

Anlage 1.9 zum Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan

Behandlung der Anregungen zu Flächen im Stadtbezirk Ronsdorf

Flächenbezeichnung	Vorschlag zur Änderung der Plandarstellung	Seite
ohne Flächenbezug	-	3
Am Sonnenblick / Luhnsfelder Höhe / Staubenthaler Höhe	-	5
An den Friedhöfen	-	7
Ascheweg	-	10
Blaffertsberg	-	12
Blombach – Süd	-	14
Erbschlö	-	21
Gelpe / Huckenbach	Ergänzung des denkmalpflegerischen Fachbeitrags	23
GOH-Kaserne	-	25
Heidt	-	28
Heidter Straße – Nord	-	31
Heidter Straße / Rädchen	Grünfläche „Spielplatz B/C“ wird Fläche für die Landwirtschaft	34
Holthausen Straße	-	42
Im Rehsiepen	-	44
Kleinsporkert	-	46
Linde	-	48
Linde 62	-	52
Lohsiepenstraße	-	54
Luhnsfelder Höhe	Wohnbaufläche wird Fläche für die Landwirtschaft	56
Luhnsfelder Höhe / Holthausen Straße	-	59
Lüttringhauser Straße	Gemeinbedarfsfläche „Post“ wird Kerngebiet	64
südöstl. Heidter Straße	-	66

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.

Anregungen

Von zahlreichen Einwendern wurden allgemeine Anregungen zum Stadtteil Ronsdorf abgegeben.

1. Die Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 im Bereich Ronsdorf-West würden folgenden Vorgaben widersprechen:
 - Landschaftsplan Gelpe
 - Wuppertaler Agenda 21
 - Geschäftsbericht Umweltschutz 2000
 - Ratsbeschluss bezüglich Kapellen
 - Vorgaben der Landesregierung (Innenstadtentwicklung, Zersiedelung, Versiegelung)
 - Brüsseler Vorgaben (Flora-Fauna-Habitate ...).

Die Landschaft im Westen und Osten Wuppertal-Ronsdorfs müsse in der jetzigen Form, schon wegen der historischen Bezüge, aus denen Ronsdorf entstanden sei, erhalten bleiben und im vollen Umfang als Naherholungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet geschützt werden. Eine weitere Zerstörung der Landschaft dürfe nicht stattfinden. Wander- und Radwege sollten ausgebaut werden (auch in Richtung Müngsten). Der verbleibende Ring aus wertvollen Landschafts- und Erholungsräumen um Ronsdorf, welche die Wohnqualität ausmachen würden, müsse unbedingt erhalten bleiben.

2. Auf die nicht zumutbare Belastung der Straßen Blutfinke, Luhnsfelder Höhe, Staubenthaler Höhe mit Einmündung Breite Straße, Monschauer Straße sowie Dorner Weg durch die zusätzliche Bebauung wird hingewiesen. Die Straßen seien jetzt schon überlastet und nicht mehr in gutem Zustand, außerdem seien sie zu eng. Auch die Schulwegsicherung wird angesprochen.
3. In Ronsdorf gebe es ferner noch genügend Baulücken. Ihre Bebauung sei eine Alternative zur Zerstörung von Landschaftsschutzgebieten, um Wohnraum zu schaffen. Die Hochhaussiedlung Rehsiepen, wo viele Wohnungen leerstehen, solle abgerissen und mit kleinen Häusern bebaut werde.

Man brauche keine zusätzlichen Häuser in Ronsdorf, weil die Einwohnerzahl sinke, eine Anzahl der Häuser und viele Wohnungen leerstehen würden.

4. Außerdem würden Schulen in Ronsdorf schließen, obwohl durch die Bebauung mehr Kinder zu Schule müssten. Daher sei fraglich, wo die Kinder dann zur Schule gehen sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) 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 als potentiell FFH-Gebiet 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.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Abwägung bei sämtlichen Bauflächen im Landschaftsraum Gelpe die ökologische Wertigkeit höher eingeschätzt als die städtebaulichen Belange der Wohnbauflächenschaffung.

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

Der Flächennutzungsplan sieht in den größeren noch zusammenhängenden Landschaftsräumen östlich von Ronsdorf keine neuen Bauflächen bzw. lediglich kleine Ar-

rondierungsflächen des jetzigen Siedlungsbestandes vor. Die neuen Bauflächen sind auch unter Beachtung der regionalen Grünzüge mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt worden.

Außerdem berücksichtigt er die Aussagen des Freiraumprogramms Wuppertal. In diesem Programm sind drei einzelne Fachbeiträge zu einer Gesamtkonzeption für die freiraumplanerische Entwicklung der Stadt zusammengefasst. Das Konzept Lebensader Wupper, die Regionale 2006 sowie die Agenda 21 sind wesentliche Bestandteile dieses Programms und finden dort, wie im Flächennutzungsplan, Berücksichtigung.

- Zu 2) Durch die Zurücknahme der geplanten Bebauung an der Luhnsfelder Höhe wird das angesprochene Problem der überlasteten Straßen in diesem Bereich nicht weiter verstärkt. Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Luhnsfelder Höhe haben jedoch auch ergeben, dass die verkehrliche Erschließung der Fläche durch einen zusätzlichen Ausbau zu realisieren gewesen sei. Die geplante Wohnbebauung am Dorner Weg wird ebenfalls nicht realisiert.

Fragen der Schulwegesicherung werden nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes behandelt, sondern sind ggf. durch ordnungsbehördliche Maßnahmen zu regeln.

- Zu 3) Über die Leerstände von Ein- und Zweifamilienhäusern 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 und insofern nicht als Reserve auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen. Bedingt sind diese temporären Leerstände meist durch Eigentumswechsel und Umbaumaßnahmen. Hinsichtlich der angeführten Baulücken wird festgestellt, dass die in Ronsdorf ermittelten 20 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser bei der Bedarfsdeckung bereits berücksichtigt worden sind.

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

Planungsrechtlich steht der Flächennutzungsplan einer Umnutzung der Hochhaussiedlung Im Rehsiepen ein Einfamilienhausgebiet nicht entgegen. Die Umsetzung einer solchen Maßnahme kann auf dieser Planungsebene jedoch nicht erfolgen.

- Zu 4) Die Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, hierzu zählen auch die Schulen, 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 jeweils zuständigen 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 Schulbedarfsplanung ist das Gesetz zur Weiterentwicklung von Schulen vom 27.11.2001.

Beschlussvorschlag

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

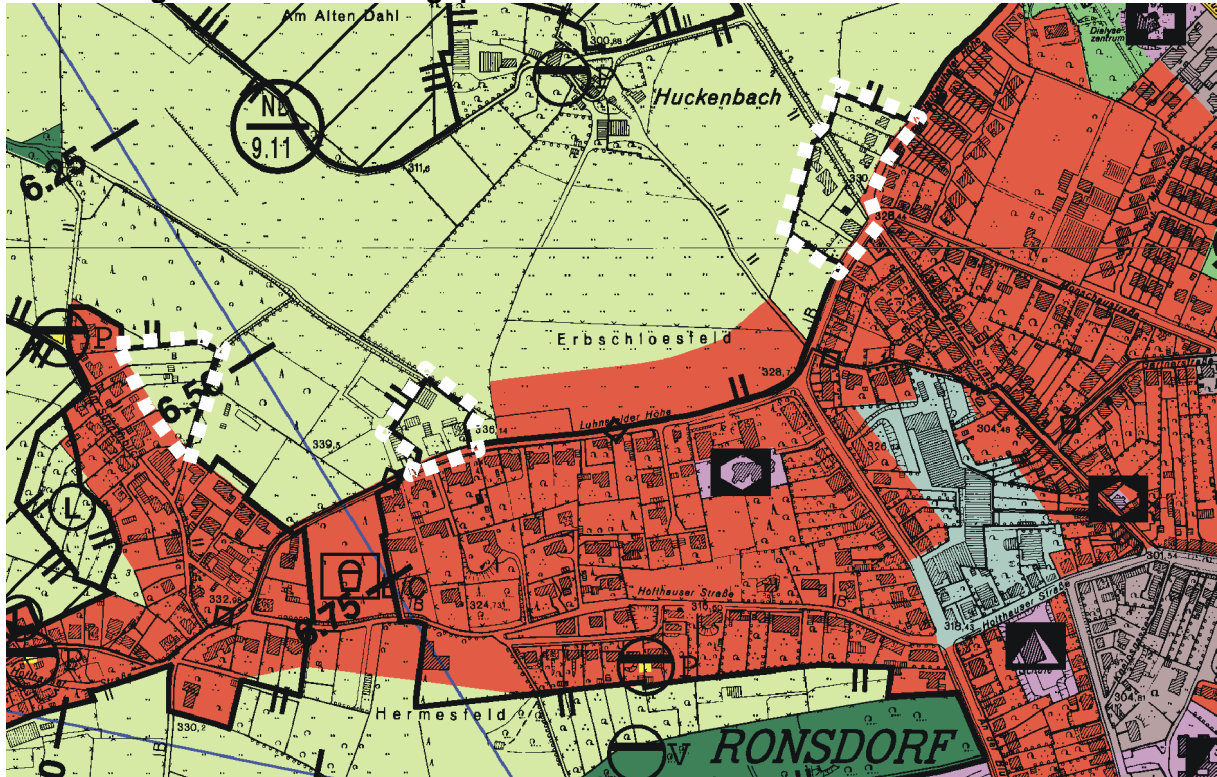
Flächenbezeichnung

Am Sonnenblick / Luhnfelder Höhe / Staubenthaler Höhe

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Bürger regt an, die Flächen, die an den Straßen Am Sonnenblick, Luhnsfelder Höhe und Staubenthaler Höhe außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich bei den zwei Flächen nördlich der Luhnsfelder Höhe und nordwestlich der Staubenthaler Höhe um bereits bebaute Flächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Gelpe befinden und deshalb tatsächlich nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Da die Straße Luhnsfelder Höhe jedoch eine naturräumliche Siedlungsbegrenzung zum Landschaftsraum Gelpe bildet, soll in diesen Bereich hinein zum Schutz des Gelpetales kein weiterer Siedlungsansatz geschaffen werden. So wird z. B. auf die Darstellung der bislang geplanten Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe“ verzichtet. Die bestehenden Siedlungsansätze genießen zwar Bestandschutz, sollen aber nicht verfestigt oder darüber hinaus entwickelt werden. Die planungsrechtliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die Straße Luhnsfelder Höhe gebildet. Da der Siedlungsrand klar ausgebildet ist, handelt es sich bei der bestehenden Bebauung nördlich der Straße um Streusiedlungsansätze im Außenbereich. Die bauliche Entwicklung dieser Flächen vollzieht sich somit auf der Rechtsgrundlage des § 35 BauGB. Aus diesen Gründen sind die beiden Flächen im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

