verwirklichung der über die Bauleitplanung beabsichtigten Vorhaben. Der Landschaftsschutz weicht in diesen Fällen bei der Durchführung von Vorhaben automatisch zurück.

Zu 3) Das Konzept der Kleingartenplanung sieht eine ökologische Bewirtschaftung mit Anbindung an die Station Natur und Umwelt vor. Aufgrund der Nähe zum Naturschutzge-

biet Gelpe- / Saalbachtal ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 935 eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit integrierter FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den angrenzenden Raum und die Verträglichkeit des Vorhaben werden hierbei untersucht. Entsprechend gestaltete Abstands- und Pufferzonen zum Freiraum sind erforderlich.

Die Fläche selbst dient als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) und hat keine hohe ökologische Wertigkeit. Durch ihre exponierte Lage ist sie jedoch stadtbildprägend. Diesem Aspekt ist durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen und die Anordnung der Lauben Rechnung zu tragen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bedarf an Kleingärten sowie die grundsätzliche Eignung der Fläche aus städtebaulicher und ökologischer Sicht festgestellt worden.

Zu den Hinweisen:

Die zur geplanten Kleingartenanlage Hipkendahl aufgelisteten Hinweise sind allesamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 935 zu berücksichtigen.

Das bislang erarbeitete Bebauungsplankonzept sieht bereits die Festsetzung einer Fußwegeverbindung vor.

Laut Bundeskleingartengesetz dürfen Kleingärten nicht über Toilettenanschlüsse verfügen. Ebenso ist das Düngen laut Gartenordnung der Stadt Wuppertal nach den Prinzipien des integrierten Pflanzenschutzes durchzuführen. Alle den Boden belastende Maßnahmen sind zu vermeiden.

Es ist eine Kooperation zwischen Kleingartenanlage und Station Natur und Umwelt geplant. Die Station ist auch in die Planung der Anlage eingebunden.

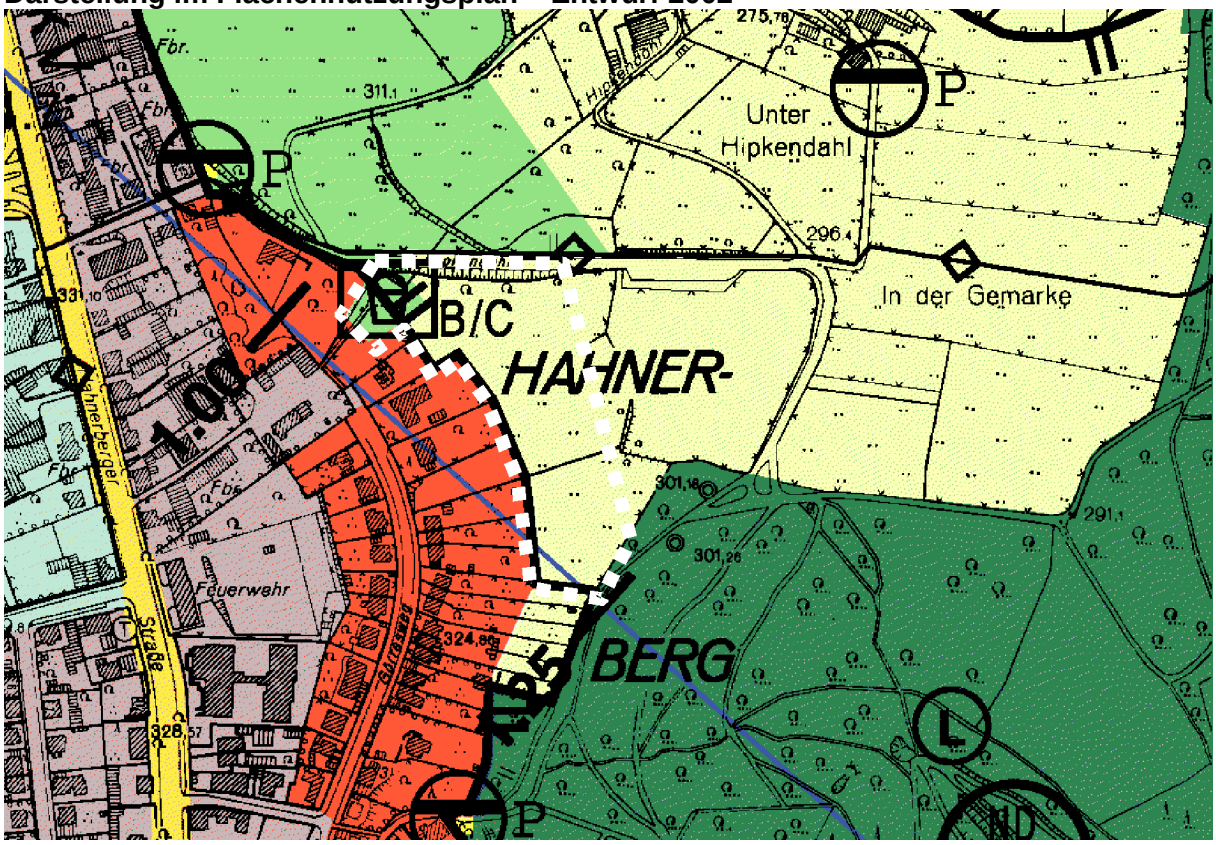
Parkplätze werden im Bebauungasplan in ausreichender Anzahl festgesetzt. Diese richten sich nach der Zahl der geplanten Kleingärten. Hierdurch wird sichergestellt, dass genügend Parkraum zur Verfügung steht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hipkendahl / Görresweg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es wird angeregt, die Darstellung der betreffenden Fläche für die Landwirtschaft bzw. des Spielplatzes wie folgt zu ändern:

1. Die Fläche für die Landwirtschaft solle wie im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 als hochwertige Wohnbaufläche dargestellt werden. Dies wird begründet durch die gute und ruhige Wohnlage und die Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsbereichs. Wohnfolgeeinrichtungen und Infrastruktur seien vorhanden.
2. Die angrenzende Wohnbaufläche solle in Richtung der nordöstlichen Grenze verlängert werden. Diese Arrondierung ergebe sich aus der Örtlichkeit. Die Erschießung sei über das Grundstück Görresweg 88 gesichert. Das zusätzliche Einfamilienhaus füge sich als geeignete Baulücke selbstverständlich in das Ortbild ein und kann zur Deckung der dringend erforderlichen höherwertigen Einfamilienhausbaus verwendet werden.
3. Der private Fußweg solle als öffentlicher Fußweg gewidmet werden.
4. Der Spielplatz solle in den Bereich der Kleingarten nördlich der Straße Hipkendahl verlegt werden.

Darüber hinaus wird gebeten, folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Der westlich angrenzende Grundstücksteil sei als Wohnbaufläche dargestellt.
- Für den Fußweg scheint Erhalt und Ausbau zu einem öffentlich Fußweg vorgesehen zu sein.
- Die Flächennutzungsplan weise für die östlich angrenzende Fläche einen Spielplatz B/C aus.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene Wohnbauflächendarstellung ist im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses vom Stadtdentwicklungsausschuss am 07.03.2002 abgelehnt worden. Die Bezirksvertretung Cronenberg hatte sich zuvor am 24.10.2001 im Rahmen der Anhörung auch gegen diese Darstellung ausgesprochen.

Diese Zielsetzung entspricht dem Ratsbeschluss vom 08.02.1999, zum Schutz des Gelpetales jede weitere Bebauung in diesem Bereich zu vermeiden. Die angeführten Gründe, die für eine wohnbauliche Nutzung dieser Fläche sprechen, treten hinter die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zurück. So zeigt auch die vorgesehene Festsetzung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan Gelpe, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht nicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar wäre.

Die landwirtschaftliche Nutzung soll in diesem Bereich aufrechterhalten bleiben, da diese Fläche im direkten Anschluss zur freien Landschaft steht und wichtige Funktionen für den Freiflächen- und Biotopverbund übernimmt. Ziel der Stadt Wuppertal ist es, den Siedlungsrand in diesem Bereich nicht auszuweiten.

Zu 2) Durch die Verlagerung des Kinderspielplatzes auf die nördliche Seite der Straße Hipkendahl (siehe hierzu Punkt 3) in den Bereich der geplanten Kleingartenanlage kann die Darstellung der Wohnbaufläche bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes vervollständig werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es keinerlei Gründe, die dem entgegenstehen würden. Diese geringfügige Arrondierung widerspricht nicht dem Schutz des Gelpetales.

Zu 3) Gegen eine Verlagerung des Kinderspielplatzes auf die nördliche Seite der Straße Hipkendahl bestehen planerisch keine Bedenken. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit, Exposition und Verfügbarkeit ebenso geeignet wie der bislang vorgesehene Standort. Eine Integration des Spielplatzes in die geplante Kleingartenanlage wird als sinnvoll erachtet.

Zu 4) Die Darstellung von Fußwegen ist ebenso wenig Gegenstand des Flächennutzungsplanes wie die öffentliche oder private Nutzung. Der Anregung kann daher nicht gefolgt

werden. Gegebenenfalls kommen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan in Betracht.

Die darüber hinaus erfolgten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird unverändert beibehalten.

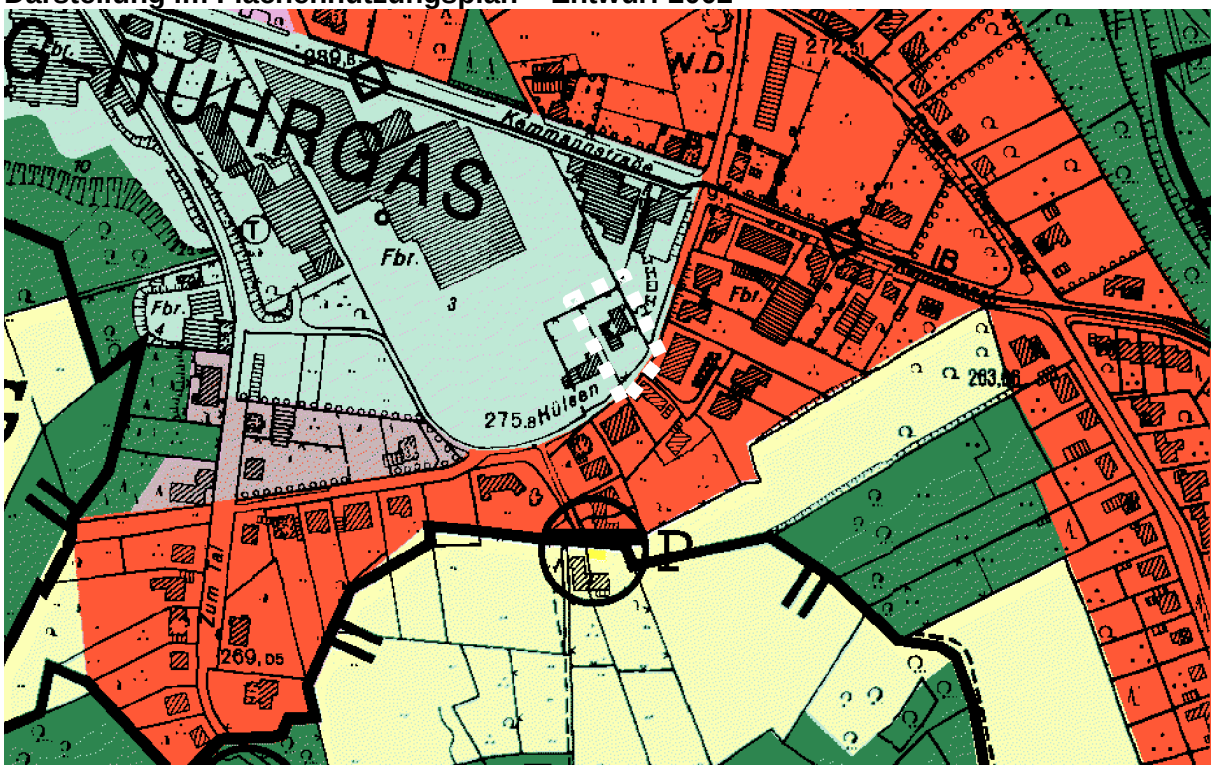
Zu 2) Der Anregung wird insofern gefolgt, dass der Grundstücksteil, der nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist, als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Zu 3) Der Anregung wird gefolgt. Unter Einbeziehung des Beschlussvorschlages zu 2) wird die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“ als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zum Ersatz wird das Symbol für einen Spielplatz B/C in der nördlich gelegenen Grünfläche (Kleingartenanlage) ergänzt.

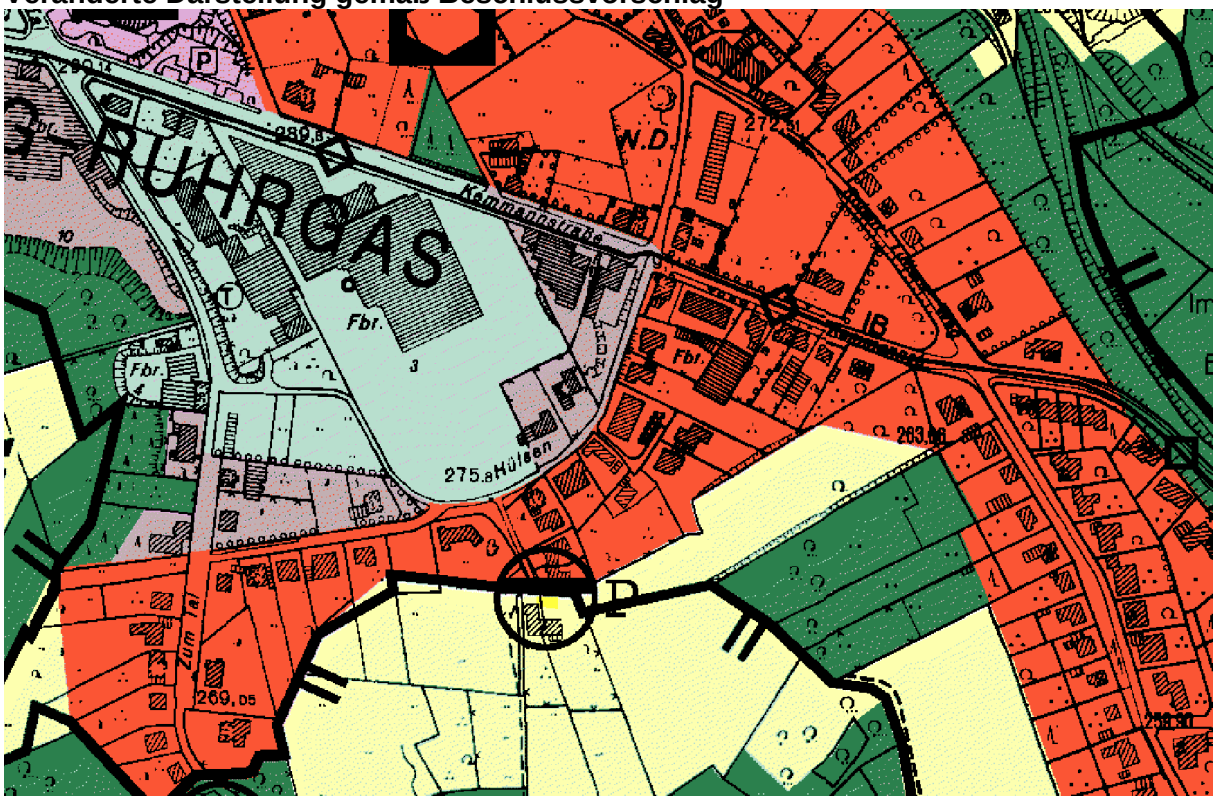
Zu 4) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Hülsen	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Die Eigentümer des Grundstückes Hülsen 6 regen an, ihr Grundstück nicht als Gewerbegebiet darzustellen, weil sie darin eine wesentliche Benachteiligung insbesondere hinsichtlich einer Wertminderung sähen, und verweisen auf Schriftverkehr mit der Bauaufsichtsbehörde.

Stellungnahme der Verwaltung

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 ist der gesamte Baublock Kemmannstraße / Hülsen als Mischgebiet dargestellt. Ziel der neuen Flächennutzungsplandarstellung mit der Differenzierung des Gesamtbereiches Kemmannstraße in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ist die Sicherung innerstädtischer Gewerbestandorte.

Der Schriftverkehr, auf den sich die Einwender beziehen, behandelt Widersprüche in Baugenehmigungsverfahren für Erweiterungen von Betriebsgebäuden der benachbarten Firmen an der Kemmannstraße. In diesem Zusammenhang erfolgten planungsrechtliche Beurteilungen der Betriebsgrundstücke nach § 34 BauGB als Mischgebiet.

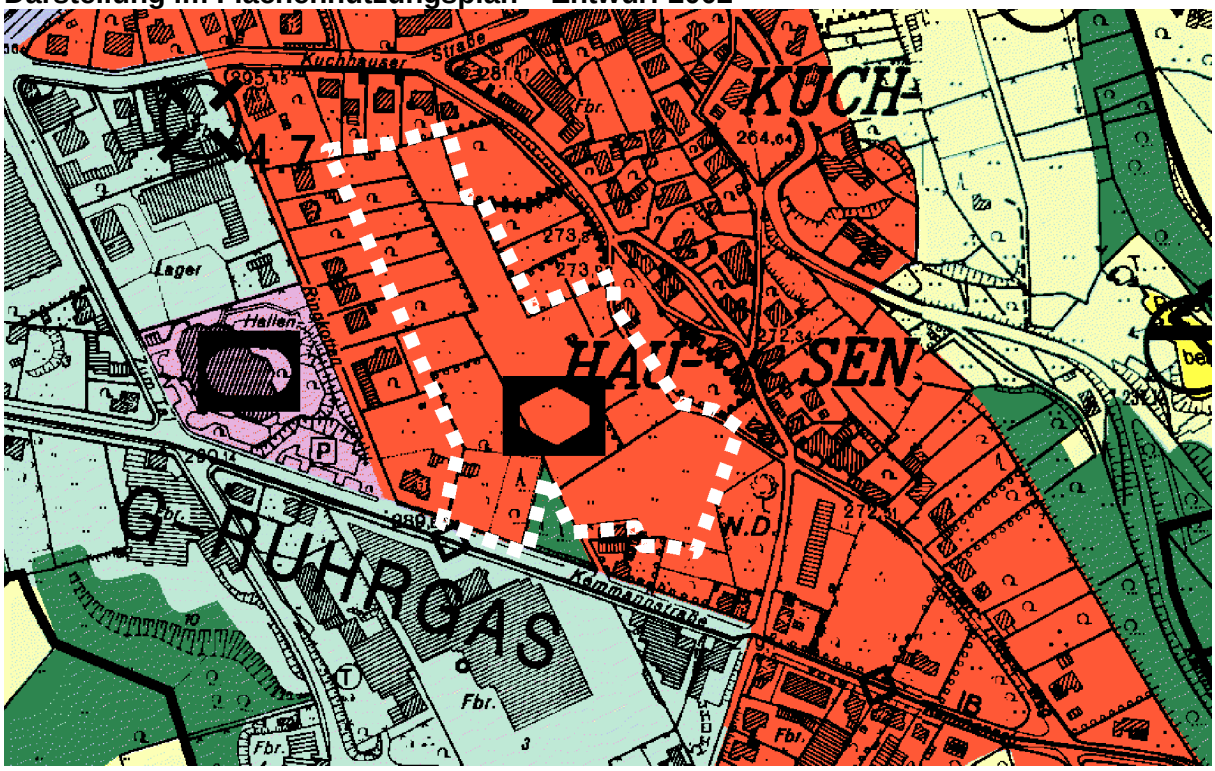
Die beabsichtigte Gewerbestandortsicherung der Schrauben- und Mutternfabrik und damit eine Verhinderung wohnbaulicher Umnutzung kann planungsrechtlich nur durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan vorbereitet werden und durch entsprechende Festsetzungen im daraus abzuleitenden Bebauungsplan erfolgen. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die im Bestand wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Straße Hülsen oder die bestehende Mischnutzung im Einmündungsbereich Hülsen / Kemmannstraße zukünftig zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Grundstücke Kemmannstraße 104 bis 108 sowie Hülsen 6 und 8 stellen ferner eine ausreichend große Fläche für eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan dar, ohne dessen Grundsatz der Parzellenunschärfe zu verletzen. Daher ist der Anregung zu folgen und das Grundstück mitsamt der Nachbarbebauung aufgrund der bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung als Mischgebiet darzustellen. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung gegenüber der heutigen Situation ist damit nicht verbunden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche von Kemmannstraße 104 bis Hülsen 8 wird als Mischgebiet dargestellt und damit der bestehenden Nutzung angepaßt. Die Darstellung der Betriebsfläche der Schrauben- und Mutternfabrik als gewerbliche Baufläche wird zur Gewerbestandortsicherung beibehalten.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Kemmannstraße / Kuchhausen	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Kemmannstraße / Kuchhausen“ von 211 Bürgern Anregungen in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) eingebracht. Auf zwei weiteren Flugblättern wurden Einzelanregungen handschriftlich vermerkt.