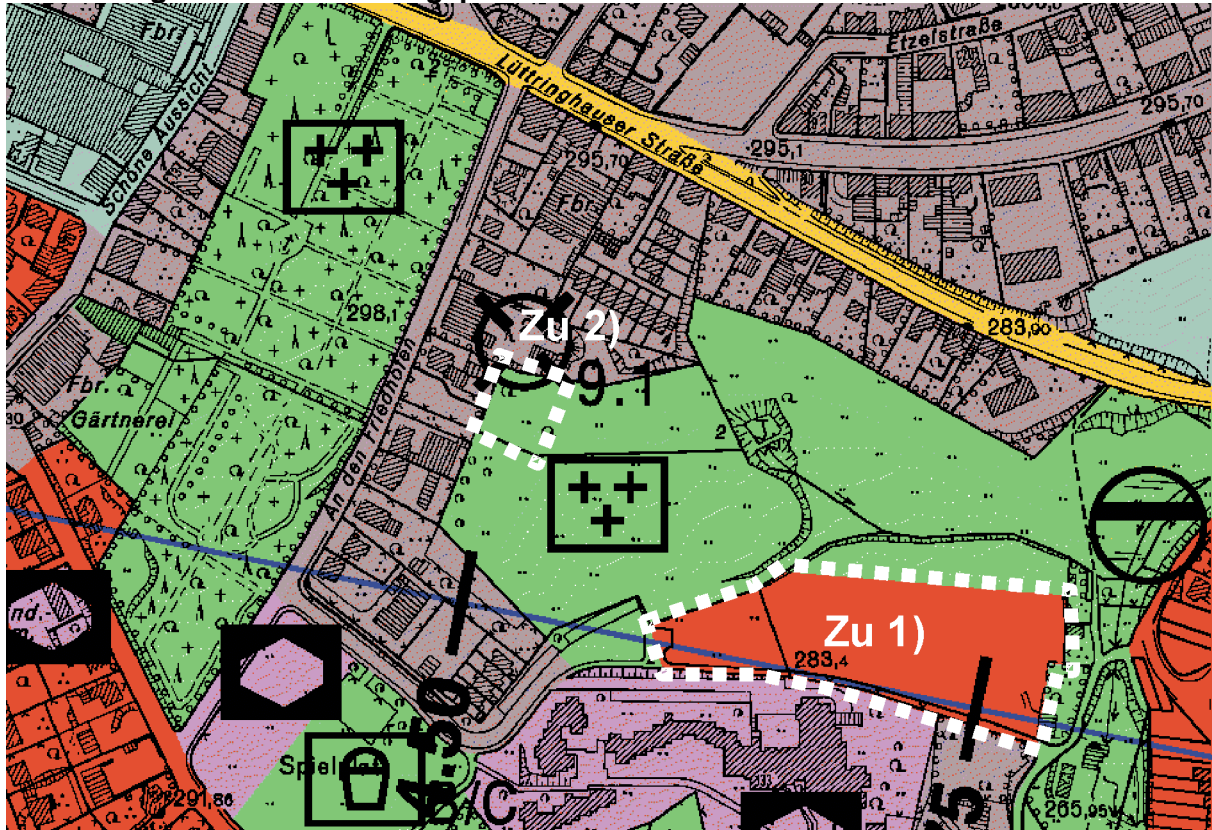
Bei der dritten beantragten Fläche nordöstlich der Straße „Am Sonnenblick“ handelt es sich nicht um bereits bebaute Grundstücke, sondern um Gartengrundstücke, die den Übergang vom Siedlungsraum zum Freiraum bilden. Aufgrund ihrer intensiv gärtnerischen Nutzung liegen die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Gelpe. Trotzdem wird auch dieser Fläche eine besondere landschaftsökologische Funktion als Puffer im Randbereich des Naturschutzgebietes „Fließgewässersystem Gelpe- und Saalbachtal“ zubemessen.

Die beantragte Fläche liegt im Außenbereich. Mit einer Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan würden neue Siedlungsansätze in Richtung Gelpetal geschaffen. Da es Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist, die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen zu lenken, auf denen eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering ist, wird der Anregung nicht gefolgt. Die Darstellung der drei Flächen für die Landwirtschaft wird im Flächennutzungsplan beibehalten.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Flächen nördlich der Straßen „Luhnsfelder Höhe“ und „Staubenthaler Höhe“ und die Fläche nordöstlich der Bebauung „Am Sonnenblick“ werden weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) und eine Bürgerin regen an, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „An den Friedhöfen“ vor allem aus ökologischen Gründen zu verzichten.

Bei der Fläche handele es sich um eine seltene, artenreiche Brachwiese. Sie sei ein besonders wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen und habe in Teilbereichen eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Bodenfunktionen würden auf einem Teil der Fläche in besonderem Maße erfüllt. Es seien Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten (Quelleinzugsbereich Kottsiefen). Es würden unter Umständen Klimagutachten erforderlich.

Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und der schon jetzt erkennbaren Wohnungsleerstände würden keine neuen Wohnbauflächen benötigt. Durch die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen könnten attraktive Zweifamilienhäuser geschaffen werden. Ein weiterer Raubbau der Natur müsse verhindert werden.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ronsdorf, Flur 19, Flurstück 73 regt an, sein Grundstück nicht als Friedhofserweiterungsfläche, sondern als Wohnbaufläche darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Beide beantragte Flächen liegen östlich der Straße „An den Friedhöfen“ innerhalb einer großen zusammenhängenden Grünfläche im Innenbereich von Ronsdorf. Sie sind Bestandteil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 266 festgesetzten Friedhofsreserveflächen der Friedhöfe „Kottsiefen“ und „Lüttringhauser Straße“.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an Friedhofsflächen an diesem Standort überprüft und die Eignung dieser Flächen für wohnbauliche Nutzungen untersucht worden. Danach beansprucht der evangelische Friedhof „Lüttringhauser Straße“ weiterhin die Reserveflächen, die östlich der Straße „An den Friedhöfen“ liegen und im Norden Richtung Lüttringhauser Straße reichen. Die südliche Fläche oberhalb des Diakoniezentrums wird freigesetzt und kann für eine Wohnbauflächenplanung beansprucht werden.

- Zu 1) Die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellte Wohnbaufläche ist aus städtebaulicher und sozialer Sicht aufgrund der innenstadtnahen Lage gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet.

Aus ökologischer Sicht ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass der Planbereich eine seltene, artenreiche Brachwiese mit schutzwürdiger Fauna und Flora beinhaltet und im Quelleinzugsbereich des Kottsiefen liegt.

Die auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführten Standortuntersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser ökologischen Belange eine wohnbauliche Nutzung möglich ist. Zur Minimierung des Eingriffs sollte jedoch lediglich eine Straßenrandbebauung realisiert werden. Zum Erhalt und Schutz der Quellbereiche muss bei Planverwirklichung ein ausreichender Abstand gehalten werden.

Der Flächennutzungsplan kann nur die grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung aus städtebaulicher und ökologischer Sicht prüfen. Vertiefende, detaillierte Untersuchungen in Form von Gutachten zu den Funktionen Klima, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, Wasser- und Bodenhaushalt etc. werden bei Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Liegen die ökologischen Rahmenbedingungen vor, werden sie in die weitere Detailplanung einfließen.

Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Wohnungsbedarf in Wuppertal ist nur zum Teil von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Obwohl die Bevölkerungszahlen insgesamt rückläufig sind, besteht weiterhin

eine große Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die über das momentane Angebot auf diesem Sektor hinaus geht. Gründe hierfür sind u. a. ein verhältnismäßig geringer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Wuppertal sowie ein erheblicher Nachholbedarf, da in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Umfang Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden konnte.

Die mögliche Sanierung und Zusammenlegung von Wohnungen zu Ein- bzw. Zweifamilienhäusern kann sicherlich im Einzelfall attraktiven Wohnraum schaffen, eine erkennbare Reduzierung des Wohnbauflächenbedarfes werden solche Einzelmaßnahmen, die kaum von der öffentlichen Hand zu steuern sind, jedoch nicht bewirken.

Wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum für die nächsten 15 Jahre zu schaffen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, auf die im tatsächlich eintretenden Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann. Wird der Bedarf an Wohnraum wider Erwarten in den nächsten Jahren erheblich geringer als erwartet ausfallen, werden einige der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zunächst nicht in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Eignung der Fläche (Zentrennähe, ÖPNV-Anschluss, Erreichbarkeit, Nahversorgung, Infrastrukturausstattung etc.) und des Bedarfs an Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau wird die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan beibehalten.

Zu 2) Nach Auskunft der evangelischen Kirchengemeinde werden die Flächen östlich der Straße „An den Friedhöfen“ weiterhin als Reserveflächen für den Friedhof „Lüttringhauser Straße“ benötigt. Das beantragte Grundstück ist Bestandteil dieser Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof, die seit 1973 im Bebauungsplan Nr. 266 planungsrechtlich gesichert ist.

Die hoheitliche Aufgabe des Friedhofwesens liegt bei der Stadt. Aufgrund des angemeldeten Bedarfes an Friedhofsflächen kann die beantragte Fläche nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Wohnbaufläche „An den Friedhöfen“ bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Flächenbezeichnung
Ascheweg

Stadtbezirk
Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Der Eigentümer eines Grundstücks am Ascheweg regt an, Teilbereiche aus der Flur 56, Flurstück 24, Teil B (am Ascheweg gelegen) bis zum Bachlauf als Wohnbaufläche darzustellen. Die betreffende Fläche läge in einem Waldstück, das von ursprünglich größeren Waldflächen übrig geblieben sei und von der Kniprodestraße über den Ascheweg erreichbar sei. Die Infrastruktur sei in der Nachbarschaft gegeben, so dass eine Erschließung möglich erscheine.

Stellungnahme der Verwaltung

Die angegebene Flurstücksbezeichnung existiert nicht, jedoch ist aufgrund der weiteren Angaben nachvollziehbar, dass sich der Einwender auf einen Teil des im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wald dargestellten Grundstücks südlich der Kleingartenanlage bezieht.

Für eine wohnbauliche Nutzung der Fläche spräche die Lage im Siedlungszusammenhang und folgte damit mit der Zielsetzung, möglichst Potentiale im Innenbereich zu nutzen statt Wohnbauflächen im Außenbereich zu planen. Wie der Einwender jedoch zutreffend feststellt, handelt es sich bei der Fläche um Wald. Die Waldfunktion unterliegt einem besonderen Schutz und sollte nach planerischen Gesichtspunkten auch weiter als wohnungs- und zentrumsnahe Naherholungsfläche erhalten bleiben. Darüber hinaus quert der Lauf des Leyerbaches diese Fläche, der nach dem Entwicklungsziel der Gewässernetzkarte (Anlage 2 zum Erläuterungsbericht) durch Maßnahmen des Gewässeraus- und -umbaus gestaltet werden soll. Im seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 800 – Scheidtstraße – ist ein beidseitig 3 m breiter Schutzstreifen zur Unterhaltung des Bachlaufes festgesetzt.

In Abwägung des Nutzens eines geringen Beitrages zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhäusern mit dem dann eintretenden Verlust zumindest eines Teils der Waldfläche und den Auswirkungen auf das Gewässer sollte auf eine Darstellung als Wohnbaufläche verzichtet werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Fläche als Wald wird im Flächennutzungsplan beibehalten.

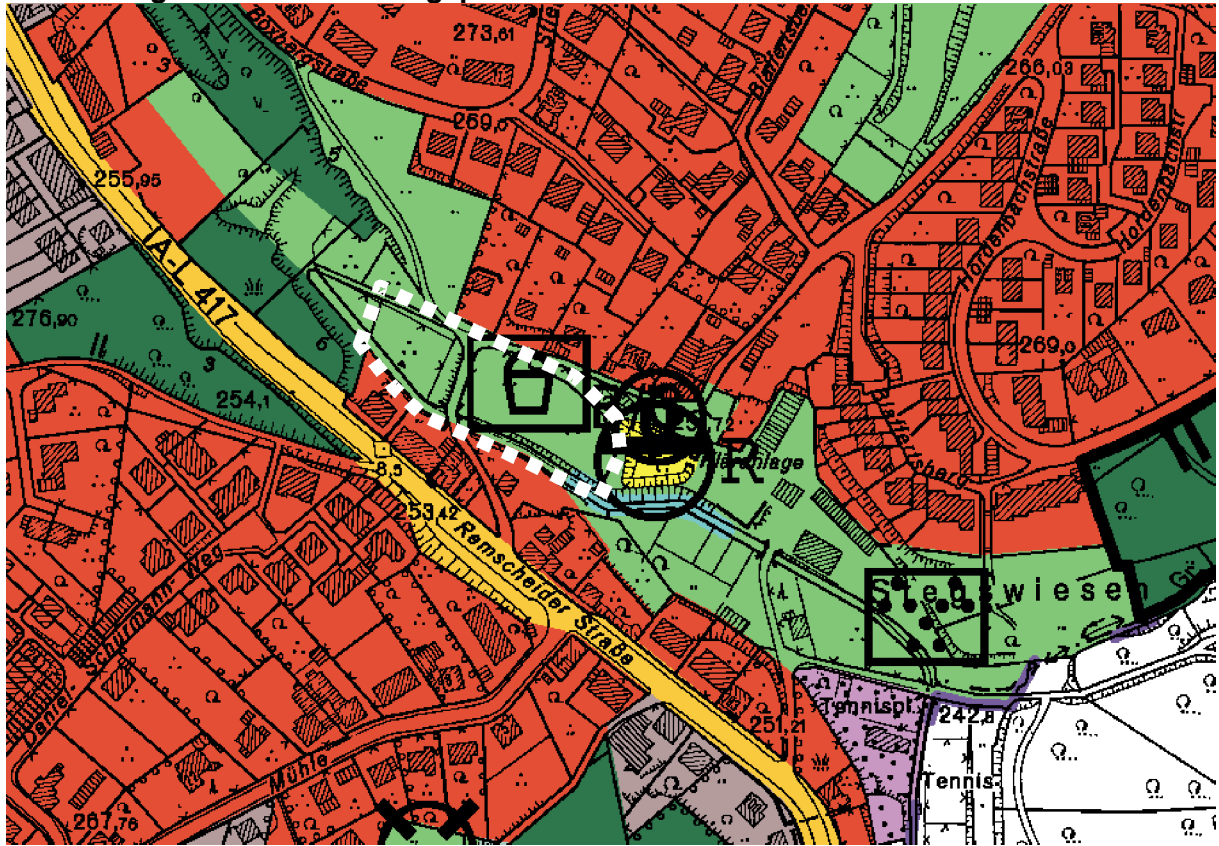
Flächenbezeichnung

Blaffertsberg

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Ronsdorf, Flur 15, Flurstücke 41 und 42 sowie Flur 16, Flurstück 85 (Blaffertsberg bzw. Boxbergstraße) regt an, ihr Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf würden die Grundstücke z. Z. als Grünfläche und als Spielfläche dargestellt. Die Flächen lägen innerhalb der Ortslage Ronsdorf und seien voll erschlossen. Eine Straßenseite sei bereits bebaut. Die Bebauung der anderen Straßenseite böte sich an. Es sei sinnvoller, Grundstücke für Wohnungen und Häuser zur Verfügung zu stellen, als Spielflächen zu planen, für die es in der näheren Umgebung keine Kinder gäbe.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beantragten Grundstücke liegen innerhalb des Leyerbachtals, nahe der Stadtgrenze Wuppertals. Das Leyerbachtal bildet einen Grünzug, der vom Stadtkern Ronsdorf aus einen direkten Zugang zum Freiraum schafft und damit wesentliche klimatische Funktionen als Luftleitbahn übernimmt.

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 und im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist der Bereich als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz und in Teilen als Wald dargestellt.

Der Leyerbach, der inmitten dieses Talraumes liegt, wird in Abschnitten naturnah wiederhergestellt. Der naturnahe Ausbau der nördlichen Abschnitte ist weitgehend abgeschlossen. Die Renaturierung der südlichen Abschnitte des Leyerbaches, in dem die beantragten Grundstücke liegen, ist in Vorbereitung.

Das Leyerbachtal übernimmt aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungsbereich Ronsdorf vielfältige ökologische und städtebauliche Funktionen und soll aus diesem Grunde als naturnaher Erholungsraum erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Eine Bebauung in dem gewünschten Bereich würde den Grünzug unterbrechen und damit dieser Zielsetzung entgegenstehen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Grünfläche bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

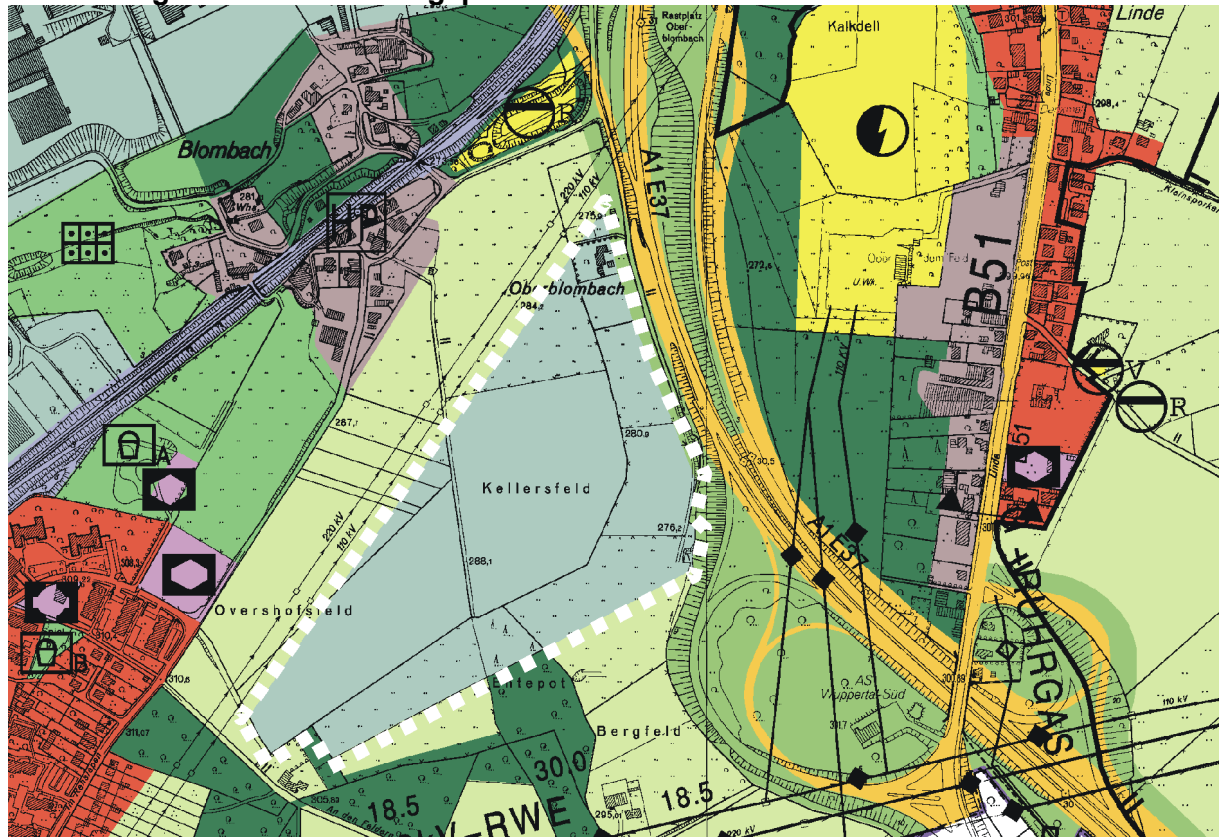
Flächenbezeichnung

Blombach-Süd

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Durch ein von etwa 650 Einwendern unterschriebenes Flugblatt sowie zwei Sammeleingaben mit 45 bzw. 92 Unterschriften und 15 Einzeleingaben haben sich vorwiegend Anwohner aus den Bereichen Jägerhaus, Linde, Kleinsporkert, Blombach und Tannenbaumer Weg gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Blombach-Süd“ ausgesprochen. Auch der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz hat angeregt, auf diese Darstellung zu verzichten. Begründet wird die Anregung im wesentlichen