Der WBU hat darüber hinaus eine gesonderte Anregung vorgebracht..

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

1. Eine Wohnbebauung sei auf dieser Fläche nicht vertretbar, da es sich hier um einen strukturreichen Biotopkomplex mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und innerstädtischen Biotopverbund handle. Es läge in diesem Bereich die höchste Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume vor und eine Bebauung der Fläche sei damit äußerst negativ für Natur und Landschaft.

   Die bereits begonnene Abholzung der Fläche müsse zur Wahrung des lebenswichtigen Baumbestandes (Kuchhausen / Robert-Lütters-Weg) eingestellt werden. Die Bäume würden einen wichtigen Schall- und Sichtschutz bieten.

2. Gegen eine Bebauung der Fläche Kemmannstraße / Kuchhausen spräche die schmale Straße der alten Hofschaft.

3. Es bestünde kein Bedarf an einer neuen Bebauung, da bereits begonnene Bauten nicht verkauft würden. Weitere Häuser in diesem Bereich seien bereits geplant und würden auf dem Markt angeboten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Diese Fläche stellt derzeit eine brachgefallene Grabelandparzelle dar, die von einer Bebauung umgeben ist. Sie stellt ein strukturreiches Stadtbiotop mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz dar, z. T. bestehend aus verwilderten Wiesen, Gehölz- und Gebüschbeständen. Sie hat eine besondere Bedeutung für den innerstädtischen Biotopverbund. Es handelt sich bei der Wohnbaufläche jedoch nicht um ein nach § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Biotop.

Demgegenüber stellt diese Wohnbaufläche eine der wenigen Möglichkeiten zur innerstädtischen Verdichtung dar – einem stadtplanerischen Leitziel, um den Flächenverbrauch in der freien Landschaft möglichst gering zu halten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Notwendige Festsetzungen können erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen. So können bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Wohnbaufläche im Bebauungsplanverfahren die eingriffsmindernden Maßnahmen und der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche zumindest teilweise zu erhalten bzw. auszugleichen.

Bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Wohnbaufläche würde ein Ausgleich auch für die betroffenen Baumbestände festgesetzt werden. Zudem würde im Falle von Baumfällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal gelten, die einen Ersatz für jeden gefällten Baum mit einem Umfang von über 70 Zentimetern vorsieht.

Maßnahmen für einen erforderlichen Schall- und Sichtschutz können im Bebauungsplan in baulicher Art, z. B. durch die Stellung der Häuser zu einander und mittels Pflanzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) oder b) Baugesetzbuch festgesetzt werden.

Zu 2) Die Erschließung dieser Wohnbaufläche ist nach Untersuchungen auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich möglich. Die Kemmannstraße ist für eine Anbindung der neuen Wohnbaufläche geeignet, die Straße Kuchhausen müsste entsprechend

ausgebaut werden. Des weiteren ist eine innere Erschließung für die Wohnbaufläche notwendig.

Erst im Bebauungsplanverfahren (s. o.) kann aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene eine konkrete Planung der Erschließung erfolgen.

Zu 3) Es bestehen für den Bereich der Wohnbaufläche nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Planungen für eine neue Wohnbebauung. Diese werden erst in dem anschließenden Satzungsverfahren (s. o.) folgen.

Auf Grund der Situation des Wohnungsmarktes in der Stadt Wuppertal und der weiter anhaltenden Abwanderungen ins benachbarte Umland ist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ermittelt worden. Dieser Bedarf kann nur zum Teil in Baulücken oder sonstigen Potentialen im Innenbereich gedeckt werden. Unter Anrechnung aller Wohnbaulandreserven ergibt sich daher für Ein- und Zweifamilienhäuser ein zusätzlicher Flächenbedarf. Untersuchungen im Rahmen dieses Verfahrens haben ergeben, dass die geplante Wohnbaufläche grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Ob das Angebot an Immobilien den Nachfragegruppen entspricht und die Marktfähigkeit der einzelnen Gebäude gewährleistet ist, kann seitens der Stadt nicht mit dem Flächennutzungsplan gesteuert werden. Mit Hilfe des Flächennutzungsplanes kann lediglich die Voraussetzung zur quantitativen Bedarfsdeckung geschaffen werden.

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthaltenen Wohnbaufläche „Kemmannstraße / Kuchhausen“ ist erforderlich zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten keine weiteren Alternativen für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich so gut geeignet sind.

Die Fläche ist städtebaulich, auch aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur, sehr gut für eine Bebauung geeignet.

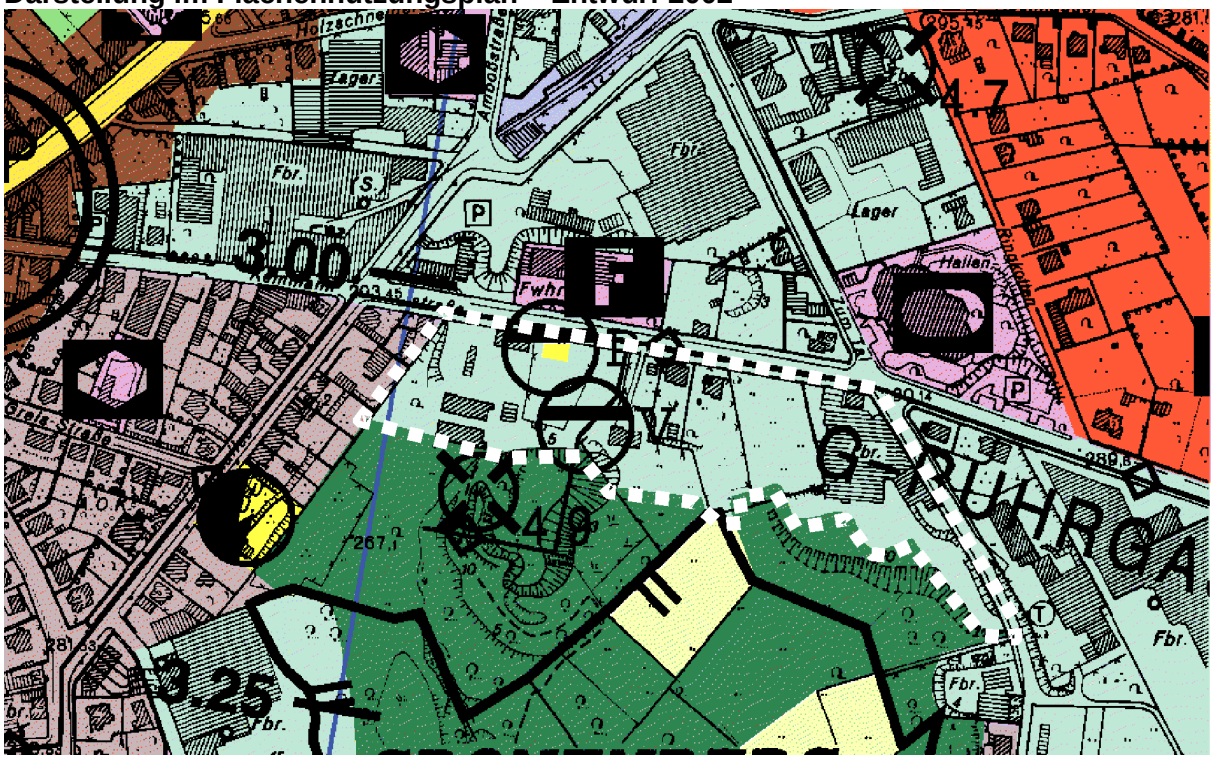
Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Kemmannstraße / Kuchhausen“ deshalb sachgerecht und unverzichtbar.

Beschlussvorschlag

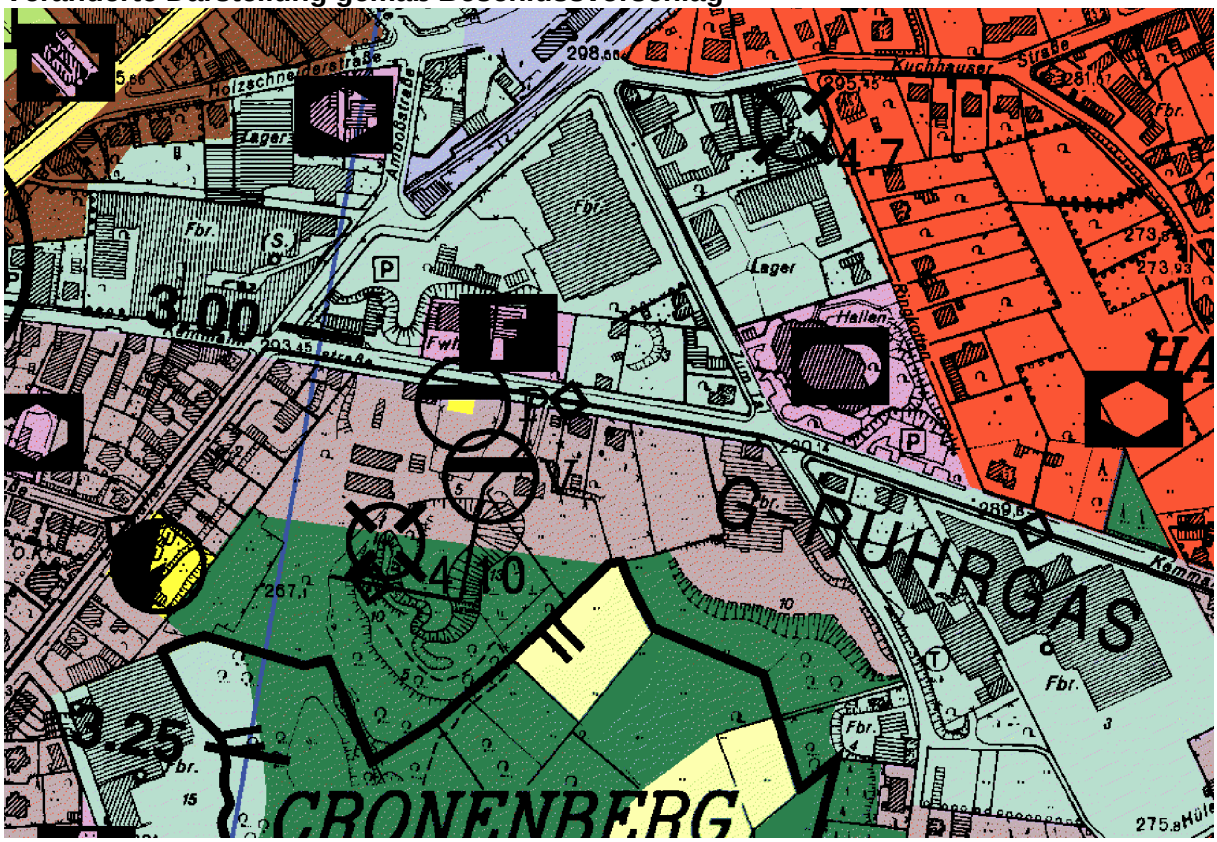
Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Kemmannstraße / Kuchhausen“ bleibt im Flächennutzungsplan unverändert dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Kemmannstraße / Lindenallee / Zum Tal	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregungen

1. Ein Cronenberger Architekt regt an, die Fläche südlich der Kemmannstraße zwischen Lindenallee und der Straße Zum Tal nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Mischgebiet oder als Wohnbaufläche darzustellen. In diesem Bereich seien bereits neue Wohngebäude errichtet worden, ferner werde derzeit neben dem STRABAG-Gelände eine größere Wohnungsbaumaßnahme realisiert und zusätzlich liege eine Bauvoranfrage für eine Wohnbaumaßnahme nach Abriß der Fabrik an der Einmündung Zum Tal vor.
2. Eine weitere Bürgerin bemängelt, dass der letzte Direktzugang zum Oberen Rheinbachtal gegenüber dem Feuerwehrhaus nun auch noch zugebaut werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Durch die zwischenzeitlich auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigten und z. T. errichteten einzelnen Wohngebäude hat bereits eine Umstrukturierung des betreffenden Straßenzuges begonnen. Eine wesentliche Veränderung wird sich auch durch das projektierte Einfamilienhausgebiet auf dem heute noch als Lagerplatz genutzten STRABAG-Gelände ergeben, für das der Rat der Stadt am 08.07.2002 (nach der Offenlegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1056V – südl. Kemmannstraße – beschlossen hat.

Die Zielsetzung einer rein gewerblichen Nutzung der betreffenden Fläche ist aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Wohngebäude und weiterer geplanter Wohnnutzung nicht aufrecht zu erhalten. Da hier jedoch auch zukünftig nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, wird der Anregung insoweit gefolgt, dass die Fläche südlich der Kemmannstraße zwischen Lindenallee und der Straße Zum Tal als Mischgebiet dargestellt wird. Eine detailliertere Abgrenzung von Wohngebieten kann im Rahmen des Entwicklungsgebotes durch entsprechende Festsetzungen im begonnenen bzw. in zukünftigen Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Durch die neue südliche Abgrenzung des Mischgebietes wird die Grenze des bestehenden Waldes redaktionell angepasst.

Zu 2) Ein offizieller Zugang von der Kemmannstraße ins Rheinbachtal existiert gegenwärtig nicht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dies z. B. im Rahmen des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1056V vorzusehen. Da im Flächennutzungsplan keine Fuß- oder Wanderwegbeziehungen dargestellt werden, kann der Anregung im vorliegenden Verfahren jedoch nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag

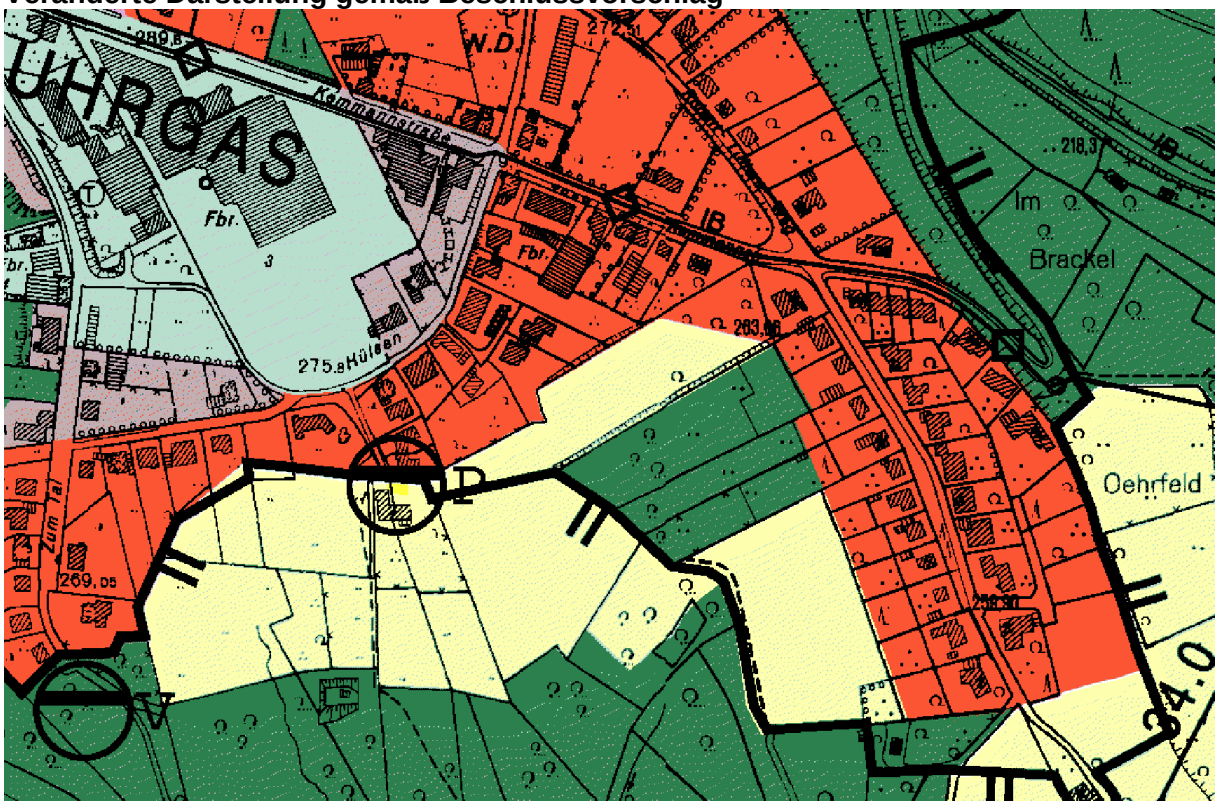
Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Die betreffende Fläche wird unter Einbeziehung einer neuen Abgrenzung des Waldes als Mischgebiet dargestellt.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Kemmannstraße / Robert-Lütters-Weg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Ein Gewerbebetrieb aus der Oberkamper Straße regt an, ein Grundstück im Bereich der Einmündung des Robert-Lütters-Weges in die Kemmannstraße als Bauland und nicht – wie vorgesehen – als Wald darzustellen. Die Anregung beziehe sich auf das Grundstück Gemarkung Cronenberg, Flur 5, Flurstücke 3002 (teilweise), 3003 und 3004. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sei dieses Begehren abgelehnt worden, weil es sich um Wald handele. Auf der Fläche befände sich jedoch kein Baumbestand; sie werde seit 1991 als landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück sei für den Fall einer Standorterweiterung an der Oberkamper Straße erworben worden, um ggf. ein Ersatzgrundstück anbieten zu können. Eine Betriebserweiterung werde u. U. zur Standortsicherung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezogen sich auf die Gesamtfläche der genannten Flurstücke. Es ist zwischenzeitlich festgestellt worden, dass es sich dabei tatsächlich nicht um Wald handelt, wie im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 dargestellt war. Im offengelegten Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist das gesamte Grundstück bereits der bestehenden Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Die erneute Anregung bezieht sich nur noch auf einen Teil des Gesamtgrundstückes. Die hintere Grenze der angeregten Bauflächendarstellung soll nach dem beigelegten Plan die hintere Grundstücksgrenze der westlich angrenzenden Nachbargrundstücke bilden.