1.1 mit einer unzureichenden und die Wohnbevölkerung störenden Verkehrserschließung sowie

1.2 mit der Naherholungsfunktion, die diese Fläche gegenwärtig habe.

Darüber hinaus werden im einzelnen folgende Gründe gegen diese Darstellung angeführt:

2.1 Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfes sei nicht nachvollziehbar, weil die wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren rückläufig sei und deshalb kein Bedarf bestehe. Der Nachweis für den Gewerbeflächenbedarf sei nicht erbracht.

2.2 Das Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne und z. B. ehemalige Bahnflächen seien bei der Bedarfsdeckung nicht berücksichtigt. Die ehemalige GOH-Kaserne wäre jedoch insbesondere wegen der verkehrlichen Anbindung an die Parkstraße besser geeignet für eine gewerbliche Nutzung als die betreffende Fläche.

2.3 Bislang landwirtschaftlich, als Wald oder Wohngebiet genutzte Flächen dürften nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Notwendigkeit zur Ausweisung des Gewerbegebietes Blombach-Süd sei jedoch nicht gegeben. Die Darstellung widerspreche auch dem im Erläuterungsbericht genannten Ziel, Flächen sparsam und schonend für gewerbliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Die entsprechenden Vorschriften des Landesbodenschutzgesetzes und die im § 1a des Baugesetzbuches enthaltene Bodenschutzklausel würden nicht ausreichend beachtet, weil die bestehenden Gewerbebrachen nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.

2.4 Durch das Gewerbegebiet würde die Immissionsbelastung durch Werks- und Andienungsverkehr noch weiter erhöht. Darüber hinaus würden betriebliche Immissionen die benachbarten bestehenden Wohngebiete zusätzlich belasten, so dass insgesamt das zumutbare Maß für die Anwohner überschritten würde. Dies widerspreche den im Erläuterungsbericht angeführten Planungsgrundsätzen hinsichtlich der Vermeidung von Immissionen durch gewerbliche Nutzungen. Als weitere Vorbelastungen werden das Gewerbegebiet Großhülsberg in Remscheid, die Bahntrasse, das allgemein bereits hohe Verkehrsaufkommen und noch mehr Hochspannungsleitungen angeführt.

2.5 Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes würde der Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet. Die mittlerweile unter Naturschutz stehende Feldhasenpopulation sei dadurch stark gefährdet.

2.6 Es handele sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches insbesondere auch den Stadtteil Oberbarmen mit Frischluft versorge.

2.7 „Wohnen im Grünen“ sei in Wuppertal nicht mehr möglich, so dass die Abwanderung in die Nachbarstädte verstärkt würde.

2.8 Eine gewerbliche Nutzung dieses Landschaftsraumes würde die sozialen Probleme des Gebietes verstärken.

2.9 Es könne auch möglich sein, dass die Flächen für landwirtschaftliche Nutzung noch einmal dringend benötigt würden.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen mit anderer Zielrichtung vorgebracht:

3.1 Ein Einzeleinwender regt an, die betreffende gewerblichen Baufläche nach Süden zu erweitern und das Gewerbegebiet dann über den Tannenbaumer Weg zu erschließen.

3.2 Ein weiterer Einzeleinwender schlägt vor, die Fläche als Mischgebiet darzustellen und überwiegend zum Wohnen und in einem kleineren Teil für Bürogebäude zu nutzen. Zur

Autobahn hin solle ein dichter Waldstreifen angelegt werden. Er begründet diese Anregung mit einer kaum zu realisierenden Erschließung des Gewerbegebietes und dem ausreichenden Ersatz auf dem Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne.

Ein anderer Einwender regt darüber hinaus an, die Fläche für den Fall einer baulichen Nutzung nur einer Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern zuzuführen.

- 3.3 Ein weiterer Einzeleinwender regt an, die Fläche sofort zu bebauen, weil er den Umwelt- und Naturschutz für überbewertet hält.
- 3.4 Nach Auffassung des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen e. V. (WBU) könne diese Fläche wie beabsichtigt bebaut werden. Es sollten jedoch begrünte Belüftungsschneisen freigehalten werden und die Querung des Entepoter Baches durch die Erschließung zum Tannenbaumer Weg naturnah gestaltet werden.
- 3.5 Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz hat ferner angeregt, den Freiraum Rehsiepen / Oberblombach als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen und das Erholungsgebiet Rehsiepen als naturnahen Lebensraum unter Beachtung seiner Erholungsfunktion zu entwickeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.1) Die häufig in erster Linie bemängelte, bereits heute als unzureichend beschriebene Straßenerschließung stellt in technischer und finanzieller Hinsicht das wesentlichste Problem bei der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes dar. Es wurden bereits mehrfach unterschiedliche Erschließungsvarianten entwickelt; zuletzt kam eine Erschließungsuntersuchung der Stadt Wuppertal Anfang 2001 zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an den Tannenbaumer Weg grundsätzlich möglich wäre. Damit ist diesbezüglich die Voraussetzung gegeben, die gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darstellen.

Das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der L 419 (Parkstraße) mit dem Anschluss an die A 1 wird gegenwärtig vorbereitet, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Voraussetzungen für die Erschließung dieses Gewerbegebietes zukünftig wesentlich verbessern werden. Letztlich wird im Bebauungsplanverfahren in Kenntnis der zu erwartenden Verkehrsbelastung über die tatsächliche Erschließung des Gewerbegebietes entschieden. Dabei wird insbesondere auch der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen sein. Bereits heute befürchteten Störungen durch die Benutzung von Schleichwegen kann dann durch ordnungsrechtliche Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Zu 1.2) Die betreffende Fläche wird gegenwärtig hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Verschiedene Wege wären durch die geplante bauliche Nutzung betroffen, so dass die Naherholungsmöglichkeiten in diesem Bereich tatsächlich beeinträchtigt würde. Dies ist insbesondere von Belang im Hinblick auf die Bewohner der Ende der 60er Jahre errichteten Wohnanlage „Im Rehsiepen“. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung sieht der Flächennutzungsplan den Verbleib eines etwa 100 m breiten Grünstreifens zur Wohnbebauung „Im Rehsiepen“ vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann zusätzlich eine Aufwertung dieser verbleibenden Freiflächen durch Ersatzmaßnahmen erfolgen. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe kleinere Waldflächen sowie weitere zweckgebundene Grünflächen, die auch für Naherholungszwecke genutzt werden können. Für eine intensive Naherholungsnutzung stehen unverändert die auf kurzen Wegen erreichbaren Frei- und Waldflächen am Scharpenacker Busch sowie hinter dem Gewerbegebiet Blaffertsberg in Remscheid zur Verfügung.

Zusammenfassend erscheinen die Einschränkungen der Naherholungsnutzung vertretbar und stehen hinter dem Belang der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen zurück.

- Zu 2.1) Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes bis Ende des Jahres 2015 dargelegt. Die bisherige Entwicklung in Wuppertal war vorrangig gekennzeichnet durch die Reaktivierung von Gewerbebrachen und einen weitreichenden Verzicht auf die Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen. Rückblickend hat vermutlich diese Praxis zu einer unterdurchschnittlichen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Wuppertal geführt. Um zukünftig den unterschiedlichen Interessen der Unternehmen gerecht werden zu können und damit die Voraussetzungen für die Arbeitsplatzsicherung und –schaffung zu gewährleisten, sind im Flächennutzungsplan auch bislang unbebaute Flächen für gewerbliche Nutzungen dargestellt. Um die Inanspruchnahme dieser Flächen möglichst gering zu halten, werden bei der Bedarfsdeckung sämtliche im Planungszeitraum realistisch umsetzbaren Gewerbebrachen berücksichtigt. Der zukünftig tatsächlich eintretende Bedarf ist jedoch abhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung und den konkreten Standortentscheidungen einzelner Unternehmen. Die aufgrund der Bedarfsprognose im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen können daher nur ein Angebot widerspiegeln, das geeignet ist, die wirtschaftliche Lage in Wuppertal zu verbessern.
- Zu 2.2) Das Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne kann bei der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs nicht berücksichtigt werden, da noch nicht abzusehen ist, wann und in welchem Flächenumfang an dieser Stelle gewerbliche Nutzungen entstehen können. Darüber hinaus ist hinsichtlich der Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes zu beachten, dass durch die Schließung des Kasernenstandortes Wuppertal und dem damit einhergehenden Verlust an Arbeitsplätzen ein weiterer (im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigter) Bedarf entsteht, der durch eine Umnutzung der Kaserne zu einem noch unbestimmten Anteil kompensiert würde.
- Zu 2.3) Die Notwendigkeit zur bedarfsgerechten Ausweisung gewerblicher Bauflächen ergibt sich aus der erforderlichen Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der angestrebten Verbesserung hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen. Der prognostizierte Bedarf ist im Erläuterungsbericht fachlich begründet und wird vorzugsweise durch die Inanspruchnahme bisheriger innerstädtischer Gewerbebrachen und anderer siedlungsbezogener Flächen gedeckt. Etwa zwei Drittel des prognostizierten Bedarfes wird durch Gewerbebrachen und Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gedeckt. Eine sparsamere und schonendere Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen ist nicht möglich, wenn die Ausweisungen in ausreichendem Maß erfolgen sollen.
- Die Notwendigkeit einzelner Flächendarstellungen ist i. a. nicht nachweisbar. Es ist jedoch hinreichend begründet, dass die Auswahl der gewerblichen Baufläche Blombach-Süd aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sinnvoll ist. Durch die unter Punkt 2.4) beschriebene landschaftliche Vorbelastung sowie die hervorragende Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum überregionalen Verkehrsnetz kann auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an anderer Stelle verzichtet werden, wo im Sinne einer planerischen Abwägung der unterschiedlichen Kriterien eine ungünstigere Eignung bestehen würde.
- Zu 2.4) Das geplante Gewerbegebiet Blombach-Süd befindet sich in einem durch bestehende Gewerbegebiete, Fernstraßen, Hochspannungsfreileitungen und eine Bahnstrecke vorbelasteten Bereich. Der sechsspurige Ausbau der A 1 mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen sowie die Entlastung der B 51 durch den geplanten Anschluss der L 419 an die A 1 werden die Situation in den kommenden Jahren verbessern. Die Hochspannungsfreileitung entlang der Straße „Im Rehsiepen“ wird entsprechend der nachrichtlichen übernommenen Planung des Leitungsträgers im Zuge der Erweiterung des Umspannwerkes Linde abgebaut. Die Auswirkungen des Bahnverkehrs durch die im 20-Minutentakt verkehrende Verbindung der RB 47 sowie einzelne Güterzüge sind eher geringfügig. Dennoch steht es außer Frage, dass es sich um einen vorbelasteten Bereich handelt. Hinsichtlich der betrieblichen Immissionen aus dem neuen Gewerbegebiet erfolgen die erforderlichen Festsetzun-

gen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Die im Erläuterungsbericht aufgeführten Ziele sind als allgemeine Planungsgrundsätze zu verstehen. Im Rahmen der flächenbezogenen Konkretisierung sind diese Vorstellungen an den Anforderungen benachbarter bzw. konkurrierender Nutzungen vorbeizuführen. Diese Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB führt im Ergebnis dazu, dass die eher idealtypische Formulierung der Ziele relativiert werden. So ist eine benachbarte Lage von Gewerbegebieten zu Wohnbauflächen aufgrund der dichten Besiedlung im Stadtgebiet nicht völlig zu vermeiden. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Blombach-Süd erfolgt trotz der zu erwartenden Restriktionen für die Gewerbebetriebe, weil sie den Anforderungen anderer Zielsetzungen in besonderem Maß entspricht. So besteht aufgrund der genannten Vorbelastung kein besonderer Schutzanspruch für das Landschaftsbild.

- Zu 2.5) Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind bei einer gewerblichen Nutzung dieser Fläche nur in einem vergleichsweise geringen Maß betroffen, da die Fläche z. Z. landwirtschaftlich genutzt wird und im Sinne des Biotopverbundes aufgrund der umliegenden Straßen und der Bebauung als isolierte Fläche anzusehen ist. Somit handelt es sich bei der Fläche „Blombach-Süd“ um eine der Alternativen, die durch eine bauliche Nutzung in dieser Hinsicht am wenigstens betroffen ist.

Sofern geschützte Tier- oder Pflanzenarten im Rahmen der Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan festgestellt werden, können erforderliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Unter Umständen kommt in einem derartigen Fall auch eine Umsiedlung geschützter Tierarten in Betracht. Gegenwärtig liegen jedoch keine diesbezüglichen Erkenntnisse vor, die eine gewerbliche Nutzung der Fläche von vornherein ausschließen würden.

- Zu 2.6) Hinsichtlich der klimatischen Bedeutung der betreffenden Fläche wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie 1993 anlässlich einer Gebietsentwicklungsplanänderung abschließend festgestellt, dass die Erhaltung der wesentlichen Funktionen der Fläche zur Kaltluftentstehung, Luftfilterung und zur Ventilationswirkung einer intensiven (baulichen) Nutzung entgegen steht, diese Auswirkungen jedoch durch geeignete Maßnahmen gemindert werden können. Die dafür empfohlene Freihaltung von Kaltluftbahnen parallel zur Autobahn sowie entlang der nordwestlich befindlichen Hochspannungsfreileitung ist bei der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Auf diese Weise kann nach der Machbarkeitsstudie die auf den verbleibenden Teilflächen entstehende Kaltluft lokalklimatisch wirksam werden. Die ferner empfohlenen Freiflächen zwischen den Bauflächen können erst im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.

Die insbesondere angeführte Bedeutung der Fläche für die Frischluftversorgung von Oberbarmen ist nach dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie im Gesamtzusammenhang als eher gering einzuschätzen. Wesentlich wirkungsvoller für diese Funktion sind besonders die Kaltluftentstehungsgebiete östlich der Autobahn bis zur Herbringhamer Talsperre. Sie sind wesentlich größer, produzieren etwa die dreifache Kaltluftmenge und erreichen vielfach höhere Abflussgeschwindigkeiten. Darüber hinaus ist der Kaltluftstrom aus der Fläche Blombach-Süd aufgrund des Verlaufes entlang der Autobahn wegen der Abgasbelastung aus lufthygienischen Gründen nachteilig.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie werden die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung dieser Fläche daher zusammenfassend als vertretbar angesehen.

- Zu 2.7) Für die betroffenen Anlieger stellt eine Bebauung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche nachvollziehbar eine Verschlechterung der Wohnsituation dar, wenn damit nicht zugleich ein unmittelbarer Vorteil, wie etwa ein wohnungsnaher Arbeitsplatz in dem geplanten Gewerbegebiet, verbunden ist. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. Sichtschutzpflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen, können die Auswirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke jedoch minimiert werden. Die Darstel-

lung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche im Norden berücksichtigt bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes diesen Aspekt.

Der Nutzen für die Wuppertaler Bevölkerung durch die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen ist auch im Hinblick auf den Wanderungssaldo höher zu bewerten als die privaten Belange der Anwohner nach einer un bebauten Fläche in der Nachbarschaft.

- Zu 2.8) Eine unmittelbare Auswirkung einer gewerblichen Bebauung auf die soziale Situation in benachbarten Wohnquartieren ist nicht erkennbar. Es scheint jedoch möglich, dass hier davon ausgegangen wird, dass das Wohnumfeld durch das Gewerbegebiet unattraktiver wird und dadurch die soziale Kommunikation gestört wird oder sich die Bewohnerstruktur verändert. Falls derartige Tendenzen auftreten, können Maßnahmen zur Verbesserung der Sozialstruktur ergriffen werden, die jedoch nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes sind. Ein direkter Zusammenhang zur Ausweisung des Gewerbegebietes kann nach heutigen Erkenntnissen nicht hergestellt werden.
- Zu 2.9) Die konkurrierenden Flächennutzungen unterliegen insbesondere im Hinblick auf Neuausweisungen der planerischen Abwägung. Nach dem bisherigen und zukünftig vorhersehbaren Wandel in der landwirtschaftlichen Produktion ist nicht davon auszugehen, dass der Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzflächen steigen wird.
- Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist hierzu allerdings festzustellen, dass dieser - unter Vorbehalt seiner maßstabsbedingten Unschärfe - immer noch über 20 % des Stadtgebietes als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.
- Zu 3.1) Nach einer Erschließungsuntersuchung der Stadt Wuppertal von Anfang 2001 wird – entsprechend der Anregung – eine Anbindung des Gewerbegebietes an den Tannenbaumer Weg vorgesehen. Abschließend wird darüber jedoch erst im Bebauungsplanverfahren entschieden; der Flächennutzungsplan trifft hierüber keine Aussagen. Eine Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes in südlicher Richtung ist zu diesem Zweck jedoch nicht erforderlich.
- Zu 3.2) Die angeführte Begründung für eine andere bauliche Nutzung dieser Fläche wird mit Bezug auf die o. a. Stellungnahme unter 2.1) und 2.2) nicht geteilt. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist gerade wegen des höheren Verkehrsaufkommens gegenüber einer hauptsächlich wohnbaulichen Nutzung vorzuziehen, weil es sich um eine der wenigen Bauflächen mit unmittelbarem Autobahnanschluss handelt und somit die Verkehrsbelastungen von Wohngebieten durch den Andienungsverkehr vergleichsweise gering sein werden.
- Die Notwendigkeit eines Waldsaumes zur Autobahn hin, z. B. aus Sichtschutzgründen oder zur Minderung der Lärmimmissionen ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.
- Zu 3.3) Für die Fläche wird nach der eintretenden Bedarfslage ein Bebauungsplan aufgestellt. Dies erfolgt zu dem Zeitpunkt, wenn ein tragfähiges und städtebaulich sinnvolles Konzept für eine gewerbliche Nutzung vorliegt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen sollen den Bedarf bis 2015 decken.
- Zu 3.4) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der WBU einer gewerblichen Nutzung der Fläche Blombach-Süd zustimmt. Die geforderten Maßnahmen des WBU können erst im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden. Sie sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.
- Zu 3.5) Landschaftsschutzgebiete können nicht durch ein Flächennutzungsplanverfahren festgesetzt werden. Allerdings ist auch im Rahmen des dafür ggf. heranzuziehenden Landschaftsplanes Ost eine derartige Festsetzung nicht geplant. Die Anregung ist diesbezüglich nicht Gegenstand des hier behandelten Verfahrens. Eine Entwicklung zu einem naturnahen Lebensraum wäre nur möglich, wenn auf eine gewerbliche

Nutzung verzichtet würde. Wie zuvor bereits dargelegt, erscheint eine gewerbliche Nutzung jedoch auch unter Beachtung der Belange für die Erholungsvorsorge und das Landschaftsbild vertretbar.