In planungsrechtlicher Hinsicht handelt es sich um eine Baulücke, in der nach Maßgabe des § 34 BauGB die Errichtung eines Wohngebäudes in der Flucht der Nachbargebäude denkbar wäre. Dieses in Abhängigkeit von einem konkreten Bauantrag bestehende Baurecht würde auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan gelten. Allerdings stehen der angeregten Darstellung auch keine anderen Belange entgegen, so dass das bestehende Baurecht durch eine Arrondierung der bestehenden Wohnbaufläche auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollte. Dadurch wird auch dem öffentliche Belang zur Standortsicherung des bestehenden Betriebs Rechnung getragen.

Die neue hintere Grenze der Wohnbaufläche sollte jedoch geringfügig enger gefasst werden, als dies der Bertrieb anregt, weil nicht beabsichtigt ist, mehr als das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht zu schaffen. Die gewählte Abgrenzung bietet ausreichend Raum für ein Ersatzbaugrundstück. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte kann jedoch eine neue Grenzziehung durch Flächentausch mit den Nachbarn erforderlich werden, um eine Erschließung über die Kemmannstraße sicherstellen zu können.

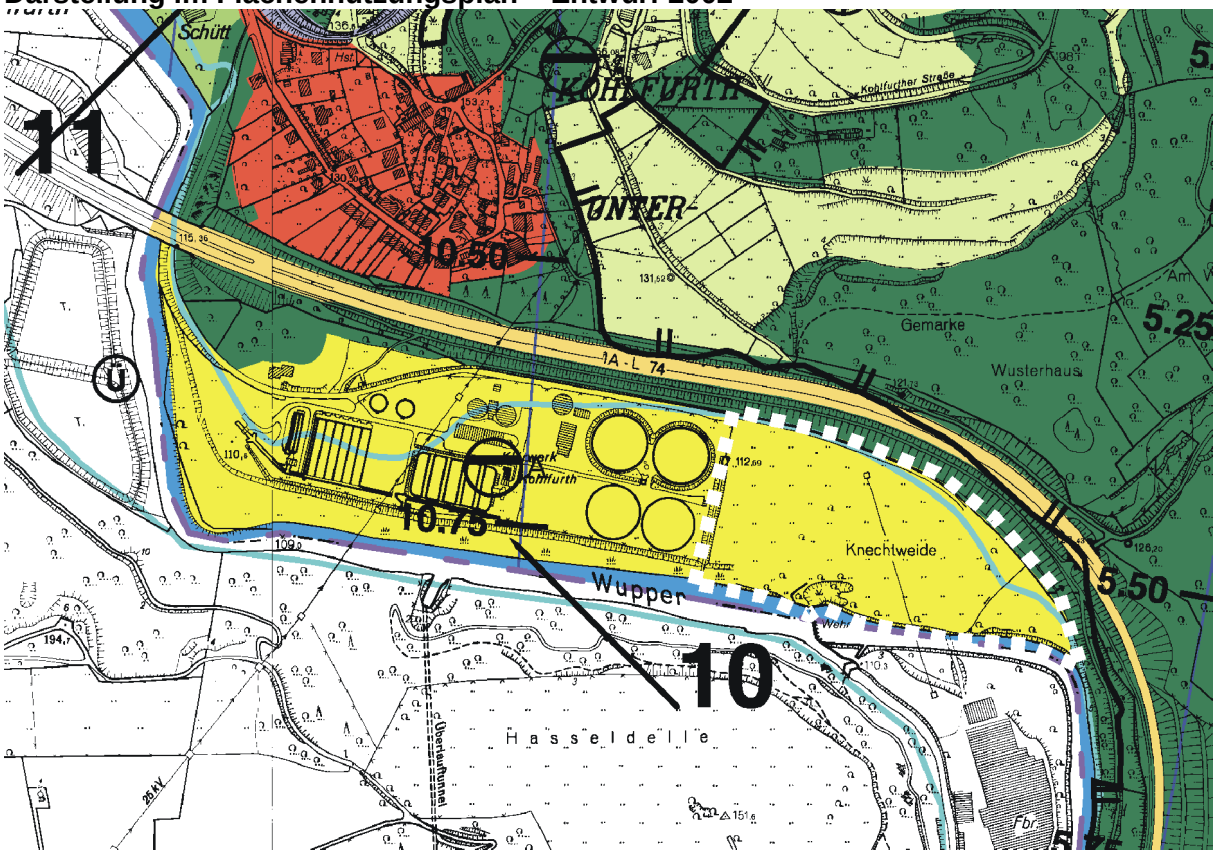
Es wird davon ausgegangen, dass diese Nachvollziehung bestehenden Baurechts im Flächennutzungsplan auch ohne erneute Offenlegung genehmigungsfähig ist, da es sich hierbei nicht um eine neue planerische Entwicklungsaussage handelt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Baulücke an der Kemmannstraße wird als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Knechtweide	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Die Ausweisung der Knechtweide als Ver- und Entsorgungsanlage stehe in krassem Widerspruch zu den Naturschutzausweisungen im Landschaftsplan West. Die Fläche sei ein wertvoller Biotop, auf dem schon jahrelang Biotoppflegemaßnahmen durchgeführt würden. Es wird gefordert, das Gebiet im Flächennutzungsplan als Naturschutzgebiet auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für eine Kläranlage dargestellt.

Nach Auskunft der Wupperverbandes ist die Fläche Knechtweide im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung als Fläche für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen worden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen würden nach Abschluss der Baumaßnahmen am Klärwerk Kohlfurth ausgeführt. Da es sich bei der Fläche Knechtweide jedoch aus heutiger Sicht um die einzige potentielle Erweiterungsfläche des Klärwerks Kohlfurth handelt, wird die bisherige Darstellung als Fläche für die Abwasserentsorgung im Sinne einer langfristigen Planung beibehalten. Die bisherige Nutzung als Grünfläche sowie ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen bleiben weiterhin möglich.

Die Ausweisung eines Naturschutzgebietes kann nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgen. Landschafts- und Naturschutzgebiete werden im Flächennutzungsplan nur nachrichtlich übernommen, wenn eine entsprechende Festsetzung durch ein anderes Verfahren auf entsprechender Rechtsgrundlage erfolgt ist. Im Rahmen des Landschaftsplanes West ist vorgesehen, die betreffende Fläche als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen. Abhängig von den in diesem Zusammenhang festzusetzenden Entwicklungszielen ist bei einer Klärwerkserweiterung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu klären, inwieweit dies mit den Belangen des Landschaftsschutzes vereinbar ist.

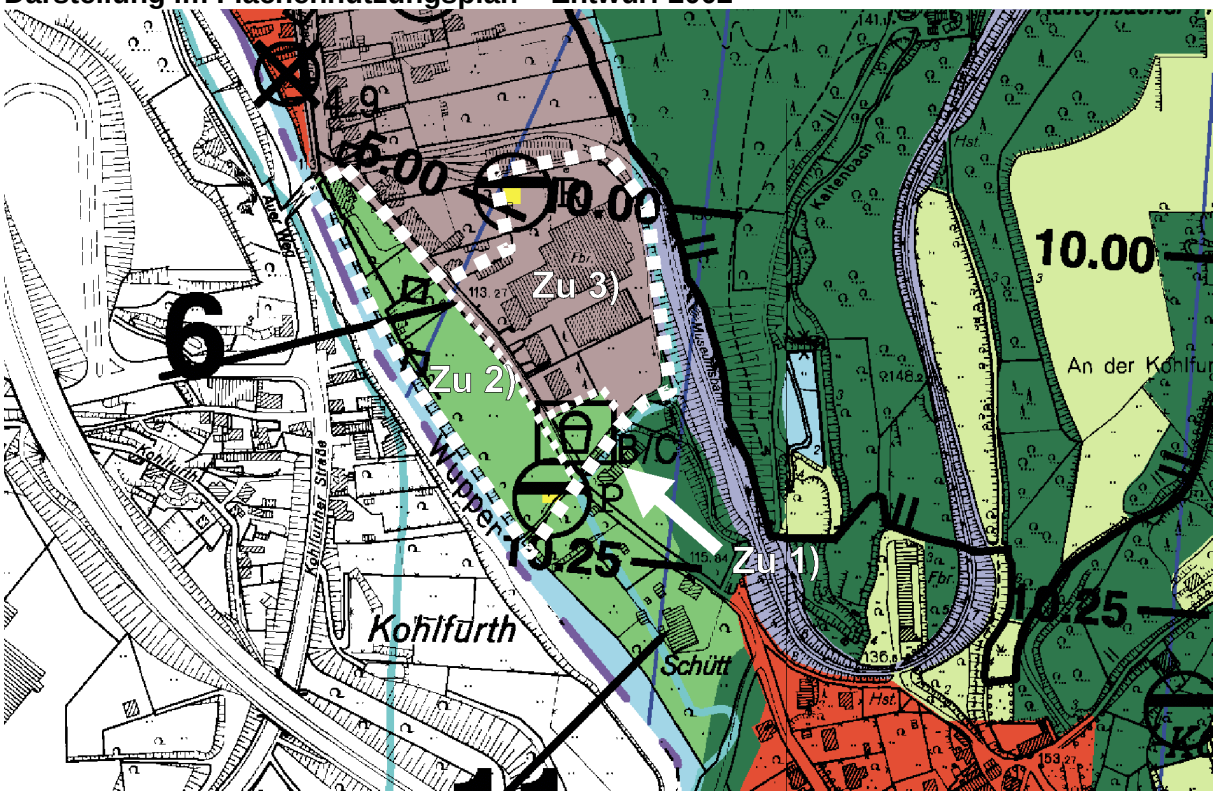
Der Wupperverband hat als Träger öffentlicher Belange ebenfalls eine Anregung zu dieser Fläche vorgebracht. Zur Vermeidung einer doppelten Beschlussfassung wird an dieser Stelle auf den Beschlussvorschlag in Anlage 2 verwiesen.

Beschlussvorschlag

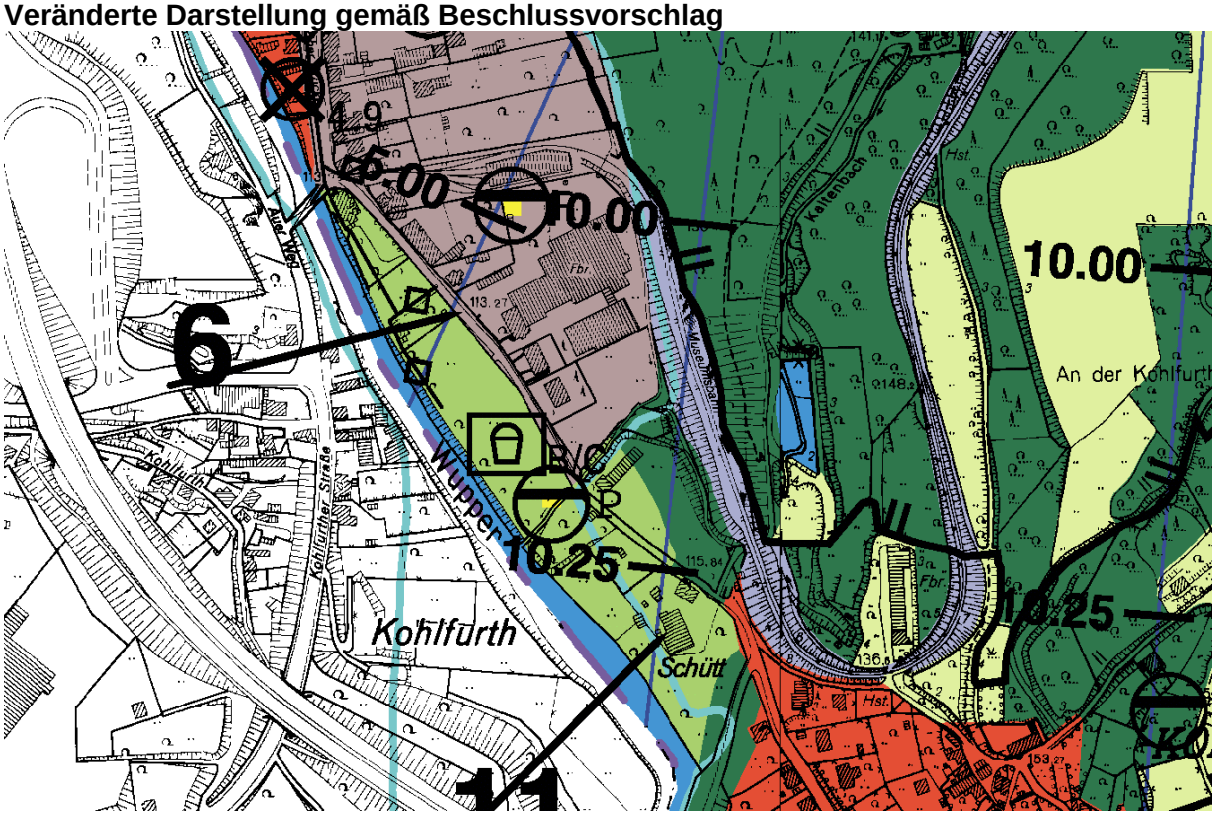
Siehe Beschlussvorschlag zur Anregung des Wupperverbandes (Anlage 2).

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Kohlfurther Brücke	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregungen

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Cronenberg, Flur 79, Flurstücke 47, 50 und 56 regen an,

1. den an der Kohlfurther Straße dargestellten geplanten Spielplatz zu streichen. Das Grundstück sei für eine zukünftige Betriebserweiterung vorzuhalten. Geplant sei ein Verwaltungsgebäude an der Straße und eine gesicherte Erschließung für die dahinterliegenden Betriebsgebäude.
2. Es sei nicht nachvollziehbar, warum der von der „alten“ Kohlfurther Brücke bis zum Kaltenbach reichende Bereich, der südwestlich der Straße liege, als Grünfläche dargestellt sei. Es wird angeregt, diese Fläche als Gewerbefläche oder zumindest als Mischbaufläche darzustellen. Dadurch ergäbe sich eine sinnvolle Arrondierung. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche würde schon jetzt von einem Ausflugslokal, einem Wohnhaus und als Parkfläche genutzt. Das Flurstück solle für eine zukünftige Entwicklung des Betriebes vorgehalten werden.
3. Die Fläche des Firmengrundstückes sei im Flächennutzungsplan-Entwurf von Gewerbefläche in Mischgebiet umgewandelt worden. Es werde befürchtet, dass der Firma hierdurch Nachteile entstehen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beantragten Flurstücke sind im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Mischgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 sind die Flächen nördlich der Kohlfurther Straße, auf denen sich der Standort der Firma befindet, als gewerbliche Baufläche dargestellt, während der Bereich südlich der Kohlfurther Straße als Grünfläche dargestellt wird. Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist die gewerbliche Baufläche in Mischgebiet umgewandelt worden.

Zu 1) Die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“ befindet sich nördlich der Kohlfurther Straße. Es handelt sich um ein firmeneigenes Grundstück, welches für die zukünftige Nutzung des Betriebes und für die gesicherte Erschließung benötigt wird. Aus Gründen der Existenzsicherung des Betriebes wird der Anregung gefolgt. Der geplante Spielplatzstandort wird nach Rücksprache mit den Eigentümern auf das gegenüberliegende Grundstück südlich der Kohlfurther Straße verlagert.

Zu 2) Der Gesamtbereich nördlich und südlich der Kohlfurther Straße liegt im Überschwemmungsgebiet der Wupper. Während nördlich der Kohlfurther Straße die Ausweisung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes durch die Veränderung der Geländegegebenheiten (Bebauung) funktionslos und damit unwirksam geworden ist, gelten die gemäß § 112 Satz 3 Landeswassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiete südlich der Kohlfurther Straße weiterhin.

Funktionsfähige Überschwemmungsgebiete sind nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erhalten. Eine Überplanung kann nur erfolgen, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dem Erhalt des Überschwemmungsgebietes entgegenstehen. Eine Existenzgefährdung des Betriebes bei Nichtbeanspruchung der beantragten Flächen ist nicht erkennbar. Aus diesem Grunde wird im Flächennutzungsplan zur Verhinderung einer weiteren Bebauung, die dem Erhaltungsgebot des Überschwemmungsgebietes zuwiderlaufen würde, die Darstellung der Grünfläche beibehalten.

Zu 3) Das Mischgebiet wird durch zwei große, langjährig ansässige Gewerbebetriebe und durch eine Reihe neu entstandener Wohngebäude geprägt. Die Wohngebäude liegen zum einen entlang der Straße Kohlfurther Brücke, zum anderen befinden sie sich aber auch innerhalb des Mischgebietes und bilden einen Block zwischen den beiden Gewerbebetrieben.

Diese gewachsene Gemengelage erfordert gegenseitige Rücksichtnahme.

Die Darstellung eines Gewerbegebietes würde die Belange der dort wohnenden Bürger nicht ausreichend berücksichtigen.

Die ansässigen Gewerbebetriebe haben über den Bestandschutz hinaus ausreichendes Entwicklungspotential. Dem geplanten Bau eines Verwaltungsgebäudes und einer neuen Erschließung des Gewerbebetriebes steht die Darstellung eines Mischgebietes im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Grundsätzlich wird jedoch die planungsrechtliche Beurteilung von geplanten Baumaßnahmen im Innenbereich nicht auf der Grundlage der Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, so dass allein aus dieser Tatsache heraus dem Betrieb durch die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet keine Nachteile entstehen.