Den Anregungen, auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche Blombach-Süd zu verzichten, sie zu erweitern, anders zu nutzen oder sofort zu bebauen wird aus den angegebenen Gründen nicht gefolgt.

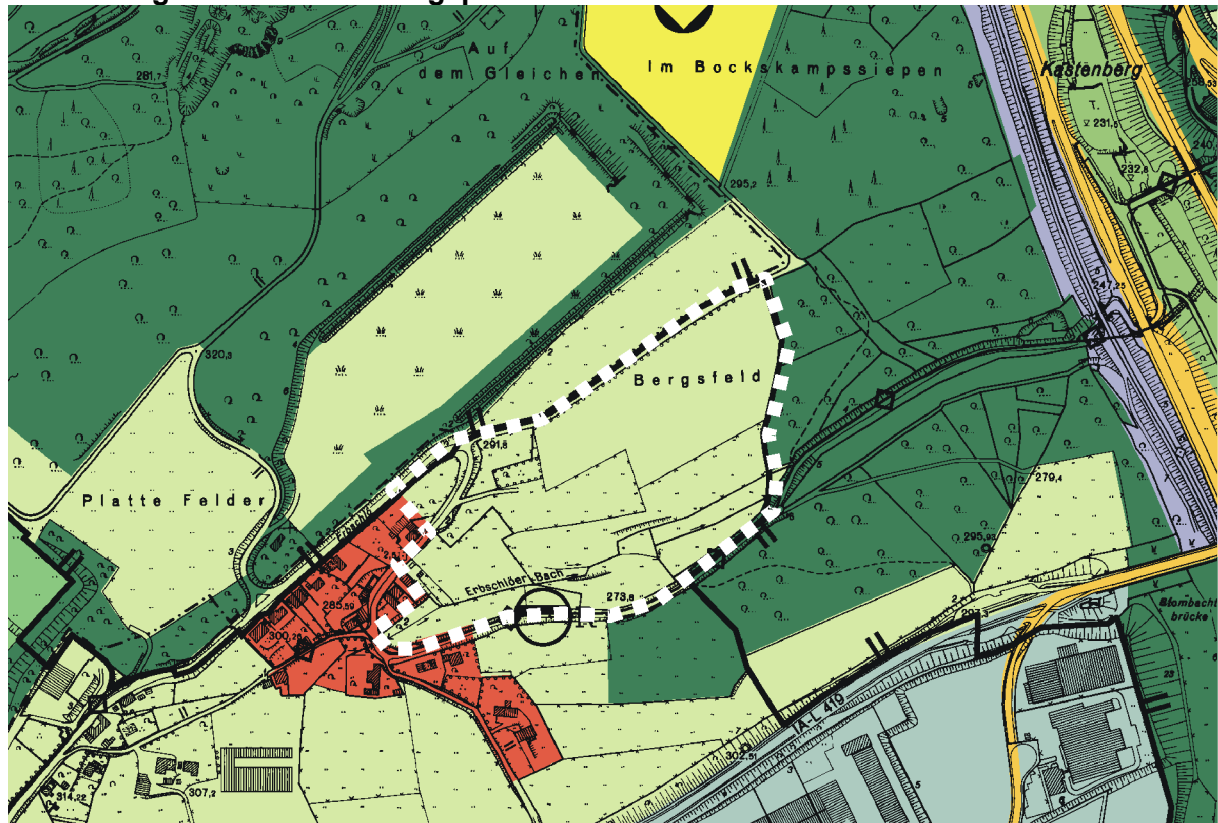
Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die gewerbliche Baufläche Blombach-Süd wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Flächenbezeichnung
Erbschlö

Stadtbezirk
Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Bürger regt an, die nordöstlich der Ortschaft Erbschlö gelegene Fläche für die Landwirtschaft auf ihre Eignung als Wohnbaufläche hin zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zu prüfenden Flächen liegen laut Gebietsentwicklungsplan im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und sind Bestandteil eines regionalen Grünzuges. Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 und im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen nordöstlich der Ortschaft Erbschlö befinden sich direkt angrenzend zum ehemaligen Standortübungsplatz Scharpenacken, einem Landschaftsbereich, der sich weitgehend unberührt und natürlich entwickeln konnte.

Innerhalb des Planbereiches verläuft der Erbschlöer Bach, der im Generalentwässerungsplan als hochschutzwürdiges Gewässer mit wertvollen Auen eingestuft wird. Das Gewässer und die Auen werden als „Tabuflächen“ bezeichnet. Mit einer geplanten Bebauung würde in den Wasserhaushalt des Einzugsgebietes eingegriffen.

Für das im Landschaftsplan Ost festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wird gemäß § 18 Landschaftsgesetz (LG NW) das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert. Zusätzlich ist im Bereich des Erbschlöer Baches gemäß § 26 LG NW die Anpflanzung von Ufergehölz und die Anlage eines Teiches als Feuchtbiotop für Amphibien festgesetzt.

Die Fläche ist ein bedeutender Kaltluftproduzent mit direktem Bezug zum Siedlungsraum und besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

In diesem Landschaftsbereich kann, allein unter Berücksichtigung der angeführten ökologischen Belange, einer Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden.

Auch aus städtebaulicher Sicht wird die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung als ungeeignet eingestuft: Der Planbereich liegt im Außenbereich, die Entfernung zum Stadtteilzentrum Ronsdorf, das vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bündelt, beträgt mehr als 1.500 m. Das Angebot an notwendig werdenden sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Grundschulen, Spielplätzen, Jugend- und Freizeiteinrichtungen ist für eine bedarfsgerechte Versorgung zu gering. Die Erschließung der Fläche und der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen ist problematisch.

Die Fläche liegt unter Berücksichtigung ökologischer, städtebaulicher und sozialer Kriterien sehr ungünstig für eine wohnbauliche Nutzung.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche für die Landwirtschaft bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

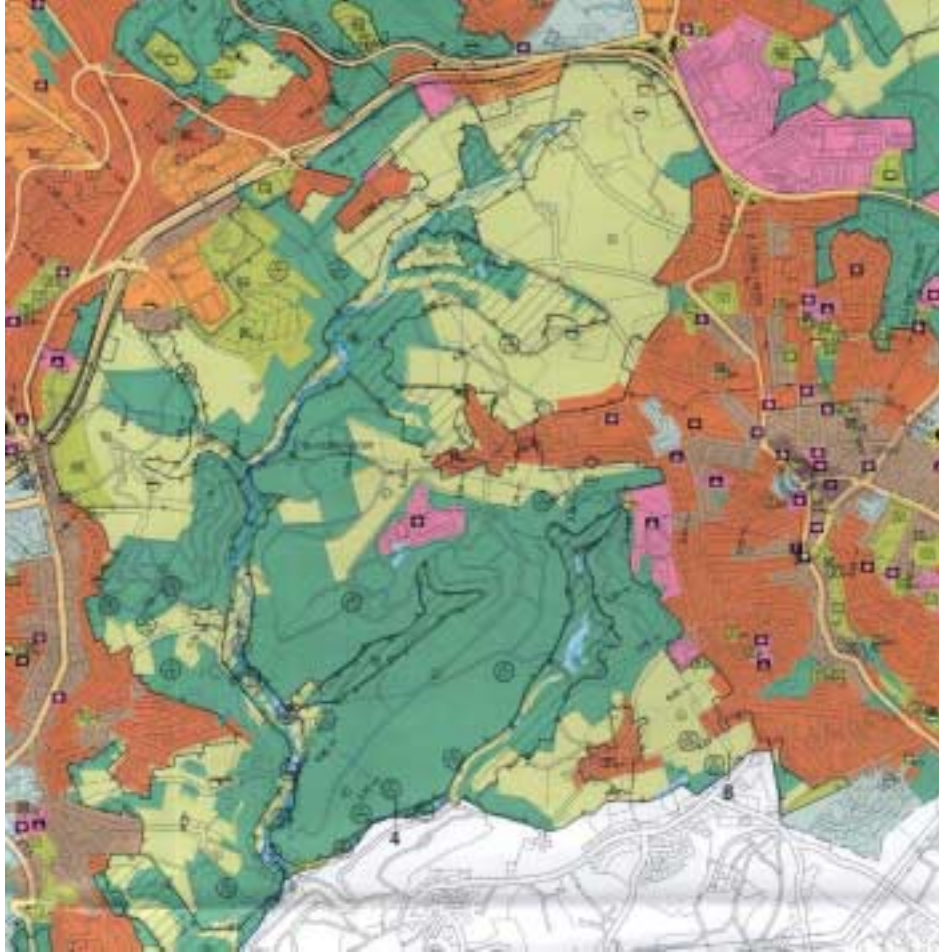
Flächenbezeichnung

Gelpe / Huckenbach

Stadtbezirk

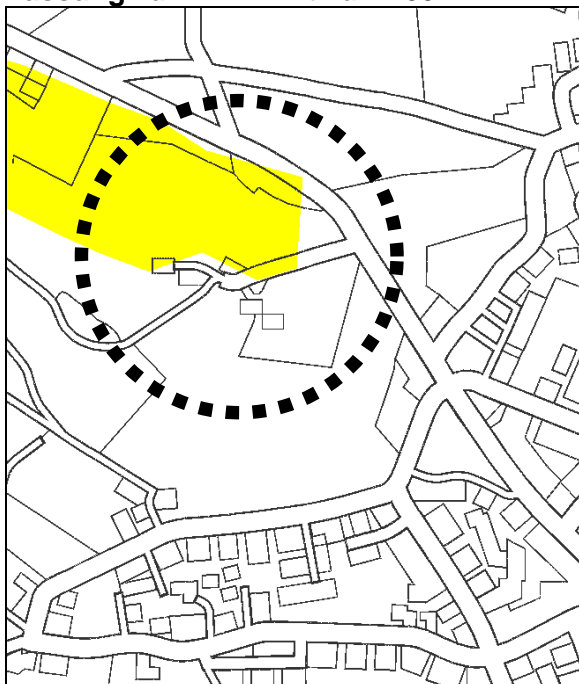
Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002 (M. 1 : 25.000)

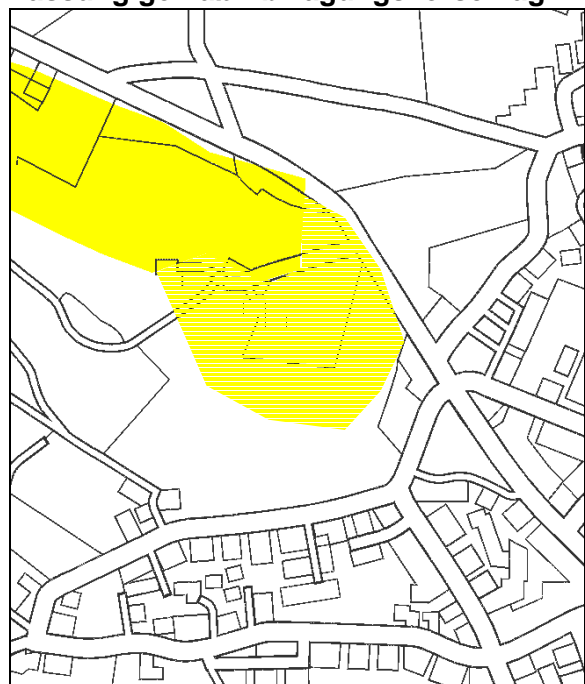


Ausschnitte aus dem denkmalpflegerischen Fachbeitrag (Anlage 4 zum Erl.-Bericht)

Fassung zum FNP-Entwurf 2002



Fassung gemäß Abwägungsvorschlag



Anregung

1. Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, der Gelpereverein und sieben weitere Einwander haben Anregungen zum Landschaftsraum Gelpe eingebracht.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Freiraums Gelpe solle auf jegliche Form der Bebauung in diesem Bereich verzichtet werden. Eine Bebauung würde weder den verbalen Zielen der Raumordnung noch den im Landschaftsplan Gelpe niedergelegten Grundsätzen entsprechen. Die alte Kulturlandschaft habe große Bedeutung für die Erholung, die Natur (Gewässersystem Gelpe) und die Landwirtschaft. Auch das Stadtbild würde erheblich geschädigt.

1998 habe der Rat selbst beschlossen, keine weitere Bebauung im Bereich des Landschaftsplans Gelpe zuzulassen.

Das Naherholungsgebiet Gelpe diene allen Wuppertalern. Jeder weitere Eingriff würde zur Zerstörung des ökologischen Gleichgewichts beitragen. Neben der Tier- und Pflanzenwelt sei besonders der natürliche Wasserhaushalt betroffen. Jede weitere Bebauung in den Randzonen des Gelpetals und in der Nähe von Quellgebieten würde den Zufluss von Regen- und Grundwasser zum Gelpetal verringern und die Natur des Landschaftsschutzgebietes Gelpe stark schädigen.

2. Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz und zwei Bürger regen an, den Bereich der Hofschaff Huckenbach im denkmalpflegerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan als historische Kulturlandschaft zu kennzeichnen.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1) 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- / 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.

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

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

- Zu 2) Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat als Träger öffentlicher Belange eine gleichlautende Anregung abgegeben. Gemäß der dazu erfolgten Stellungnahme der Verwaltung (vgl. Anlage 2) wird vorgeschlagen, dieser Anregung zu folgen. Zur Vermeidung einer doppelten Beschlussfassung wird hier darauf verwiesen.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Eine Änderung der Plandarstellung ergibt sich daraus jedoch nicht.
- Zu 2) siehe Beschlussvorschlag zur Anregung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege (Anlage 2)

Flächenbezeichnung

GOH-Kaserne

Stadtbezirke

Barmen und Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Eine Bürgerin regt an, dass das Gebiet um die freiwerdende GOH-Kaserne als Naherholungsgebiet genutzt werden solle.
2. Ferner spricht sie sich gegen ein Sondergebiet / Einzelhandel im Bereich Parkstraße aus, weil auf Lichtscheid keinesfalls ein Möbelmarkt entstehen solle. Stattdessen solle lieber eine ALDI-Filiale entstehen zur Entlastung der Filiale am Ascheweg.
3. Eine weitere Bürgerin regt an, die Flächen der GOH-Kaserne als „potentielle Gewerbeflächen“ auszuweisen, wenn z. Z. aus rechtlichen Gründen die Ausweisung als Gewerbefläche noch nicht möglich ist. Sie hält in diesem Zusammenhang die Ausweisung von Gewerbeflächen auf heutigen Freiflächen für verzichtbar, weil lt. dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen kurz- bis mittelfristig 50-60 ha Gewerbebrachen verwertbar wären und die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen die Branchenentwicklung behindern würde.
4. Ein weiterer Bürger regt an zu prüfen, ob im Zuge des Ausbaus der L 419 der Ronsdorfer Fußballplatz von der Anlage, die sich unmittelbar neben den Kasernengebäuden befindet, verlegt werden muss auf den Sportplatz im Bereich Erbschlö.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1) Die Flächen des ehemaligen Standortübungsplatzes außerhalb des bebauten Kasernenareals sind als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Wald dargestellt. Einer Nutzung für Naherholungszwecke steht diese Darstellung nicht entgegen. Im Zuge der Verhandlungen über die Nachfolgenutzung wird ein Rahmenplan erstellt, der die Entwicklungsmöglichkeiten der bebauten Fläche und des Freiraumes aufzeigt.
- Zu 2) Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 war im betreffenden Bereich kein Sondergebiet dargestellt und wird auch im weiteren Verfahren nicht beabsichtigt. Hinsichtlich der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Gelände der GOH-Kaserne wird auf die Ausführungen zu 3) verwiesen.
- Zu 3) Im Flächennutzungsplan werden nur gewerbliche Bauflächen dargestellt, die einer solchen Nutzung im Planungszeitraum auch tatsächlich zugeführt werden sollen. Eine Unterscheidung von potentiellen und tatsächlichen Flächennutzungen wird nicht vorgenommen. Gleichwohl wird eine zumindest teilweise gewerbliche Nachfolgenutzung des aufgegebenen Kasernenstandortes verhandelt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch noch nicht abzusehen, in welchem Umfang und an welchen Stellen z. B. gewerbliche Nutzungen geplant werden.

Die zu Beginn des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes bestehenden Brachflächen umfassen eine Größenordnung von 34,5 ha, von denen etwa 18,0 ha im Planungszeitraum aktiviert werden können. Bei der genannten Größenordnung von 50 bis 60 ha sind im Handlungsprogramm Gewerbeflächen auch Bahnflächen und andere Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen – z. B. das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes Vohwinkel (lt. FNP: 20 ha) – subsumiert, die im Flächennutzungsplan in anderen Rubriken zur Deckung des Bedarfes berücksichtigt worden sind. An anderer Stelle wird im Handlungsprogramm ausgeführt, dass Anfang 2001 etwa 45,8 ha brachliegende Flächen bestehen, die sich überwiegend in einem Zustand befinden, der eine kurzfristige gewerbliche Wiedernutzung nicht gestattet. Davon beständen für etwa 10 ha bereits andere Nutzungsüberlegungen. Dies stimmt mit dem rechnerischen Ansatz im Flächennutzungsplan überein.

Im Hinblick auf die Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen ist zudem darauf hinzuweisen, dass durch die Schließung der Kaserne in erheblichem Maße Arbeitsplätze in Wuppertal verloren gegangen sind und eine gewerbliche Nachfolgenutzung der Kaserne zunächst eine Kompensation dieses Verlustes darstellen würde. Die Notwendigkeit zur Darstellung anderer Gewerbeflächen wäre davon zunächst nicht beeinflusst.

Zu 4) Sofern eine Verlegung des Fußballplatzes im Rahmen des Ausbaus der L 419 erfolgen muss, wird dies im dafür erforderlichen Planfeststellungsverfahren geregelt. Hinsichtlich der Nachfolgenutzungen des Geländes der ehemaligen GOH-Kaserne wird auf die Ausführungen zu 3) verwiesen.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Eine Änderung der Plandarstellung ist jedoch nicht erforderlich.
- Zu 2) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 3) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des Geländes der ehemaligen GOH-Kaserne als Gemeinbedarfsfläche wird unverändert im Flächennutzungsplan beibehalten.
- Zu 4) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung im Bereich der ehemaligen GOH-Kaserne – hier: des Sportplatzes - wird unverändert im Flächennutzungsplan beibehalten.