Beschlussvorschlag

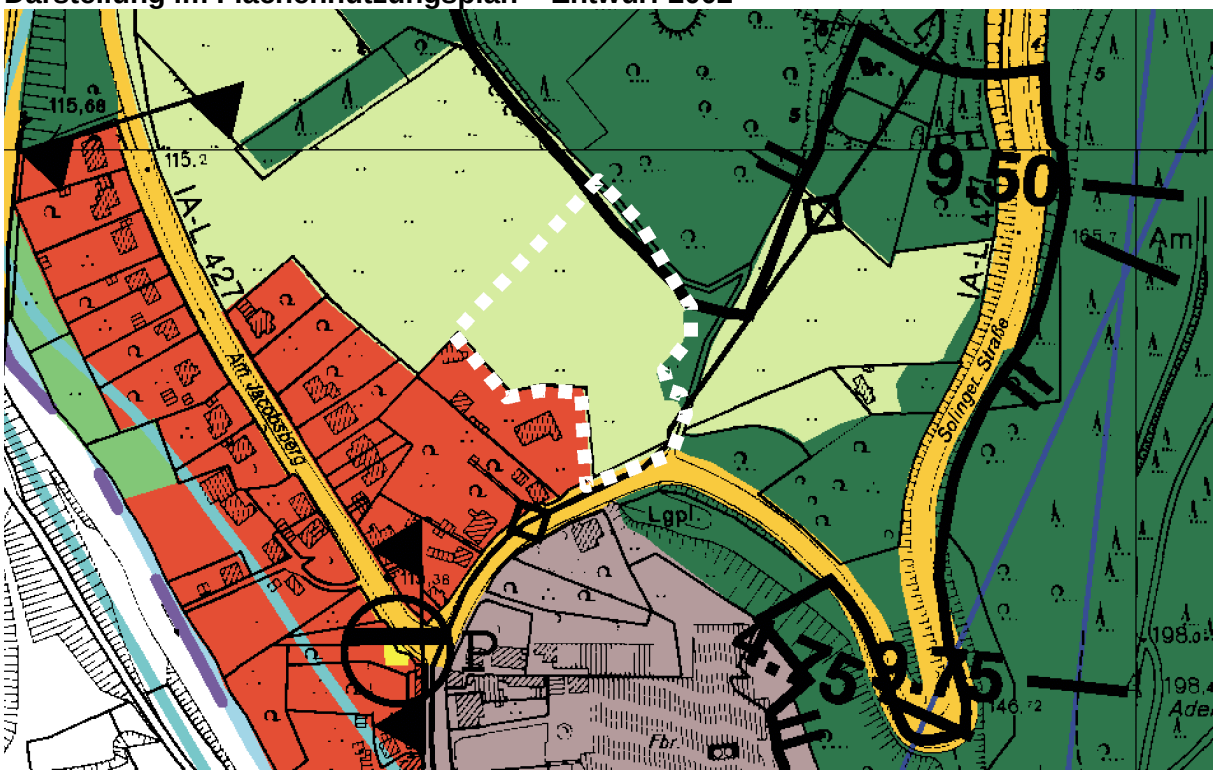
Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Die nördlich der Kohlfurther Brücke dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“ wird auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert. Das freiwerdende Grundstück wird entsprechend der angrenzenden Bebauung als Mischgebiet dargestellt.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Grünfläche entlang der Wupper bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Zu 3) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des Mischgebietes bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Kohlfurther Brücke / Jacobsberg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Bürger regt an, das Grundstück Gemarkung Cronenberg, Flur 10, Flurstück 2483 an der Kohlfurther Brücke als Wohnbaufläche darzustellen.

Der Antragsteller beabsichtigt, hier drei Wohnhäuser zu errichten. Es handele sich um eine Baulückenschließung zwischen den Häusern Kohlfurther Brücke 6 und 8.

Stellungnahme der Verwaltung

Das beantragte Grundstück liegt direkt östlich der vorhandenen Bebauung Jacobsberg an der Straße „Kohlfurther Brücke“. Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 und im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die vorhandenen Wohnhäuser Kohlfurther Straße 6 und 8 haben aufgrund ihrer Lage räumlich keine Beziehung zueinander. Bei der angeregten Darstellung als Wohnbaufläche zwischen den Gebäuden handelt es sich daher um keine Baulückenschließung. Geplante Baumaßnahmen sind nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist die an dieser Stelle nach der Landschaftsschutzverordnung von 1975 festgelegte Grenze des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich übernommen. Im Rahmen des Landschaftsplanes West ist gemäß dessen Offenlegungsentwurf vom August 2002 jedoch vorgesehen, das Landschaftsschutzgebiet zukünftig bis an die bestehende Bebauung heran festzusetzen. Das betreffende Grundstück wird demnach zukünftig innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen. Darüber hinaus soll unmittelbar anschließend das Naturschutzgebiet Jacobsberg / Herichhauser Bachtal festgesetzt werden.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Landschaftsraum hinein würde daher den Zielen der Landschaftsplanung widersprechen und zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führen.

Wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die Siedlungstätigkeit auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten und große zusammenhängende Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen zu schützen und zu entwickeln. Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Freiraum hat, wird der Anregung nicht gefolgt. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Kuchhauser Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Anregung

Im Schreiben des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) wird in der Liste der Flächen, auf denen eine Bebauung noch am ehesten vorstellbar wäre, u. a. die gewerbliche Baufläche „Kuchhauser Straße“ aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

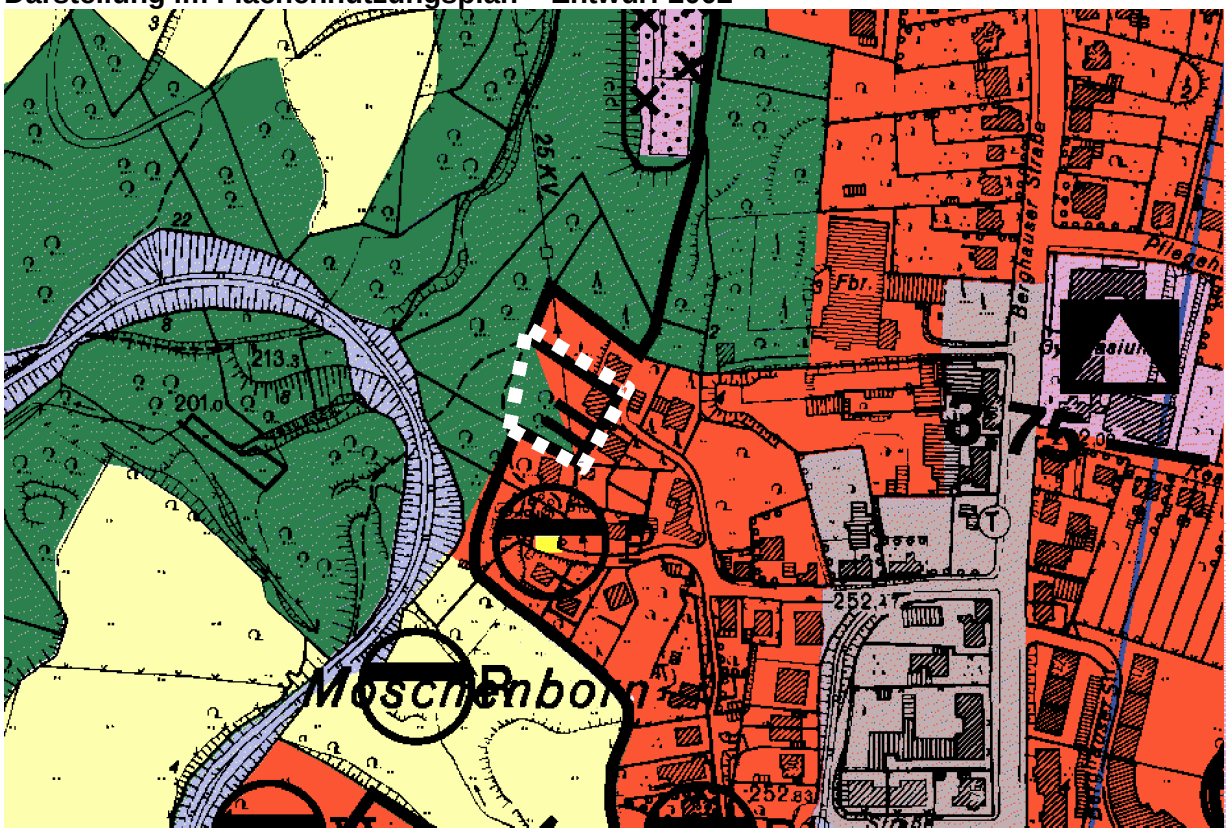
Die Darstellung des betreffenden Grundstücks als gewerblichen Baufläche war bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthalten. Sie entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 429. Es sind keine weiteren Anregungen gegen die Darstellung dieser gewerblichen Baufläche vorgebracht worden. Die Darstellung soll daher im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur Plandarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Möschenborn	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurde zu der Fläche „Möschenborn“ eine Anregung eingebracht.

1. Es wird angeregt, den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes nach Rechtsverordnung 1975 für das Grundstück Gemarkung Cronenberg, Flur 12, Flurstück 4910 aufzuheben. Das Grundstück sei seit 1982 bebaut und damit der Geltungsbereich hier gegenstandslos.
2. Über die Fläche Möschenborn sei früher eine Hochspannungsleitung verlaufen. Diese bestünde nicht mehr. Es wird angeregt, eine Korrektur im Endplan des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die in der Anregung genannte Fläche befindet sich teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet nach der Landschaftsschutzverordnung von 1975.

Die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal hat die Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung für diese Fläche bei der Höheren Landschaftsbehörde im Februar 2003 beantragt. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens kann die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes nicht aufgehoben werden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Rahmen der Landschaftsplanung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden diese Festsetzungen gem. §§ 19 ff. Landschaftsgesetz lediglich nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt (vgl. § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch). Innerhalb der Bauleitplanung besteht daher hinsichtlich der Abgrenzung dieser Schutzgebiete kein Abwägungsspielraum.

Im Rahmen des Landschaftsplanes West ist gemäß dessen Offenlegungsentwurf vom August 2002 vorgesehen, nur den im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wald dargestellten Teil als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen. Dies entspricht der Abgrenzung des angegebenen Flurstücks.

Zu 2) Der Flächennutzungsplan ist eine flächenhafte Darstellung der Art der Bodennutzung für die Stadt Wuppertal. Als Kartengrundlage wurde die Deutsche Grundkarte des Landesvermessungsamtes zugrunde gelegt. Die Kartengrundlage dient der Orientierung der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan. Hierbei handelt es sich nicht um Planinhalte des Flächennutzungsplanes nach § 5 BauGB. Die Aktualität dieser Kartengrundlage beeinträchtigt daher die Funktion und Aussage des Flächennutzungsplanes nicht. Die Hochspannungsleitung ist in der Deutschen Grundkarte eingetragen; es handelt sich nicht um eine Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird nach der jeweils geltenden Rechtsgrundlage nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aktualisierung der Deutschen Grundkarte ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Oberheidt	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Anregung

Zwei Eigentümer haben Einwände gegen die Ausweisung ihres Grundstückes (Gemarkung Cronenberg, Flur 7, Flurstücke 743, 902, 468/222) als Landschaftsschutzgebiet vorgebracht.

Die Flächen würden direkt an der Straße liegen und diese sei auf der gegenüberliegenden Seite vollständig bebaut. Ebenso nördlich und südlich der Fläche. Lediglich dort sei eine Baulücke. Diese Lücke zu schließen, würde sich nach den örtlichen Begebenheiten und dem Stand der Erschließungsanlagen geradezu aufdrängen. Ein Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an die Straßen heranreichend würde sowieso keinen Sinn machen. Allenfalls die Gefahr von Wildwechsel würde heraufbeschworen. Unstrittig sei, dass ein wertvoller Bewuchs nicht vorhanden sei. Die Festsetzung erscheine willkürlich, da auch keinerlei weitere ökologische Umstände die Ausweisung rechtfertigen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Waldfläche dargestellt. Nach Auskunft der Unteren Forstbehörde Mettmann handelt es sich bei dem Grundstück auch tatsächlich um Wald gemäß Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz und um einen Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Waldbereiches.

Eine Teilfläche unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß der noch gültigen Landschaftsschutzverordnung von 1975. Im Rahmen des Landschaftsplanes West, der diese Verordnung ablösen wird, ist gemäß dessen Offenlegungsentwurf vom August 2002 vorgesehen, das gesamte Grundstück als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen.

Die vorgebrachten Einwände gegen die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens, weil der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch derartige Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften lediglich nachrichtlich zu übernehmen hat.

Planungsrechtlich handelt es sich nicht um eine Baulücke, sondern um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Die Straße Oberheidt stellt eine deutliche Zäsur zwischen der vorhandenen Bebauung und der freien Landschaft dar.

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.

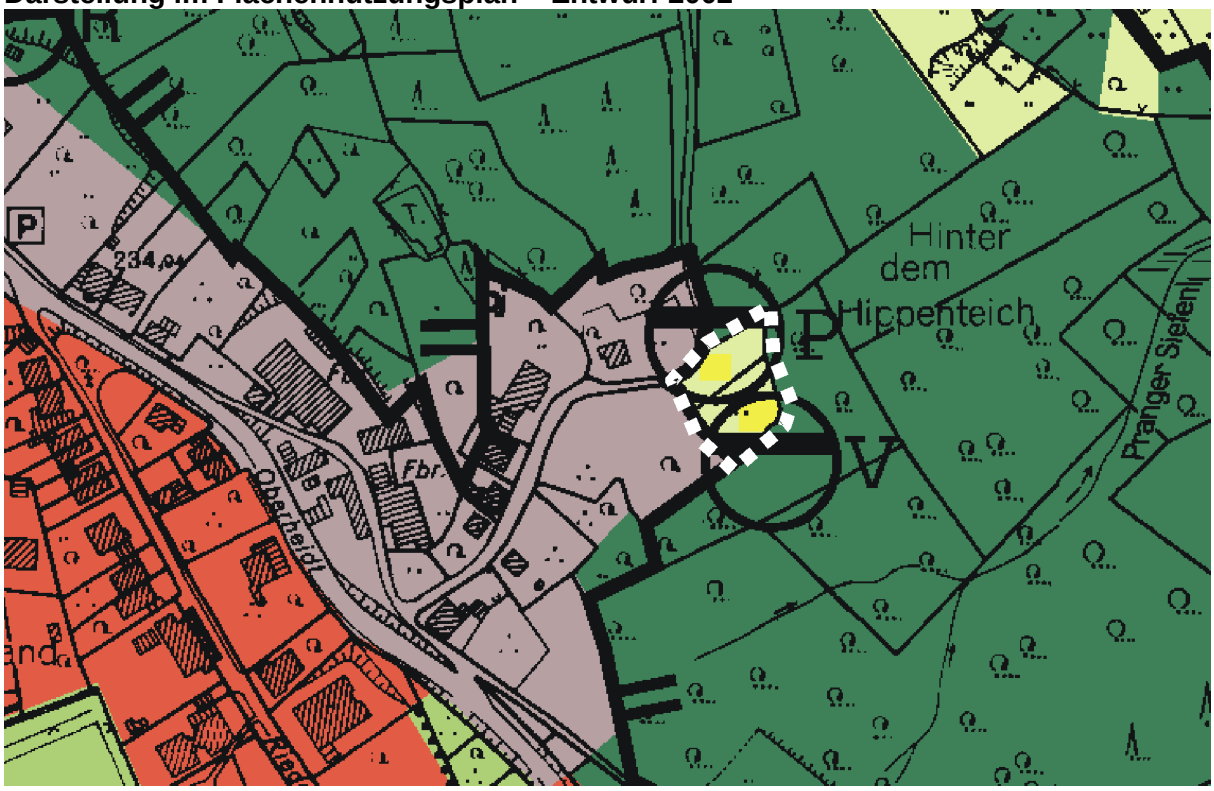
Der private Belang hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, kann sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Wald dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend der geltenden Festsetzung unverändert nachrichtlich übernommen.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Oberheidt / Hippenteich	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Einwender gibt an, dass das betreffende Grundstück an einer beidseitig bebauten vollerschlossenen Straße liege und über Kanalanschluss und Grundstückszufahrt verfüge. Der Flächennutzungsplan stelle jedoch ausgerechnet dieses Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar, während die oberhalb angrenzenden Flächen als Bauland dargestellt seien. Dies stelle eine unsinnige und unbillige Härte dar. Eine entsprechend geänderte Darstellung würde eine Genehmigungsfähigkeit für ein Einfamilienhaus nach § 34 BauGB ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück ist im noch rechtwirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt.

In der Erläuterungskarte 2 (Landschaft) zum Gebietsentwicklungsplan 99 sind die Täler zur Wupper und zum Morsbach als vorrangig auszubauender Biotopverbund dargestellt. Im Raum Cronenberg-Sudberg kommen vier Reptilienarten vor, unter anderem die im Raum Wuppertal letzten größeren Bestände der im Süderbergland stark gefährdeten Zauneidechse. Diese Reptilien benötigen ein Verbundsystem wärmebegünstigter Offenlebensräume mit geringer Gehölzbedeckung. Die betreffende Fläche erfüllt genau diese Bedingungen und ist deshalb für das Biotopsystem von enormer Bedeutung.

Sie liegt weiterhin innerhalb der noch rechtgültigen Landschaftsschutzverordnung von 1975. Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans West ist vorgesehen, die Fläche als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen und mit besonderen Festsetzungen zu versehen. Sie ist Teil des Waldgürtels um Sudberg / Rheinbachtal / Bruchscheidt.

Im Rahmen des Landschaftsplanverfahrens wurde auf der Grundlage städtebaulicher und ökologischer Kriterien eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Bebauung und Landschaft ermittelt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Landschaftsplanes dienen dem Schutz der freien Landschaft. Eine bauliche Nutzung des Grundstückes wäre nicht vereinbar mit den Belangen des Landschaftsschutzes.

Bei den im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellten Planzeichen handelt es sich um eine geplante Versickerungsanlage und eine bestehende Pumpstation. Der Standort für die Versickerungsanlage ist unter Beachtung des Generalentwässerungsplanes, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, des Landschaftsbeirates und der Wuppertaler Stadtwerke in einer ersten Vorplanung vereinbart worden.

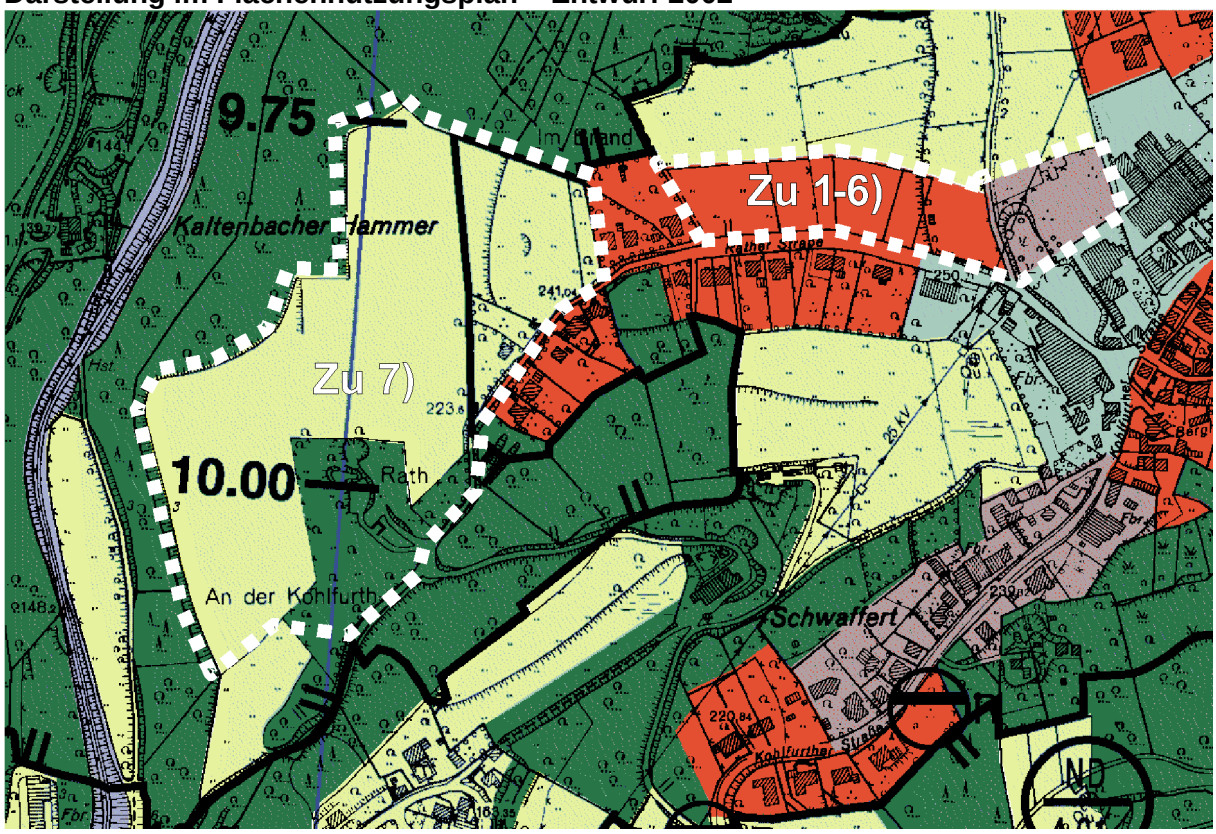
Zusammenfassend ist festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft mit den Symbolen für eine Pumpstation und eine Versickerungsanlage dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Rather Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu den Flächen an der Rather Straße 192 Anregungen in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) mit Einzelunterschriften und ein solches Flugblatt mit zusätzlich darauf versehenen handschriftlichen Vermerken eingebracht. Der WBU hat darüber hinaus eine gesonderte Anregung vorgebracht. Weitere vier Einzelanregungen wurden unabhängig von der Flugblattaktion von Anwohnern und ansässigen Firmen eingereicht.

Die Einwender wenden folgende Aspekte gegen die Darstellung der Wohnbaufläche und des Mischgebietes „Rather Straße“ ein.

1. Die Darstellung der westlichen Wohnbaufläche werde abgelehnt, da sie laut Gebietsentwicklungsplan 99 im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und in einem regionalen Grünzug läge.

2. Die Darstellung beider Flächen – Wohnbaufläche und Mischgebiet – wird aus den folgenden ökologischen Gründen abgelehnt:

   a) Die Flächen seien besonders wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen mit wertvollen Biotoptypen und durch ihre höchste Empfindlichkeit besonders wertvoll für den Biotop- und Artenschutz.

   b) Es seien Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Durch entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen, Reduzierung der Fläche sei jedoch eine Minimierung möglich.

   c) Die Flächen wiesen eine hohe Empfindlichkeit in Bezug auf die Erholungsvorsorge und das Landschaftsbild auf.

   d) Eine Bebauung der Flächen unterbräche die Verbindung zwischen Freiflächen.

   Eine Bebauung jeder der beiden Flächen sei wegen der genannten Kriterien äußerst negativ für Natur und Landschaft.

   Im Bereich der Mischgebietsfläche wird auf das Einzugsgebiet Evertsbach hingewiesen. Außerdem seien wertvolle Biotoptypen nach § 62 LG betroffen.

3. Die östliche Teilfläche solle nicht als Mischgebiet, sondern als Reservefläche für Kleingärten ausgewiesen werden.

4. Eine Darstellung für Gewerbenutzung wird für die östliche Fläche (Mischgebiet) angeregt, da durch eine weitere Wohnbebauung Immissionsbeschränkungen für die bestehenden benachbarten Gewerbebetriebe befürchtet werden und die Betriebe und mit ihnen die Arbeitsplätze nicht mehr gesichert wären. Eine Erweiterung und Intensivierung der gewerblichen Betriebe wäre geplant, was erhöhte Geräuschbelastungen für die angrenzenden Gebiete bedeuten könnte. Eine Abwanderung von Gewerbebetrieben in angrenzende Städte sollte durch eine Verschärfung von Nutzungskonflikten nicht weiter gefördert werden.

5. Eine Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern wäre vertretbar, jedoch wird eine ähnliche Bebauung wie am Mastweg abgelehnt.

6. Die geplante Wohnbaufläche solle nach Norden um eine Straßenbreite vergrößert werden, um dort eine Parallelerschließung zur Rather Straße zu legen.

7. Eine weitere Fläche (ehem. Hofgelände, Gemarkung Cronenberg, Flur 10, Flurstück 1921) am westlichen Ende der bestehenden Bebauung an der Rather Straße solle als Wohnbebauung oder als Kleingartenflächen dargestellt werden. Die Fläche sei erschlossen und grenze unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer entlang der Rather Straße wird gefordert.

   Es wird auf die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 vorgebrachten Anregungen des Einwenders hingewiesen. Hierin wurden folgende Argumente vorgebracht:

- Die vom Einwender vorgeschlagene Fläche sei besser, als die im FNP-Entwurf 2002 dargestellte neue Wohnbaufläche „Rather Straße“ geeignet.
- Die vom Einwender vorgeschlagene Fläche ist durch die Hanglage und eine natürliche Einfriedung mittels Erdwall parallel zur Rather Straße kaum einsehbar und würde daher mit einer Bebauung das Landschaftsbild kaum beeinträchtigen. Zudem sei die Fläche mit ihrer Hangneigung nach Westen hinsichtlich des Energieverbrauchs besser für eine Wohnbebauung geeignet als die bereits dargestellte neue Wohnbaufläche „Rather Straße“.
- Auch der Zuschnitt, die Zuwegung und die Größe würden für eine Ausweisung als Wohnbaufläche oder Kleingärten sprechen.
- Da die Rather Straße im Jahre 2001 entwässerungstechnisch saniert werden solle, sei eine weitere Bebauung zur besseren Auslastung sinnvoll.
- Die Voraussetzung der vor Jahren getroffenen Darstellung der vom Einwender angeregten Fläche, als landwirtschaftliche Fläche und Landschaftsschutzgebiet, sei aus der Entwicklung der letzten Jahre nicht mehr nach zu vollziehen, da die Fläche immer wieder als illegale Deponie missbraucht würde. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche durch den Pächter würde nicht stattfinden, da die Fläche vollkommen mit Gestrüpp und Unkraut überwuchert sei. Lediglich Teilflächen würden zum Maisanbau genutzt, die Wiesenflächen würden nicht durch Vieh genutzt, sondern regelmäßig gemäht.
- Es wird bei einer Ausweisung als Baufläche oder als Kleingartenfläche erhofft, dass ein weiterer Missbrauch als Müllkippe unterbunden wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Nach dem Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche am Rand des regionalen Grünzuges. Aufgrund der geringen Größe der geplanten wohnbaulichen Nutzung von 1,1 ha mit voraussichtlich 15 Wohneinheiten und der bereits vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung entlang der Rather Straße ist keine wesentliche Störung der Funktion dieses Grünzuges zu erwarten.

Zu 2) Die als Wohnbaufläche dargestellte Fläche stellt derzeit eine Trocken-Magerwiese dar, die in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz laut Kunick-Kartierung von 1989 als besonders sensibel bewertet wurden, da die hier vorkommenen Arten im Stadtgebiet nicht häufig sind und damit als erhaltenswert eingeschätzt wurden. Die Wohnbebauung dieser Fläche ist als lockere Straßenrandbebauung mit ca. 15 WE geplant, so dass die vorhandene Erschließung sinnvoll genutzt wird. Im Bereich der Bebauung würde ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen, der flächenmäßig in Relation zur Gesamtwiese gering ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion von der verbleibenden Fläche für die Landwirtschaft erhalten und übernommen werden kann.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise einem Bebauungsplanverfahren, dar. Eine konkrete Bilanzierung der Eingriffe ist erst in der Bebauungsplanebene möglich. Durch eine Versickerung des Niederschlagwassers auf der Fläche soll eine Einleitung in den schützenswerten Evertstaler Bach (gemäß Generalentwässerungsplan) vermieden werden. Die Bebauung soll Einblicke in die freie Landschaft weiterhin gewähren und durch die Maßgabe lediglich einer Straßenrandbebauung ist der Eingriff in bezug auf die Erholungsfunktion so gering wie möglich. Eine Unterbrechung der Freiflächen liegt nicht vor, da auf der anderen Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist.

Aufgrund der relativ geringen Beeinträchtigung ökologischer Funktionen und der vorhandenen Erschließung stellt diese Wohnbaufläche eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Die als Mischgebiet im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellte Fläche ist durch Aufschüttungen überformt und ist durch „wilde“ Kleingartennutzung gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop (nach § 62 LG), auch ist sie nicht in der Biotopkartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) erfasst. Es gibt hier keine Biotoptypen, die nach § 62 LG schutzwürdig wären. Diese Fläche hat eher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und stellt als Mischgebiet eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Zu 3) Im Bereich des Mischgebietes befinden sich derzeit „wilde“ Kleingärten. Aufgrund der Lage zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung wäre hier eine städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Mischgebiets sinnvoll. Dieses entspricht dem Anspruch einer Innenentwicklung, die vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan stehen sollte. Der Bedarf an Wohnenbau- und Gewerbeflächen – hier in Kombination auf einer Mischgebietsfläche – ist an dieser Stelle höher zu gewichten als die Deckung des Bedarfes an Kleingärten. Zudem kann im Bereich Cronenberg der rechnerische Bedarf mit einem Richtwert von 12 m² Kleingartenfläche pro Einwohner (s. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Kapitel Kleingärten) nicht zugrunde gelegt werden, weil der Anteil der Hausgrundstücke mit privaten Gärten und kleingartenähnlichen Nutzungen (keine Dauerkleingärten) in diesem Stadtteil sehr hoch und somit der Bedarf an Dauerkleingärten in organisierten Vereinsstrukturen wesentlich geringer ist als in dichter bebauten Stadtteilen Wuppertals wie beispielweise in Elberfeld.

Zu 4) Das geplante Mischgebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan aber lediglich die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Schaffung von Baurecht ist an dieser Stelle eine Satzung (z. B. ein Bebauungsplan) erforderlich. Erst in dieser Satzung können auf Grundlage weiterer Untersuchungen, dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, Maßnahmen zu Gunsten des Immissionsschutzes verbindlich festgesetzt werden. Die verträgliche Nachbarschaft zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung ist auf dieser Ebene planerisch sicherzustellen. Bei einer heranrückenden Wohnbebauung muss dabei berücksichtigt werden, dass die vorhandene Gewerbenutzung nicht eingeschränkt wird. Bei einer Erweiterung der Gewerbebetriebe ist der Schutzanspruch der benachbarten Mischnutzung zu beachten.

Zu 5) Ziel der Stadt Wuppertal ist es, auf der geplanten Wohnbaufläche den örtlichen Gegebenheiten entsprechend eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit wenigen Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 15 WE) zu ermöglichen. Jedoch kann der Flächennutzungsplan dies nicht festsetzen, sondern nur mittels Erläuterungsbericht empfehlen. Erst im folgenden Satzungsverfahren (s. o.) können die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und das Maß der Bebauung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl etc.) festgesetzt werden.

Zu 6) Eine nördliche Erweiterung der Wohnbaufläche um eine Straßenbreite, wäre aufgrund der Hanglage zum Kaltenbachtal nicht sinnvoll. Die Bebauung der Fläche wurde mit 15 Wohneinheiten empfohlen, um u. a. die Auswirkungen der Entwässerung auf dieses Bachtal möglichst gering zu halten. Eine Parallelerschließung ohne eine bauliche Erweiterung würde weitere Flächen versiegeln und wäre aufgrund der bereits vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung nicht wirtschaftlich.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche / des Mischgebietes „Rather Straße“ deshalb sachgerecht.

Zu 7) Die darüber hinaus in der Anregung für eine wohnbauliche Nutzung vorgeschlagene Fläche liegt am westlichen Ende der Rather Straße, im Bereich eines ehemaligen Bauerngehöftes, das durch Brachfallen eine ökologische Aufwertung erfahren hat. Dieser Bauernhof liegt in isolierter Lage, abseits der vorhandenen Straßenrandbebauung und grenzt nicht, wie in der Anregung geschildert unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an. Somit würde eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche oder eine Nutzung

als Kleingartenanlage eine Siedlungserweiterung in einem bisher kaum baulich vorgeprägten Freiraum bedeuten. Dieses widerspricht dem städtebaulichen Ansatz, keine Zersiedelung der freien Landschaft vorzunehmen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens sind zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes insgesamt ca. 200 ha potenzielle Wohnbauflächen hinsichtlich verschiedener ökologischer und städtebaulicher Kriterien fachlich untersucht worden. Diese Untersuchungen sind unabhängig von den jeweiligen Grundstückseigentümern erfolgt und haben ergeben, dass die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellte Wohnbaufläche am östlichen Anfang der Rather Straße aufgrund der baulichen Vorprägung, durch die vorhandene gegenüberliegende Straßenrandbebauung und Erschließung für eine bauliche Nutzung geeignet ist. Ergebnis dieser Untersuchung ist auch, dass eine weitere Siedlungsentwicklung westlich entlang der Straße ökologisch und städtebaulich nicht sinnvoll ist, da sich hier die Bebauung als Übergang in den Freiraum bereits auflöst.

Der vorhandene Straßenquerschnitt ist im Bereich der Rather Straße für eine weitere Bebauung nicht ausreichend und müsste entsprechend im Separationsprinzip (Fahrweg und Gehweg) ausgebaut werden. Bei einer Bebauung am südwestlichen Ende der Straße würde sich der auszubauende Bereich bis hierhin verlängern.

Die Fläche ist somit aus ökologischen und städtebaulichen Gründen trotz der Hangneigung und der Einfriedung für eine wohnbauliche Nutzung nicht geeignet.

Der Generalentwässerungsplan sieht für den Bereich Rather Straße den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kohlfurther Straße vor. Hierzu soll das Schmutzwasser über eine Freispiegelleitung zum tiefsten Punkt im Bereich der Hausnummer 51 geleitet und von dort mittels Pumpe / Druckrohrleitung zum Anschluss in der Kohlfurther Straße gepumpt werden. Eine konkrete Planung bzw. einen konkreten Planungszeitraum gibt es von Seiten der Wuppertaler Stadtwerke AG - Stadtentwässerung nicht. Zur Zeit erstellt die WSW AG im Auftrag der Stadt Wuppertal ein Abwasserbeseitigungskonzept, das für sämtliche Kanalbaumaßnahmen Zeitpunkte / Zeiträume zur Realisierung vorgibt. Die Maßnahme "Schmutzwasserkanal Rather Straße" wird wahrscheinlich im Abwasserbeseitigungskonzept erst ab dem Jahre 2008 vorgesehen sein. Eine weitere Bebauung der Rather Straße ist für eine bessere Auslastung der sanierten Anlage sicherlich sinnvoll, jedoch sprechen höherwertige, wie ökologische und städtebauliche Belange (s. o.) gegen eine Erweiterung der Siedlungsfläche.

Die angeführten Argumente, wie eine Nutzung der Wiesenflächen ohne Viehhaltung und eine Nutzung für den Maisanbau sprechen nicht gegen eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Land- und Forstwirtschaft sind Hauptnutzungen des Außenbereichs und die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft kann eine von der Gemeinde gewünschte Abgrenzung gegenüber dem Siedlungsbereich darstellen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden im Rahmen der Landschaftsplanung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden diese Festsetzungen gem. §§ 19 ff. Landschaftsgesetz lediglich nachrichtlich übernommen (vgl. § 5 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Bauleitplanung besteht daher hinsichtlich der Abgrenzung dieser Schutzgebiete kein Abwägungsspielraum. Im Rahmen des Landschaftsplanes West ist gemäß dessen Offenlegungsentwurf vom August 2002 vorgesehen, diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen.

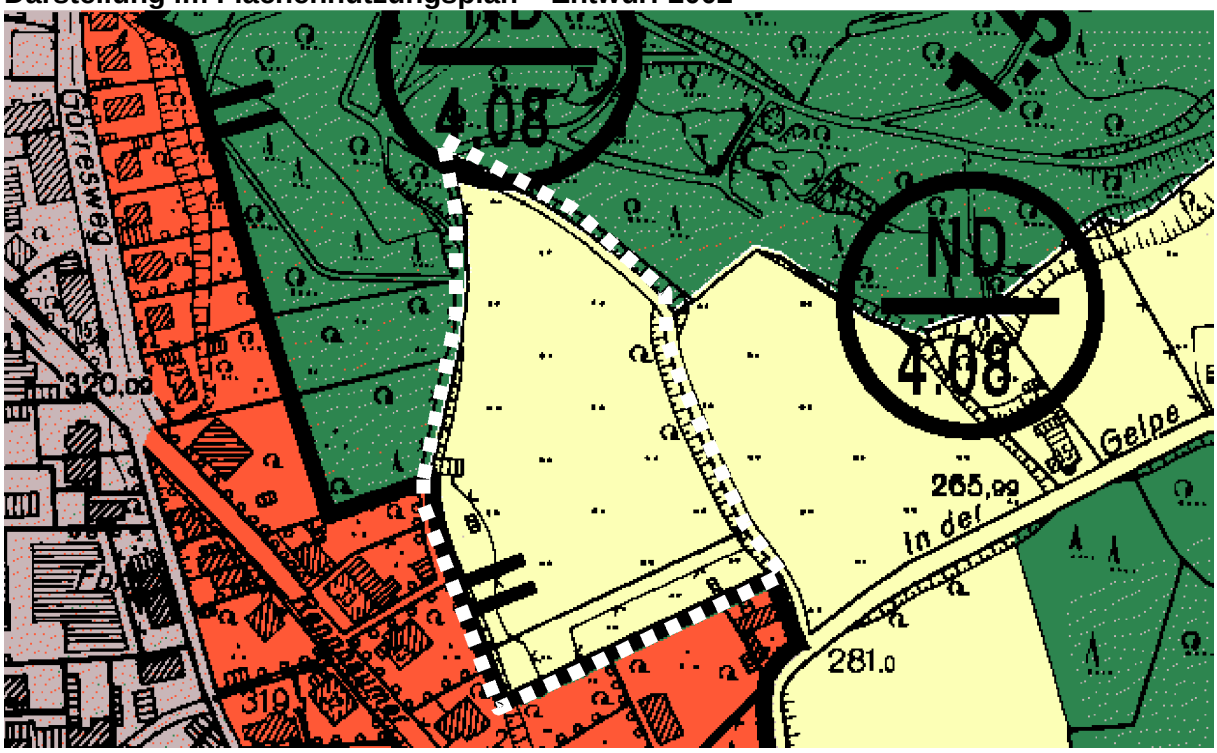
Ein Missbrauch der Flächen als Deponie ist auch angesichts der bereits oben dargestellten geringen Eignung als Wohnbaufläche kein Belang, der eine Darstellung als Baufläche rechtfertigen würde. Hier sind ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen zu veranlassen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche, das Mischgebiet und die Fläche für die Landwirtschaft werden unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Rennbaumer Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Gegen die Ausweisung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet werden Einwände und Bedenken vorgebracht.

Die Ausweisung wird als willkürlich angesehen. Die Fläche würde mit der vorhandenen Bebauung an der Hohlenscheidter Straße und der nördlich gelegenen am Görresweg ein geschlossenes Gebiet bilden, das von bereits bebauten Fläche umschlossen sei. Die Fläche könnte einer Bebauung zugeführt werden, ohne nachhaltig in den Landschafts- oder Naturhaushalt einzugreifen. Die vorhandene Bebauung würde lediglich aufgefüllt werden. Es würde zu keiner fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft kommen, sondern die in der Vergangenheit geschaffene Baulücke würde einer geordneten Siedlung zugeführt. Die vorhandene Erschließung und der Anschluss an den ÖPNV könnten genutzt werden.

Sonstige ökologische Gründe würden die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nicht rechtfertigen, da die jetzige Nutzung keine Entwicklung in Richtung Wald oder eines sonstigen schützenswerten ökologischen Gebietes zuließe.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche befindet sich im Landschaftsraum Gelpe und 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.

Der Landschaftsplan Gelpe setzt diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet fest. Es handelt sich um eine wertvolle Brachfläche am Siedlungsrand, welche keineswegs bereits von Bebauung umschlossen ist. Ebenso wenig ist die Fläche eine Baulücke, sondern planungsrechtlich klar Außenbereich und überwiegend von Wald und Landwirtschaft umgeben.

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

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

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Abwägung aller Belange bei der Beurteilung potentieller Wohnbauflächen die ökologische Wertigkeit höher eingeschätzt als die städtebaulichen Belange der Wohnbauflächenschaffung.

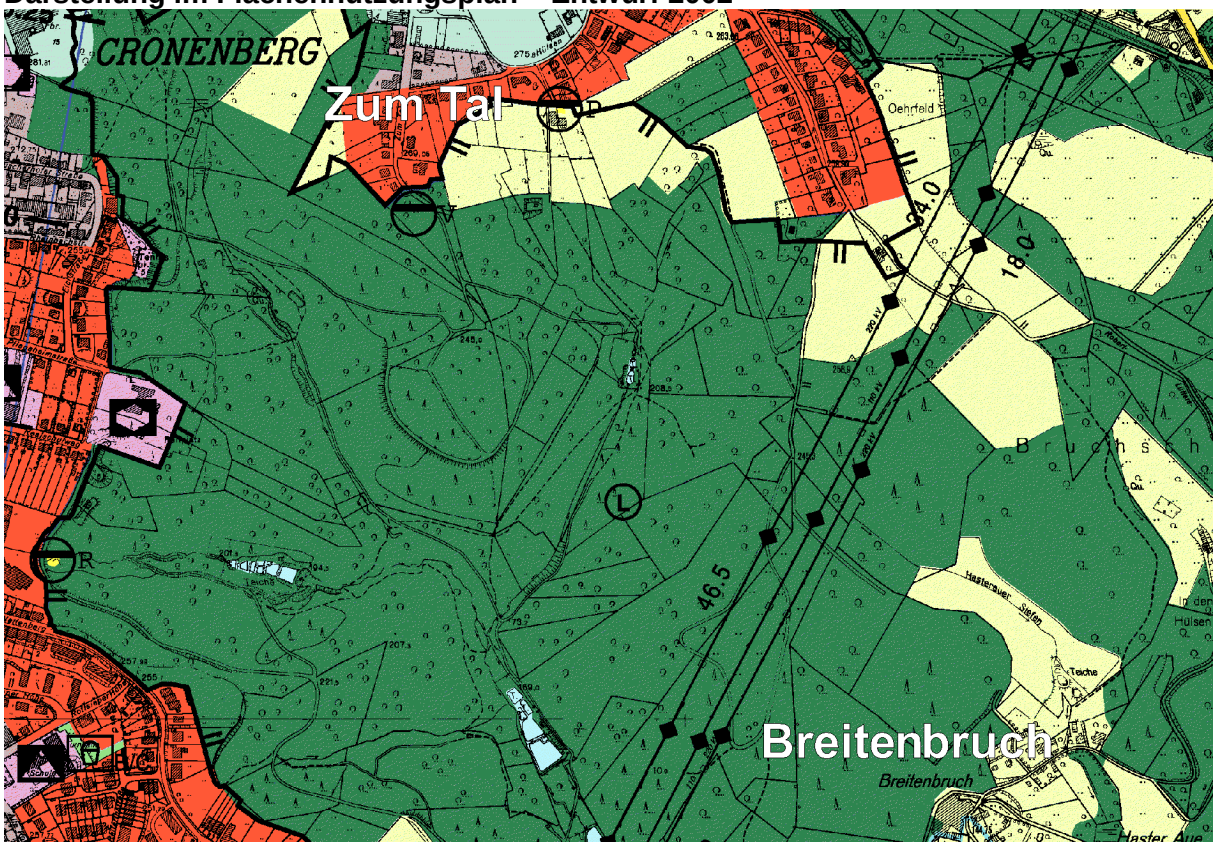
Zusammenfassend ist festzustellen, dass der private Belang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, sich aus den angegebenen Gründen nicht gegen das öffentliche Interesse zum Schutz der freien Landschaft durchsetzen kann.

Beschlussvorschlag

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

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Rheinbachtal	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Brandweg von der Straße Zum Tal bis Breitenbruch fehle.

Stellungnahme der Verwaltung

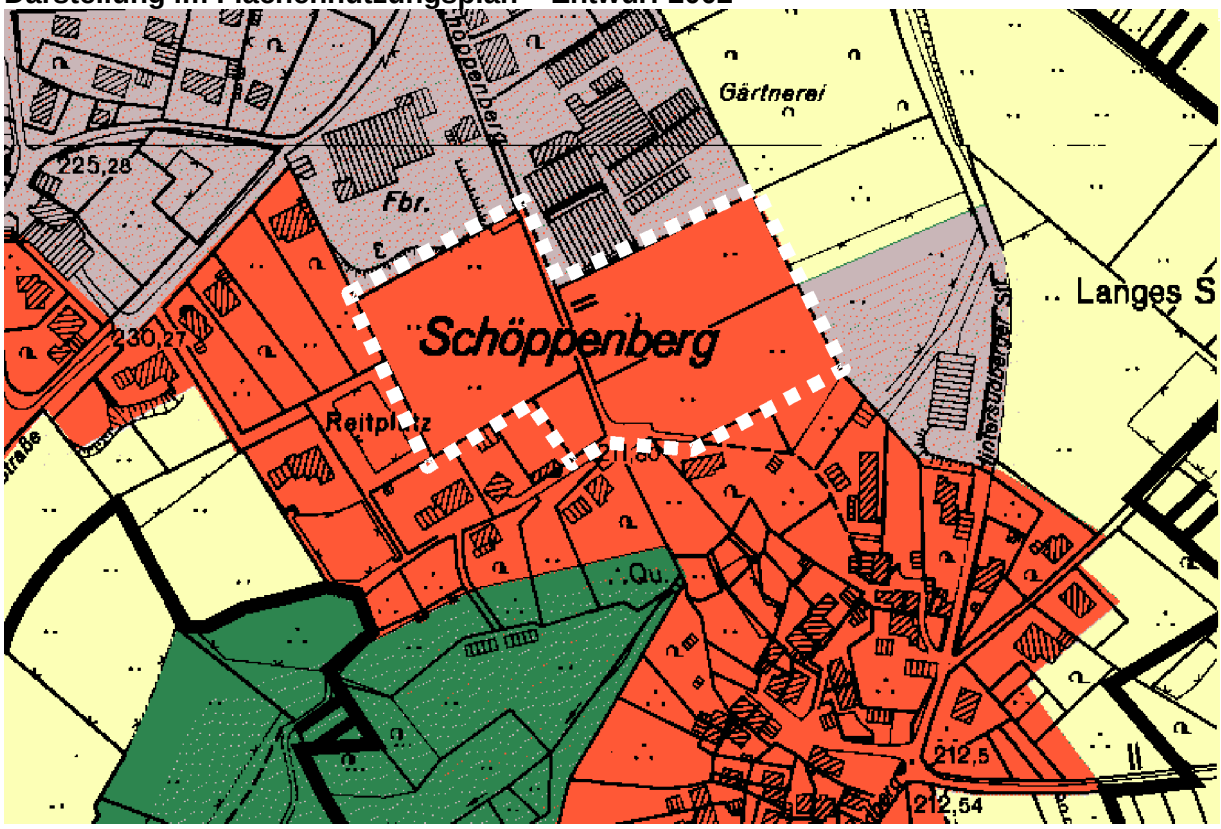
Die Planinhalte des Flächennutzungsplans sind der Zeichenerklärung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen. Dargestellt werden lediglich Straßen, die dem überregionalen Verkehr dienen, wie z. B. Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen. Anliegerstraßen werden nicht dargestellt. Als kartographische Grundlage wurde die Deutsche Grundkarte zu Grunde gelegt, die kontinuierlich von den Landesvermessungsämtern fortgeführt wird. Die darin verzeichneten Straßen und Wege sind keine Planinhalte nach § 5 BauGB.

Beschlussvorschlag

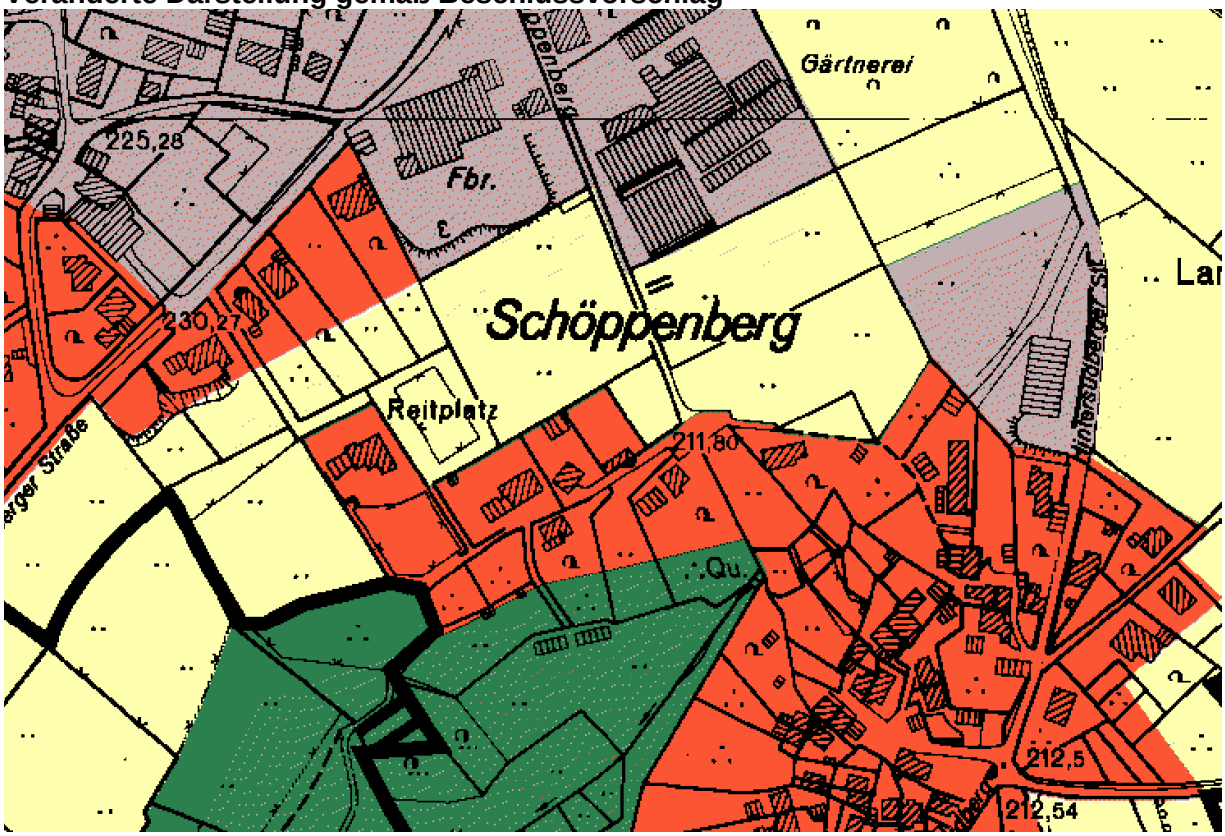
Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Plandarstellung bleibt unverändert.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Schöppenberg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Schöppenberg“ 192 Anregungen in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und eine mit darauf zusätzlich handschriftlich vermerkten Einzelanregungen eingebracht. Darüber hinaus wurde jeweils eine gesonderte Anregung von einem Einzeleinwender sowie vom WBU vorgebracht.

In sämtlichen Einwendungen wird angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche Schöppenberg zu verzichten. Dies wird wie folgt begründet:

1. Die Wohnbaufläche läge im Außenbereich und habe als Obstwiese eine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Sie stelle einen besonders wertvollen Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung dar und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement.

   Eine Bebauung der Fläche sei äußerst negativ für Natur und Landschaft, da auf der Fläche höchste Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume bestünde.

   Auch in Bezug auf die Erholungsvorsorge und das Landschaftsbild läge eine hohe Empfindlichkeit vor.

   Es seien Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, wie des naturnahen Bachsystems Siepenbach als ein nicht unbedeutendes Amphibienlaichgewässer, zu erwarten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers sei problematisch.

2. Die Fläche Schöppenberg solle als wertvolles Landschaftsstrukturelement freigehalten werden, damit das charakteristische Ortsbild des landschaftlich reizvollen Übergangs zur Hofschaft Hintersudberg nicht beeinträchtigt würde. Eine Wohnbebauung sei siedlungsstrukturell nicht begründbar, man würde der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen Vorschub leisten.

3. Für eine weitere Bebauung im Bereich Sudberg sei das Verkehrsaufkommen bereits heute zu hoch.

4. Eine Entsorgung des Schmutzwassers sei aufgrund der starken Gefällestrecken sehr aufwändig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in de Anregung benannte Wohnbaufläche „Schöppenberg“ stellt in der Örtlichkeit zwei Wiesenflächen dar, die zum Teil als Pferdekoppeln genutzt werden. Sie wurde im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wohnbaufläche dargestellt, um die Ortslage Mittelsudberg-Schöppenberg zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu arrondieren.

Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens sind zahlreiche Anregungen eingegangen, die sich gegen die Darstellung der Wohnbaufläche richten.

Aufgrund einer erneuten gesamtstädtischen Betrachtung und Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sollte auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Schöppenberg“ aus folgenden Gründen verzichtet werden:

1) Die Wohnbaufläche „Schöppenberg“ hat eine besondere Bedeutung für den Artenschutz als Biotop „Obstwiese“. Durch eine Bebauung würde die Funktion der Fläche als Biotopverbundelement erheblich gestört. Auch die derzeit noch verbliebene Verbindung der angrenzenden Freiflächen würde durch eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich unterbrochen.

2) Es handelt sich bei der geplanten Wohnbaufläche „Schöppenberg“ aufgrund der baulichen Vorprägung um eine geringfügige Arrondierung des Siedlungsrandes Sudbergs mit ca. 1,0 ha. Auch ist durch die vorhandene Bebauung im Bereich Schöppenberg eine Zäsur der freien Landschaft bereits gegeben, jedoch würde eine Bebauung der geplanten Wohnbaufläche einige wertvolle Landschaftsstrukturelemente und das in den Anregungen

erwähnte charakteristische Ortsbild des reizvollen Übergangs zwischen Hofschaft und Landschaft zerstören.

3) Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaufläche Schöppenberg ist nach Untersuchungen auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich möglich. Die Straße Schöppenberg müsste jedoch bei einer Bebauung ausgebaut werden, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Das Gelände ist sehr hängig, so dass insgesamt die verkehrliche Erschließung als sehr aufwändig einzuschätzen ist. Eine genaue Planung der Erschließung würde jedoch erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wohnbaufläche dargestellte Obstwiese wird im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer besonderen ökologischen Bedeutung auch als Freiflächenverbundelement, der zu erwartenden schwierigen Erschließung und des erhaltenswerten Ortsbildes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Standortsicherung der in direkter Nachbarschaft liegenden Betriebe ist ebenfalls Ziel der Stadt Wuppertal.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche „Schöppenberg“ wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Stiepelhaus	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Anregung

Hinsichtlich der Wohnbaufläche Stiepelhaus wurden Anregungen mit verschiedenen Zielrichtungen vorgebracht:

1. In 192 Einwendungen auf Grundlage eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und in zwei weiteren Einzeleinwendungen sowie in einem gesonderten Schreiben des WBU wird angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche Stiepelhaus zu verzichten. Folgende Gründe werden gegen die Wohnbauflächendarstellung vorgebracht:

   a) Die Wohnbaufläche befände sich laut Gebietsentwicklungsplan 99 im Bereich des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs und sei Bestandteil des regionalen Grünzuges, womit die Verbindung von Freiflächen durch eine Bebauung unterbrochen würde.

      Sie läge im Landschaftsschutzgebiet gemäß der Landschaftsschutzverordnung von 1975 und des Landschaftsplans West und stelle einen Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung dar und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement.

      Eine Bebauung der Fläche sei äußerst negativ für Natur und Landschaft. Das ökologische Gleichgewicht dieses Gebietes dürfte bereits durch die intensive Bebauung der letzten Jahre arg in Mitleidenschaft gezogen worden sein und würde durch eine zusätzliche Bebauung nachhaltig gestört.

      Es seien erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, da das Gebiet oberhalb einer Quelle des Kottensiepenbaches läge. Diese Risiken seien vor einer Bebauung der Wohnbauflächen zu untersuchen, da in Extremfällen nach dem derzeit geltenden Wasserrecht so erhebliche Einschränkungen zu erwarten wären, dass eine Realisierung nicht vorstellbar erscheine.

   b) Die Wohnbaufläche weise in Bezug auf das Landschaftsbild eine hohe Empfindlichkeit auf. Eine Bebauung begünstige die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen und zerstöre dabei den Siedlungscharakter.

      Es sei zu befürchten, dass die Bebauung in Zukunft noch weiter ausgedehnt würde, da zwischen Landschaftsschutzgebiet und zu bebauender Fläche ein Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche läge, die nur eine andere Nutzung zu erhalten bräuchte.

   c) Für eine weitere Bebauung im Bereich Sudberg sei das Verkehrsaufkommen bereits heute zu hoch. Die Parkplatzsituation würde sich verschärfen und den Busverkehr beeinträchtigen. Zudem würden Lkw-Züge hier parken; durch eine Bebauung wird eine Verschärfung des Gefahrenpotentials für Kinder erwartet.

      Bei einer Anbindung der Wohnbaufläche über „Mittelsudberg“ würde die Sackgasse zu einer Durchgangsstraße, was wiederum spielende Kinder gefährden würde. Dieses erhöhte Unfallrisiko gelte auch für Pferde und Reiter, die diesen Bereich nutzen.

   d) Zur Entsorgung des Abwassers sei zu erwarten, dass die bereits bestehende Bebauung ebenfalls erschlossen würde, was eine finanzielle Belastung der Anwohner bedeute.

2. In einer Einwendung wird hingegen angeregt, die Wohnbaufläche "Stiepelhaus" in westlicher Richtung bis zu einem Geländeschnitt im Bereich „Auf dem Kottensiepen“ zu erweitern, da dieser Bereich der Siedlung bereits baulich vorgeprägt sei und die vorgeschlagene Grenzziehung den Ortsteil abrunden würde.

   Die Topographie sei mit ihrer natürlichen Geländekante nach Westen geeignet um eine deutliche Trennung zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zu vollziehen.

   Die Erweiterung der Wohnbaufläche sei für die spätere Entwicklung des Ortsteils Mittel-Sudberg bedeutsam. Sie stelle eine Chance zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung dieses Ortsteils dar. Möglich wären dann die Anlage eines Wendehammers oder eine Verbindung zwischen den Stichstraßen Mittelsudberg und Sudberg zu schaffen.

So würde den Versorgungsfahrzeugen (Feuerwehr, Müll, Jauchefahrzeuge) und Notarztwagen die Möglichkeit geboten zu wenden. Dieses würde den Ortsteil Sudberg entlasten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Hinsichtlich der gegen die Wohnbauflächendarstellung vorgebrachten Gründe ist folgendes festzustellen:

a) Nach dem Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche am Rand eines regionalen Grünzugs. Jedoch ist aufgrund der geringen Größe (0,5 ha) der geplanten Wohnbebauung und der Ausrichtung parallel zum bisherigen Siedlungsraum keine wesentliche Störung der Funktion zu erwarten. Die Verbindung von Freiflächen wird bei einer Bebauung nach derzeitigem Planungsstand nicht unterbrochen, der Biotopverbund nur relativ gering gestört.

Die Wohnbaufläche soll im Rahmen des Landschaftsplans West gemäß dessen Offenlegungsentwurf vom August 2002 als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 - temporäre Erhaltung – dargestellt werden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet. Mit Rechtskraft des Landschaftsplans West tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan West zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Notwendige Festsetzungen können erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen. So können bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser geplanten Wohnbaufläche im Bebauungsplanverfahren die eingriffsmindernden Maßnahmen und der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Bei einer relativ geringen baulichen Beanspruchung der 0,5 ha großen Wohnbaufläche ist zu erwarten, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers möglich ist, um den Quellbereich des Kottensiepens zu schützen. Im Bebauungsplan können nach weiteren Untersuchungen die Wohneinheiten auf ein verträgliches Maß reduziert und entsprechend festgeschrieben werden.

b) Die Wohnbaufläche stellt mit einer Größe von ca. 0,5 ha eine geringfügige Arrondierung des Siedlungsrandes mit dar. Eine bauliche Vorprägung der freien Landschaft ist durch die vorhandene Bebauung weiter südwestlich und durch den bereits vorhandenen einseitig bebauten Stichweg Richtung Norden bereits gegeben, der ggf. für die innere Erschließung herangezogen werden könnte. Eine Bebauung der Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ würde den Ortsteil Sudberg an sinnvoller Stelle arrondieren und könnte mittels entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan den Ortsrand klar definieren.

c) Die Erschließung der Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ ist nach Untersuchungen auf Ebene des Flächennutzungsplans technisch grundsätzlich möglich. Eine genaue Planung der Erschließung kann erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Hierbei wird neben dem Straßenquerschnitt auch das Verkehrsaufkommen berücksichtigt, welches jedoch aufgrund der wenigen zu erwartenden neuen Wohneinheiten auf der geringen Flächengröße von 0,5 ha als nicht stark beeinträchtigend eingeschätzt wird.

Die verkehrlichen Engpässe im weiteren Verlauf der Straße Mittelsudberg zu beseitigen, würde bedeuten, dass man entscheidend in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was dem Siedlungscharakter schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt.

Aufgrund der beengten Verhältnisse wurde die Baufläche reduziert, so dass lediglich 13 weitere Wohneinheiten (Durchschnittswert, der voraussichtlich aufgrund der Entwässerungssituation eher unterschritten wird) erschlossen werden sollen. Entsprechende Festsetzungen können jedoch erst im folgenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

Der Problematik des ruhenden Verkehrs kann ggf. mit behördlichen Maßnahmen des Straßenverkehrs begegnet werden, sie ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

d) Die Erschließung der Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ hinsichtlich Ver- und Entsorgungsleitungen ist nur im Zusammenhang mit dem geplanten Gesamtkonzept „Kanalisation Mittelsudberg“ möglich (der Zeitpunkt ist noch nicht bekannt). Die Kosten der Gesamtmaßnahme würden auf alle Betroffenen umgelegt. Die relativ geringe Bebauung der Wohnbaufläche (0,5 ha) hätte nur geringe Auswirkungen auf das Gesamtkonzept „Kanalisation Mittelsudberg“. Die Bebauung der Wohnbaufläche könnte sogar die Kosten des Einzelnen, also auch die der bereits dort Ansässigen, durch eine Erhöhung der Wohneinheiten reduzieren.

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthaltenen Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ ist wichtig zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten keine weiteren Alternativen für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich so gut geeignet sind.

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

Zu 2) Die angeregte Erweiterung der Wohnbebauung nach Westen würde den Zielen der Landesplanung und des Landschaftsschutzes widersprechen. Die angeregte Fläche liegt mit einem Umfang von 1,8 ha im regionalen Grünzug des Gebietsentwicklungsplanes 99 und im Landschaftsschutzgebiet nach der Landschaftsschutzverordnung von 1975. Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans West soll dieser Bereich aufgrund seiner ökologischen Bedeutung als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

Eine Bebauung dieser Erweiterungsfläche würde nach den erfolgten Untersuchungen im Flächennutzungsplanverfahren, zu der auch diese Fläche gehörte, eine Unterbrechung des regionalen Freiflächenverbundes bedeuten. Auch würde bei einer entsprechend räumlich ausgedehnten Bebauung, eine starke Beeinträchtigung des Kottensiepenbaches zu erwarten sein.

Sie würde zudem über die geringfügige Arrondierung des Siedlungsbereiches hinausgehen und ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Sie würde den Siedlungscharakter stark beeinflussen.

Eine großflächige Erweiterung der Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ würde das Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen, was die Verkehrsproblematik in Mittelsudberg erheblich verstärken würde. Der in der Anregung beschriebene Wendehammer ist unabhängig von einer Wohnbaufläche in diesem Bereich bereits notwendig und geplant, um den Ortsteil Stiepelhaus zu entlasten.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ und die Darstellung der westlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft in der bisherigen Abgrenzung daher sachgerecht.

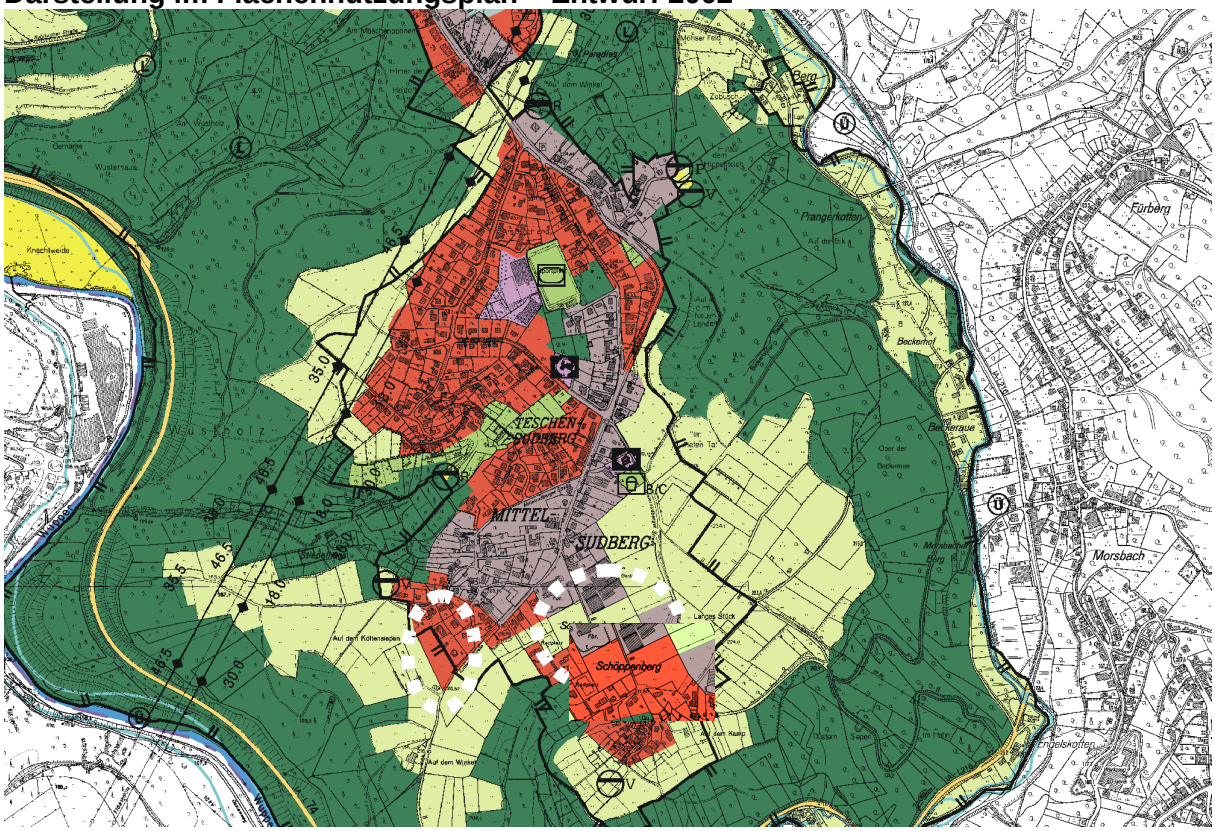
<u>Beschlussvorschlag</u>

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ bleibt in der bisherigen Abgrenzung Bestandteil des Flächennutzungsplans.

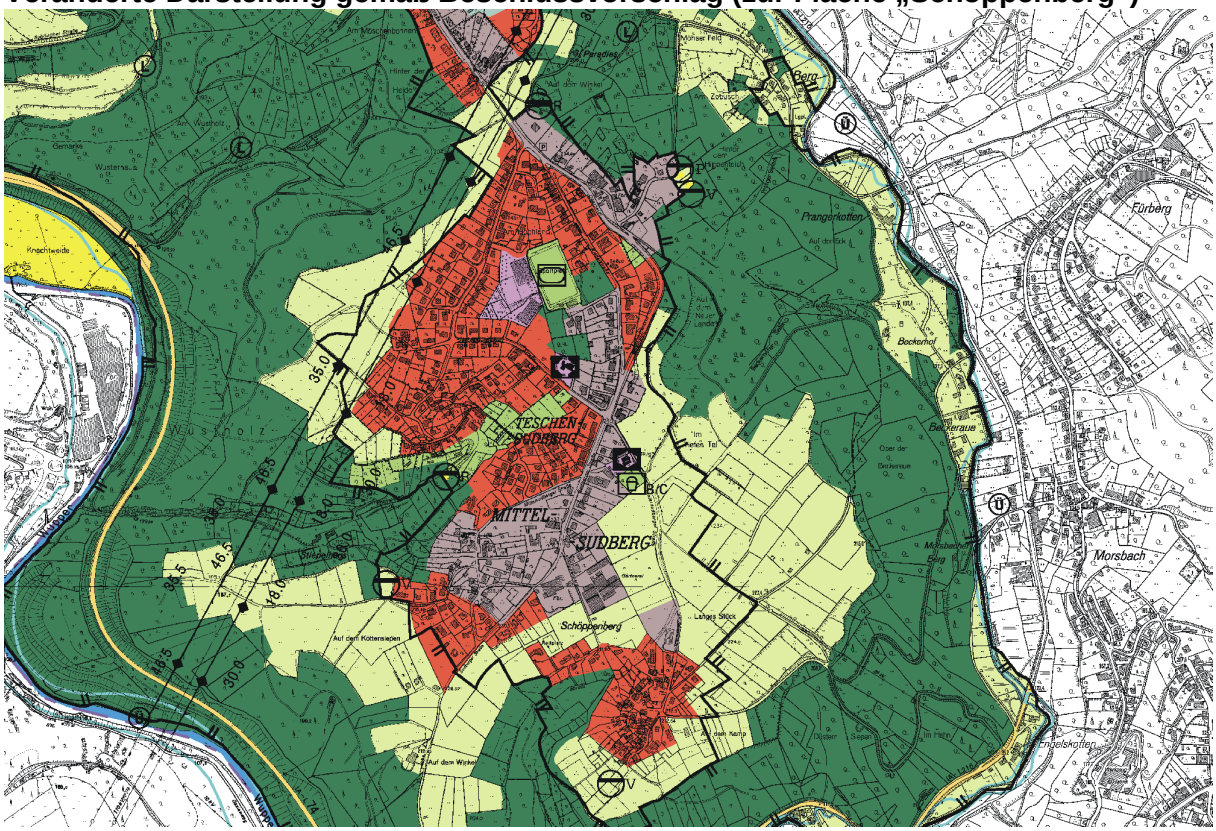
Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die westlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Sudberg	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag (zur Fläche „Schöppenberg“)



Anregung

Vier Bürger regen in drei Schreiben an, die Darstellung der Wohnbauflächen im Bereich Sudberg zu überdenken.

Sudberg würde allein über die Berghauser Straße, die Oberheidter Straße und die Straße Oberheidt erschlossen. Das Verkehrsaufkommen sei heute bereits so stark, dass die Wohnqualität für die dort lebenden Menschen immer schlechter würde. Die Geräuschimmissionen nähmen immer weiter zu. Verkehrs- und Parkplatzprobleme seien bereits heute hinreichend vorhanden. Eine Bebauung im Bereich Sudberg würde nur dann möglich, wenn zusätzlich eine Straßenverbindung von Müngsten nach Sudberg geschaffen würde, um das Verkehrsaufkommen in zwei Richtungen fließen lassen zu können. Eine weitere Bebauung würde den dörflichen Charakter Sudbergs negativ beeinflussen, die Wohnqualität deutlich herabsetzen und das ökologische Gleichgewicht stören.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 sind folgende Wohnbauflächen im Bereich Sudberg dargestellt:

1. die Wohnbaufläche „Stiepelhaus“ in einer Größe von 0,5 ha, rechnerisch geeignet für ca. 13 Wohneinheiten und
2. die Wohnbaufläche „Schöppenberg“ in einer Größe von ca. 1,0 ha, rechnerisch geeignet für ca. 26 Wohneinheiten

Während die Wohnbaufläche Stiepelhaus gemäß dem Beschlussvorschlag weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes bleibt, soll auf die Darstellung der Wohnbaufläche Schöppenberg insbesondere aufgrund landschaftlicher und ökologischer Gesichtspunkte und aufgrund einer schwierigen Erschließung im Flächennutzungsplan verzichtet werden. Im Bereich Sudberg würde demnach nur noch eine neue Wohnbaufläche mit geringer Flächengröße dargestellt.

Die Verkehrsanbindung der verbleibenden Wohnbaufläche Stiepelhaus wird bei Realisierung über die Sudberger Straße, die Straße Oberheidt, die Oberheidter Straße und die Bergerhauser Straße erfolgen. Die zu erwartende verkehrliche Mehrbelastung, die durch die geplanten ca. 13 Wohneinheiten entstehen wird, könnte lediglich im unteren Bereich der Sudberger Straße zu Engpässen führen. Bei Realisierung der Wohnbaufläche muss die Lösung dieser Erschließungsprobleme in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden. Gegebenfalls muss die Anzahl der möglichen Wohneinheiten reduziert werden.

Die Wohnbaufläche Stiepelhaus wird aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage weder den dörflichen Charakter von Sudberg verändern, noch das Verkehrsaufkommen mit den verbundenen Geräuschimmissionen erkennbar steigern. Der Bau einer neuen Straßenverbindung von Sudberg nach Müngsten ist aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich und ist aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen auszuschliessen.

Die auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes durchgeführten Standortuntersuchungen zu der Wohnbaufläche Stiepelhaus hat ergeben, dass unter Berücksichtigung ökologischer Belange eine wohnbauliche Nutzung möglich ist.

Die für die zusätzliche Bebauung notwendig werdenden Parkplätze sind in der Regel auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Weil sich die Anregung dem Grunde nach auf die beiden genannten Wohnbauflächen bezieht, für die bereits einzelne Stellungnahmen und Beschlussvorschläge unterbreitet worden sind, wird an dieser Stelle auf eine wiederholte Beschlussfassung verzichtet.

Beschlussvorschlag

Siehe Beschlussvorschläge zu den Wohnbauflächen Stiepelhaus und Schöppenberg.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
südlich Solinger Straße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002

Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Fläche „südlich Solinger Straße“ zwei Einzelanregungen, 192 Anregungen in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und 187 Anregungen in Form eines weiteren Flugblattes eingereicht. Der WBU selbst hat darüber hinaus eine gesonderte Anregung vorgebracht.

Sämtliche Einwender regen den Verzicht auf die Darstellung der Wohnbaufläche „südlich Solinger Straße“ an und begründen dies wie folgt:

1. Die neue Wohnbaufläche läge im Einzugsbereich des FFH-Gebietes Kaltenbach (Quelleinzugsbereich, Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz) und sei in der Schattenliste anerkannter Naturschutzverbände 300 m-Linie erfasst. Durch Schutzstreifen, bzw. Reduzierung der Fläche sei eine Minimierung der Beeinträchtigung des Quellbereichs möglich. Zum Teil läge die Fläche im Landschaftsschutzgebiet laut Landschaftsplan / Landschaftsschutzverordnung 1975.

   Es handele sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet (Klimagutachten wird angeregt), in dem sich ggf. schützenswerte Biotope befänden und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement. Eine Obstwiese sei betroffen und eine höchste Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und Lebensräume läge vor.

   Zudem würden die Bodenfunktionen auf einem Teil der Fläche im besonderen Maße erfüllt.

   Die ökologischen Funktionen dürften durch die Bebauung nicht gefährdet werden.

   Die Fläche weise bezogen auf die Erholungsvorsorge und das Landschaftsbild eine hohe Empfindlichkeit auf.

2. Die starke Ortsbildprägung der Fläche müsse erhalten bleiben.

3. Die Zuwegung über die Straße Unterkirchen sei ebenfalls problematisch und aus folgenden Gründen abzulehnen:

   - der Feldweg Unterkirchen sei eine Spielstraße und würde als gefahrenlose Naherholungsverbindung für Schulklassen, Kindergärten und Friedhofsbesuchern gerne benutzt. Der Charakter des hier ausgewiesenen Wanderweges dürfe nicht entstellt werden.
   - Für einen Ausbau des 3 m breiten Weges sei die vorhandene Bebauung zu eng und nur über einen Abriss der Häuser möglich.
   - Es gäbe einfachere und kürzere Zuwegungen.

   Eine Erschließung von der Schorfer Straße aus sei problematisch, da hier der Friedhof und das Denkmal russischer Zwangsarbeiter einen Ausbau der jetzt vorhandenen Zufahrt von 3 m nicht zulassen würde.

   Grundsätzlich stünden die Kosten einer Erschließung in einem krassen Gegensatz zum gewünschten Zweck, Einfamilienhäuser zu bauen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Bei der dargestellten Wohnbaufläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die ökologisch nicht besonders hochwertig und schützenswert ist.

Sie liegt z. T. in der 300m-Zone der sogenannten FFH-Schattenliste (BUND) „Wälder am Kiesberg und Burgholz Wup 7“. Ein FFH-Gebiet „Kaltenbach“ ist nicht bekannt. Gemäß einer Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde hat die Überprüfung der Verträglichkeit von geplanten Baugebieten im Bereich der FFH-Gebiete ergeben, dass eine Beeinträchtigung des o. a. potentiellen FFH-Gebietes durch die entgegengesetzte

Hangneigung der Fläche zu diesem Gebiet und die bereits vorhandene Bebauung an der Solinger Straße ausgeschlossen werden kann.

Im Laufe des Flächennutzungsplanverfahrens wurde die Fläche so reduziert, dass die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt und eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen durch eine Bebauung vergleichsweise gering wäre.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise ein 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, beispielsweise die Bodenfunktion, weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Dabei wäre der Quelleinzugsbereich des Kaltenbaches zu berücksichtigen und, wenn eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, eine Lösung zur Entsorgung des Regenwassers zum Schutze des Kaltenbacher Quellbereichs zu finden.

Die Fläche liegt in einem klimatisch-lufthygienischen Schutzbereich, jedoch erfolgt der Kaltluftabfluss nach Südwesten (Wald), so dass die negativen Auswirkungen einer Nutzungsänderung für den Siedlungsraum relativ gering sind.

Die Naherholungsfunktion in diesem Bereich wird in Anbetracht der Relation von der betroffenen Flächengröße von 2,3 ha mit etwa 30 Wohneinheiten zum angrenzenden Freiraum (Kaltenbachtal, Burgholz) von einer Bebauung in relativ geringem Maße beeinträchtigt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch entsprechende Festsetzungen von landschaftsgerechten Abgrenzungen, Ausbildung und Stellung der baulichen Anlagen und Abpflanzungen in einem Bebauungsplanverfahren gemindert werden.

Bei dieser Fläche überwiegt aufgrund der zentralen Nähe zum Siedlungskern der öffentliche Belang einer sinnvollen Arrondierung des Siedlungsbereiches, um nicht weitere siedlungsfernere Freiraumflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Zu 2) Die Fläche stellt derzeit eine Wiese dar, an der ein Friedhof und Hausgärten angrenzen. Eine Bebauung dieser Fläche würde den Ortskern Cronenberg an einer städtebaulich sinnvollen Stelle arrondieren. Mittels entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan könnte der Ortsrand klar definiert werden und es könnten Festsetzungen erfolgen, die eine Bebauung weitestgehend in das vorhandene Ortsbild integrieren.

Zu 3) Die Erschließung dieser Wohnbaufläche über die Schorfer Straße ist nach Untersuchungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes entsprechend der Empfehlungen über die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-Ausbaurichtlinie von 1985/95) technisch grundsätzlich möglich. Hierzu bedarf es eines Ausbaus der von der Schorfer Straße ausgehenden Straße, da die vorhandene Straßenbreite mit drei Metern nicht ausreichend ist. Eine Erweiterung auf die notwendigen 8,00 m (Fahrbahn 5,50 m + 0,5 m Schrammbord + 2,00 m Gehweg) ist über die Friedhofserweiterungsflächen möglich. Der auf dem Friedhofsgelände befindliche Gedenkstein steht in ausreichender Entfernung und müsste nicht versetzt werden.

Die relativ aufwändige Erschließung steht in Relation zur Zentrennähe Cronenbergs, wodurch die zu erwartenden Kosten vertretbar erscheinen. Die Erschließungsbelange stehen einer wohnbaulichen Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Eine Erschließung über den Feldweg Unterkirchen ist nicht geplant, da hier die topographischen Verhältnisse eine Erschließung sehr aufwendig machen würden.

Die Wegefunktion als Wanderweg für die fußläufige Naherholung und gefahrenlose Nahverbindungsmöglichkeit kann somit erhalten bleiben und ist im folgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Der jetzt bestehende Weg von Unterkirchen ist nicht als Spielstraße ausgewiesen, ein Spielplatz der Kategorie B/C liegt in unmittelbarer Nähe.

Eine genaue Planung der Erschließung kann erst im folgenden Satzungsverfahren (s. o.) erfolgen.

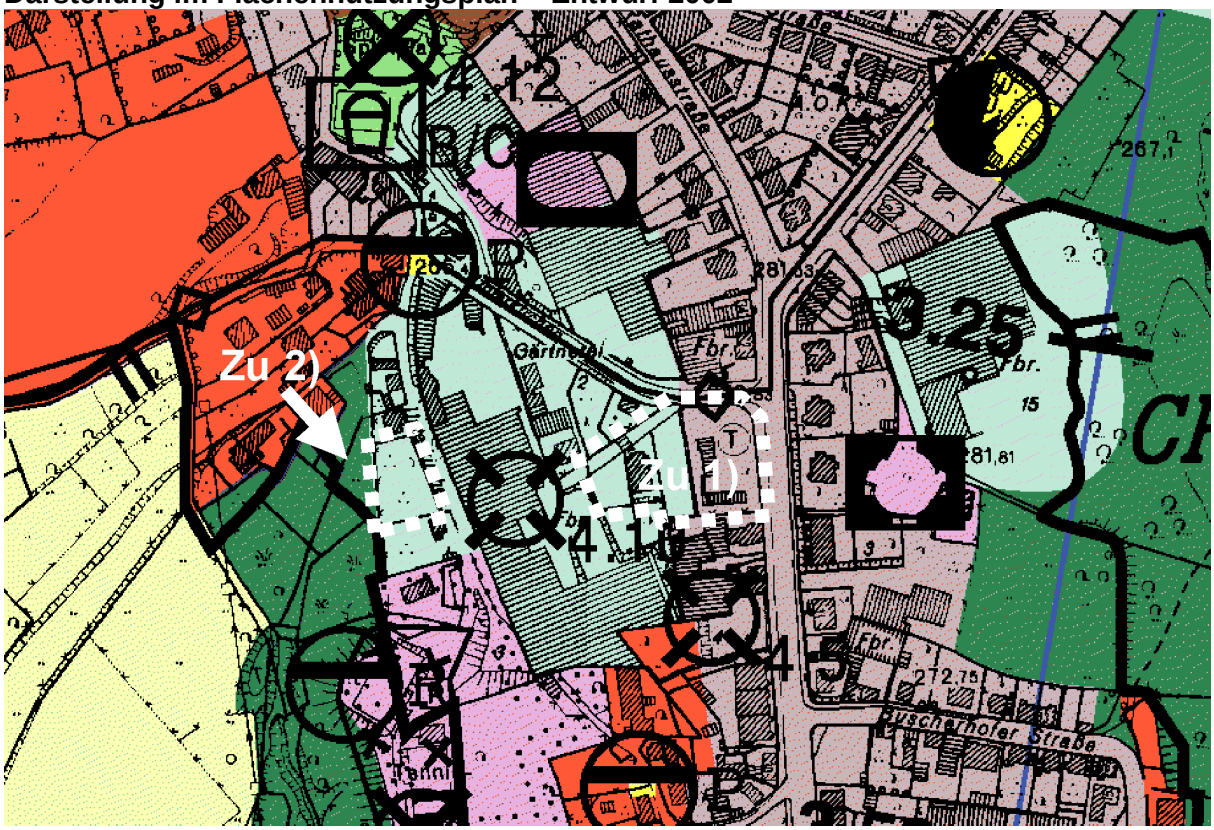
Angesichts des hohen Bedarfes an neuen Wohnbauflächen, der zentralen Lage der Fläche, einer realisierbaren Erschließung und der zu erwartenden Ausgleichbarkeit der ökologischen Beeinträchtigungen ist die Darstellung der Wohnbaufläche „südlich Solinger Straße“ deshalb sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche südlich der Solinger Straße wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Unterkirchen	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Der Grundstückseigentümer regt an, die Fläche mit dem Wohnhaus Unterkirchen 7 nicht als gewerbliche Baufläche, sondern wie sein benachbartes Grundstück an der Einmündung Unterkirchen / Berghauser Straße als Mischgebiet darzustellen. Er begründet dies zum einen mit der bestehenden wohnbaulichen Nutzung und zum anderen damit, dass zwischen seinen Gebäuden Unterkirchen 7 und Berghauser Straße 10 ein schmaler Grundstücksstreifen verbliebe, der nicht gewerblich genutzt werden könnte.

   Außerdem seien in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Hintergelände Berghauser Straße 18/20 vor etwa 10 Jahren Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Diese Baulinie solle konsequenterweise in Richtung Unterkirchen fortgeführt werden, so dass eine zusammenhängende Nutzung des Gesamtgeländes möglich wird.

2. Die Eigentümerin der Baulücke zwischen den Wohnhäusern Unterkirchen 106 und 114 regt an, die Grundstücke östlich der Straße Unterkirchen nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Wohnbaufläche oder Mischgebiet darzustellen. Im betreffenden Bereich befänden sich ausschließlich Wohngebäude. Die Baulücke könne und solle nicht gewerblich genutzt werden.

   Ferner werde ein Teil ihres Grundstücks ohne ihre Zustimmung als öffentliche Verkehrsfläche genutzt, was ebenfalls geändert werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Angaben des Einwenders zur Darstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 sind zutreffend. Der von der umlaufenden Straße Unterkirchen eingegrenzte Bereich abseits der Berghauser Straße ist trotz vereinzelter Wohnhäusern von gewerblicher Nutzung geprägt. Zum städtebaulich erwünschten Erhalt dieser gewachsenen Strukturen ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das bedeutet nicht, dass für jeden heute noch unbebauten Grundstücksteil auch eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Die angeführte Parzelle zwischen dem Wohnhaus und der in den letzten Jahren ausgebauten Tankstelle an der Berghauser Straße wird als Hausgarten genutzt. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse scheint hier weder eine gewerbliche noch eine wohnbauliche Nutzung möglich zu sein, ohne im Hinblick auf die jeweils andere angrenzende Nutzung immissionsrechtliche Konflikte auszulösen. Ein Anlass für eine aus städtebaulichen Gründen motivierte Verdrängung der Tankstelle besteht allerdings nicht. Die Beurteilung eines gewünschten Bauvorhabens kann letzlich jedoch – wie im Fall der Mehrfamilienhäuser Berghauser Straße 18/20 – nur auf Grundlage eines Bauantrages nach den Bestimmungen des § 34 BauGB erfolgen.

Zu 2) Es ist zutreffend, dass sich im betreffenden Bereich westlich der Straße Unterkirchen ausschließlich Wohngebäude befinden. Es handelt sich dabei um alte Fachwerkhäuser, die zum Teil renoviert worden sind. Das als Baulücke bezeichnete Grundstück wird als Hausgarten genutzt. Die Grundstücke wurden dennoch mit in die gewerbliche Baufläche einbezogen, weil der Gesamtbereich – wie unter 1) beschrieben – durch die bestehenden Gewerbebetriebe geprägt ist und eine weitere Wohnbebauung auch im angrenzenden Randbereich nicht gewünscht ist, um eine Verschärfung immissionsrechtlicher Konflikte zu vermeiden. Ferner ist eine weitere Wohnbebauung an dieser Stelle zur Bewahrung der aufgelockerten Bebauung in städtebaulicher Hinsicht und zum Schutz des Landschaftsbildes nicht beabsichtigt.

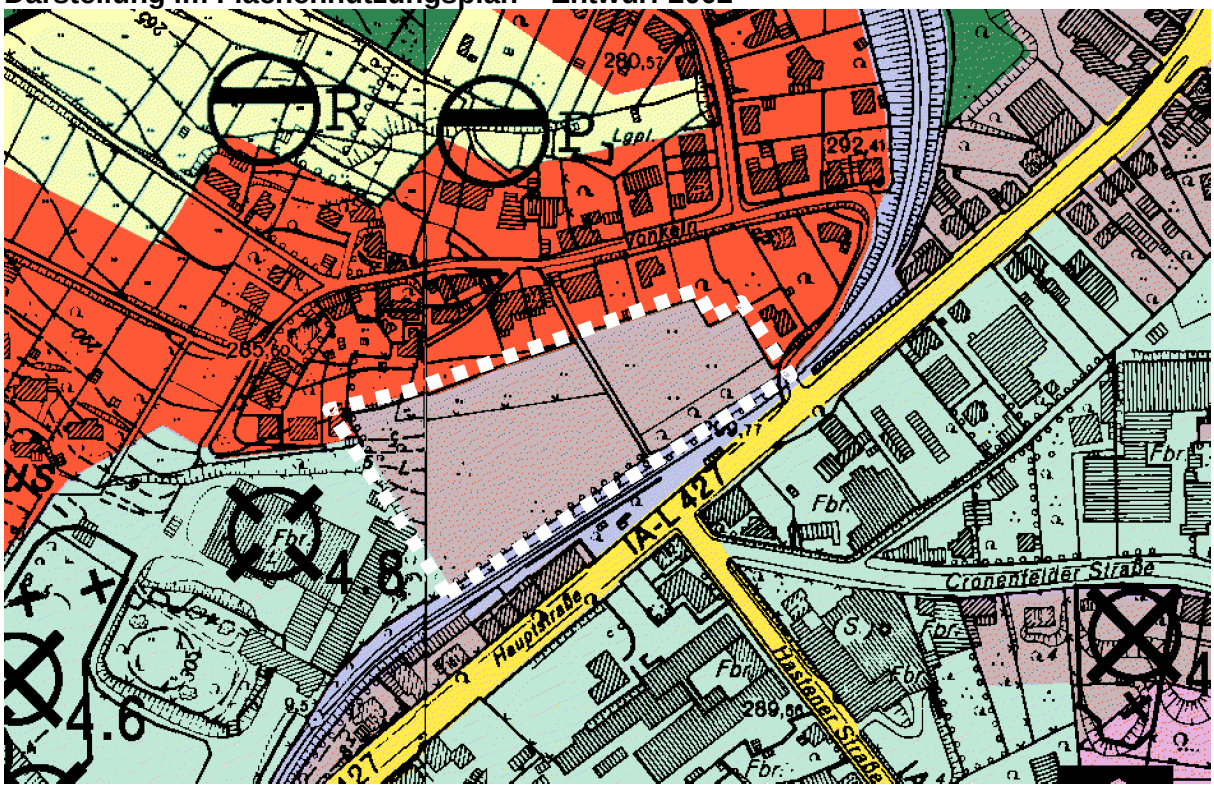
Eine etwaige unerlaubte Nutzung privater Grundstücksflächen ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die gewerbliche Baufläche im Bereich Unterkirchen wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Vonkeln / Hauptstraße	**Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Zwei Anwohner regen an, das Mischgebiet an der Hahnerberger Straße als Baugebiet für Einfamilienhäuser auszuweisen.
2. Es wird angeregt die Fläche nicht als Baugebiet darzustellen: Sie sei ein FFH-Gebiet gemäß der Schattenliste der anerkannten Naturschutzverbände. Außerdem ein wertvoller Stadtbiotop, ein strukturreicher Biotopkomplex und habe besondere Bedeutung für den Biotopschutz.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die betreffende Fläche wird im Flächennutzungsplanverfahren unter der Bezeichnung „Vonkeln / Hauptstraße“ geführt. Die Darstellung dieser Fläche als Mischgebiet richtet sich nach der umgebenden Bebauung.

Die Flächennutzung in diesem Bereich der Hauptstraße / Hahnerberger Straße ist durch eine gute Funktionsmischung gekennzeichnet. Entlang der Straße liegen gewerblichen Bauflächen und Mischgebiete. Wohnbauflächen und wohnungsnahe Erholungsbereiche schließen sich in den hinteren Bereichen an. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine verträgliche, verkehrsreduzierende Mischung der verschiedenen Nutzungsansprüche zu sichern und zu entwickeln.

Die Fläche ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Die Darstellung eines Mischgebietes widerspricht nicht der Möglichkeit auf dieser Fläche auch eine Wohnbebauung zu realisieren, da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße zu einem Mischgebiet sollen erhalten bleiben. Die Zielsetzungen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung haben weiterhin Bestand.

Zu 2) Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens kann nur die grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung aus städtebaulicher und ökologischer Sicht geprüft werden. Vertiefende, detaillierte Untersuchungen in Form von Gutachten zu den Funktionen Klima, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräumen, Landschaft und Landschaftsbild etc. werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

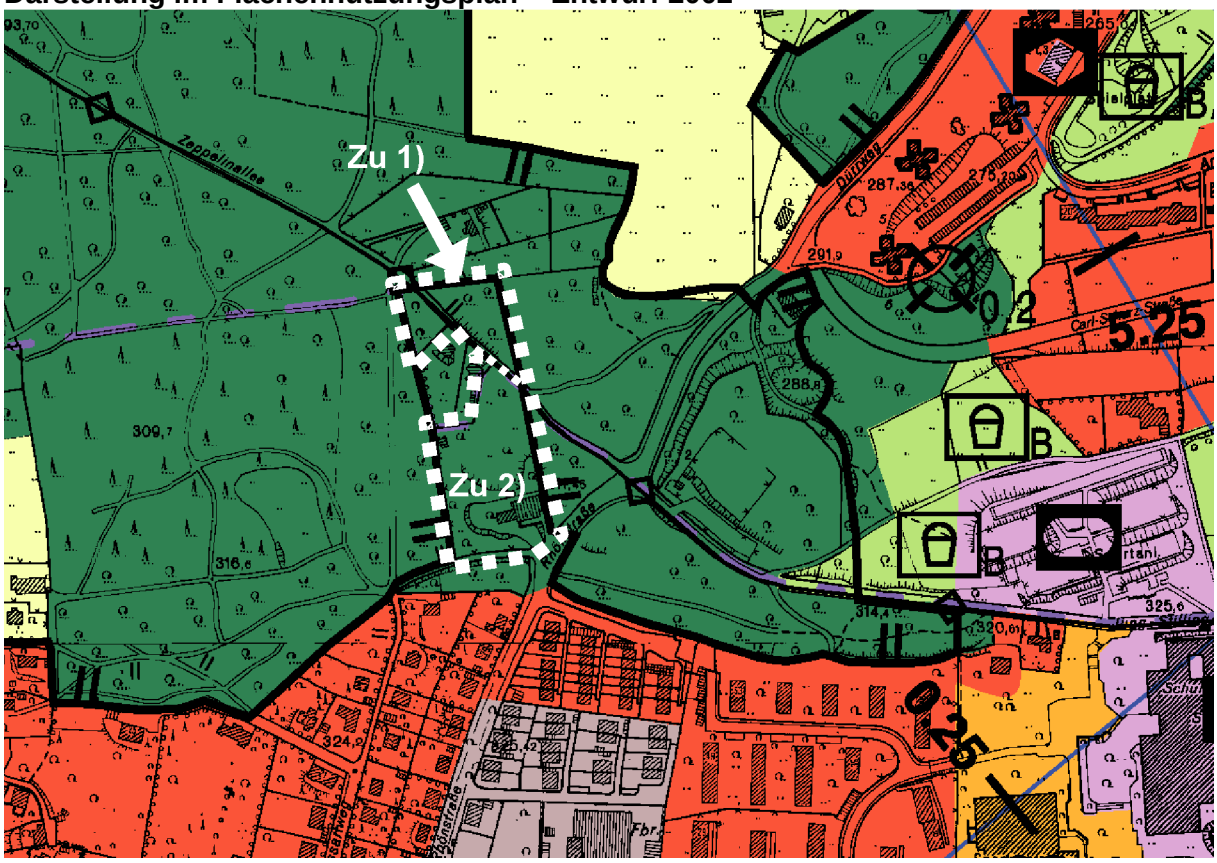
Die Fläche befindet sich in der 300m-Zone um das potentielle FFH-Gebiet „Wälder am Kiesberg und Burgholz Wup 7“ der sogenannten Schattenliste des BUND. Aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung ist bereits festgestellt worden, dass eine Beeinträchtigung der Schutzfunktion bei einer an die Umgebung angepassten Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Beschlussvorschlag

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

Flächenbezeichnung	Stadtbezirk
Zeppelinallee	**Elberfeld und Cronenberg**

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

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

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

Beschlussvorschlag

Zu 1) Siehe Behandlung der Anregungen zum Stadtbezirk Elberfeld (Anlage 1.0).

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des Grundstücks als Wald bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.