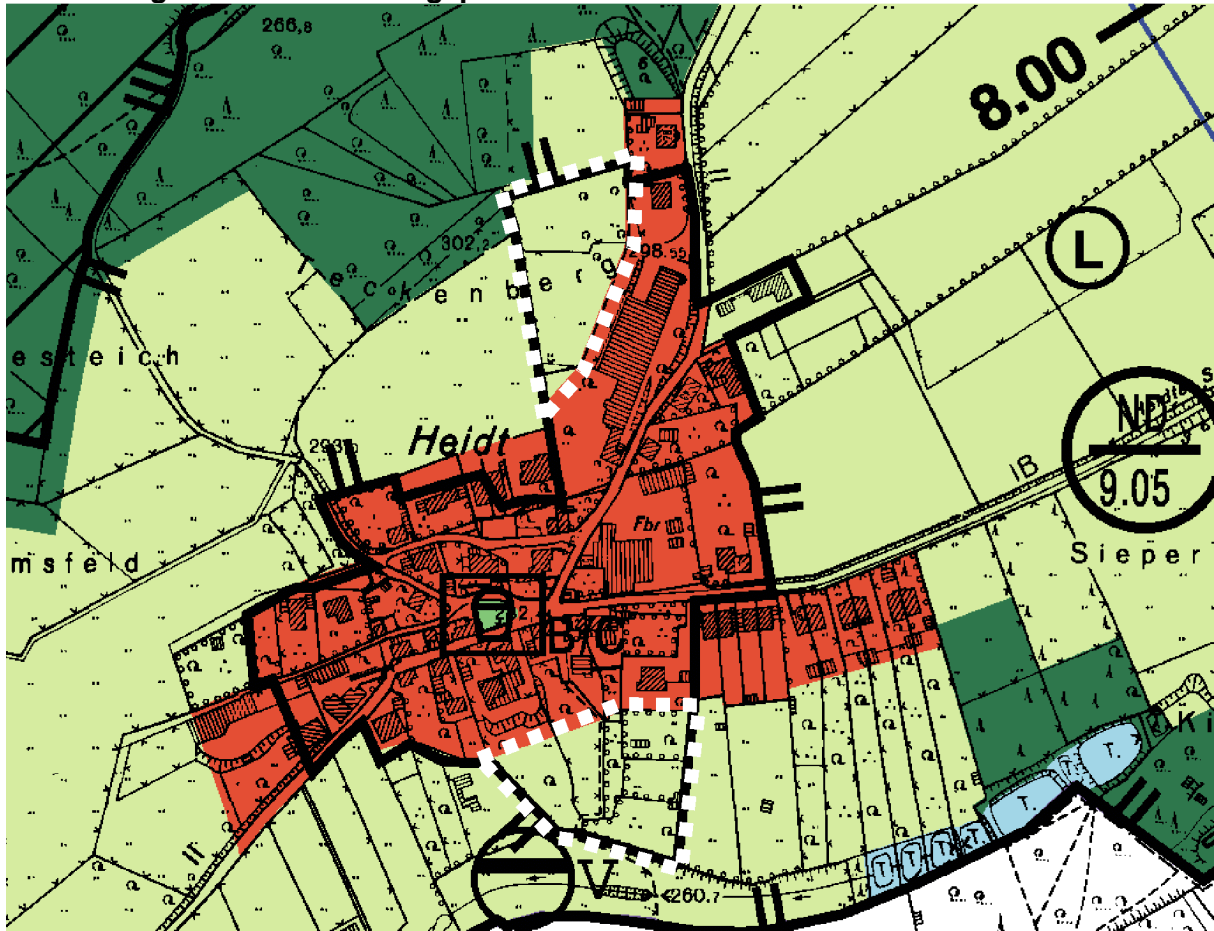
Flächenbezeichnung

Heidt

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Ein Bürger regt an, die Teilflächen der Ortschaft Heidt, die außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzes liegen, ebenfalls als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.
2. Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz regt an, den Bereich der Ortschaft Heidt in der Anlage 4 zum Erläuterungsbericht, dem „Denkmalpflegerischen Fachbeitrag“, als historische Kulturlandschaft zu kennzeichnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Ortschaft Heidt ist eine gewachsene, in sich geschlossene Siedlung, die aufgrund ihrer Größe und ihrer historischen Bedeutung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Abgrenzung der Wohnbauflächendarstellung Heidt hat sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Diese Grenzziehung deckt sich nicht in allen Bereichen mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, sondern ist enger gefasst. Grundstücke mit intensiv gärtnerischer Nutzung werden aus Sicht von Naturschutz- und Landschaftspflege dem Siedlungsbereich und nicht der Landschaft zugeordnet. Trotzdem muss diesen Flächen eine besondere landschaftsökologische Funktion als Übergangsbereich zur freien Landschaft zugemessen werden.

Neben den Belangen des Landschaftsschutzes müssen jedoch bei der Beurteilung potentieller Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan eine Reihe weiterer Aspekte Berücksichtigung finden.

Die Ortschaft Heidt liegt inmitten des landwirtschaftlich genutzten Landschaftsbereiches südöstlich des Naturschutzgebietes „Ronsdorfer Talsperre“ am Stadtrand von Wuppertal.

Eine weitere städtebauliche Entwicklung an diesem Standort widerspricht vor allem folgenden Planungsgrundsätzen:

- Die Siedlungstätigkeit soll auf Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden. Streu- und Splittersiedlungen sollen nicht erweitert werden.
- Große zusammenhängende Freiräume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen geschützt und entwickelt werden.
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Freiraum haben.

Die Ortschaft Heidt ist aufgrund ihrer Lage innerhalb eines wertvollen Landschaftsraumes einerseits, der Stadtrandlage andererseits und aufgrund ihrer historisch gewachsenen Struktur nicht für eine weitere städtebauliche Entwicklung geeignet.

Zu 2) Der Fachbeitrag der Unteren Denkmalbehörde zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 wurde mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde des Landschaftsverbandes inhaltlich abgestimmt. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde auch geprüft, inwieweit die Ortschaft Heidt die Voraussetzungen für die Darstellung als Denkmalbereich bzw. historische Kulturlandschaft in der Anlage 4 erfüllt. Als Ergebnis dieser Prüfung sind die Fachbehörden einstimmig der Auffassung, dass die Ortschaft Heidt effektiver mit den Instrumentarien des Naturschutzes und der Landschaftspflege geschützt werden kann.

Die Wohnbauflächendarstellung der Ortschaft Heidt im Flächennutzungsplan hat sich eng an der vorhandenen Bebauung orientiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist hier aus städtebaulichen und landschaftsökologischen Gründen nicht vorgesehen (vgl. Punkt 1).

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Ortschaft Heidt als Wohnbaufläche bleibt unverändert Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ortschaft Heidt wird in der Anlage 4 zum Erläuterungsbericht nicht als „historische Kulturlandschaft“ dargestellt.

Flächenbezeichnung

Heidter Straße - Nord

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurde zu dem als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich „Heidter Straße - Nord“ eine Einzelanregung von zwei Bürgern eingereicht. Es wird angeregt die Fläche nördlich der Heidter Straße als Wohnbaufläche darzustellen. Dies wird wie folgt begründet:

1. Unverständlich sei, dass die Fläche ohne Abstimmung mit dem Eigentümer als Kompensationsfläche im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellt sei.
2. Durch die Bebauung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche sei laut Auskunft der Bürgerinitiativen etc. die Existenz eines Bauern gefährdet. Es handle sich dabei jedoch hauptsächlich um Grundbesitz ebendieses Landwirtes. Es wird gefragt, wie eine Überplanung von Grundstücken möglich sei, wenn der Eigentümer selbst gar nicht bauwillig sei.

Die Anreger bitten zu berücksichtigen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung ihres Grundeigentums ihnen selbst auch Verluste entstehen, da sie auf eine höherwertige Baufläche verzichten müssten. Dies sei besonders tragend, da im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 eine ganz andere Planung vorgesehen war.

3. In Verbindung mit der vorgesehenen Wohnbebauung „südöstlich Heidter Straße“ sei die vorgeschlagene Bebauung für die Entwässerung des Gebietes von Interesse. Statt der von den Wuppertaler Stadtwerken vorgesehenen „Druckentwässerung“ sei dann ein Freispiegelkanal möglich.

Der digitale Stadtplan der Stadt Wuppertal weise auf einem der o. a. Grundstücke bereits eine Straße auf, die von den WSW als versiegelte Fläche zur Entsorgung des Regenwassers angerechnet wird.

4. Die Heidter Straße sei in der Vergangenheit bei verschiedenen Bauvoranfragen als fußläufige Verbindung zur Ortschaft Heidt eingestuft worden. Daher stelle sich die Frage, wie Bauland direkt vor der Ortschaft Heidt ausgewiesen werden könne.

Bisherige Bauvoranfragen für den Bau einer Doppelgarage und für eine gewerbliche Erweiterung auf dem Grundstück Hausnummer 45 wurden abgelehnt. Nach Auffassung der Anreger handle es sich bei dem Siedlungsbereich Heidt um ein Mischgebiet, d. h. Gewerbe ohne Lärm sei zulässig. In anderen Fällen (Hausnummer 50) wären solche Bauvorhaben genehmigt worden.

Es wird vermutet, dass Bauinteressenten unterschiedlich behandelt und teilweise benachteiligt würden. Die Wahrung der Gleichbehandlung müsse gewährleistet werden.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Wohnbaureserveflächen würden im überwiegenden Teil demselben Eigentümer gehören.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 sind keine Kompensationsflächen dargestellt. Grundlage der Kompensationsmaßnahmen ist das Kompensationsflächenkonzept als Anlage 1 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan. Hierin werden die Ziele und ortsspezifischen Maßnahmenschwerpunkte dargestellt. Eine gesonderte Darstellung der Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die Flächen werden entsprechend ihrer tatsächlichen oder geplanten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, Wald oder Grünflächen dargestellt.

Der in der Anregung angeführte textliche Vermerk einer Kompensationsfläche findet sich auf dem im Flächennutzungsverfahren zu Grunde gelegten Bewertungsbogen zu der geplanten Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“. Dies soll ein Hinweis darauf sein, dass hier keine weitere Bebauung zwischen den Ortsteilen erfolgen soll. Ziel der Stadt Wuppertal ist es diesen Landschaftsraum ökologisch weiter zu stärken und aufzuwerten. Diese Bewertungsbögen sind jedoch kein Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Eine Abstimmung mit den Eigentümern der Flächen erfolgt erst im konkreten Fall einer weiteren Planung, beispielsweise einem Bebauungsplanverfahren.

- Zu 2) Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich städtebaulich sinnvoll regeln. Er dient als planerische Grundlage, anhand derer z. B. Bebauungspläne entwickelt werden können.

So sind gegenüber dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 viele Wohnbauflächen (z. B. im Bereich Nächstebreck) zurückgenommen worden, da sie aus heutiger städtebaulicher und ökologischer Sicht nicht vertretbar sind. Demgegenüber wurden nun Bauflächen untersucht und dargestellt, die den Siedlungsbereich an verträglicher Stelle arrondieren und den Bedarf an einer gewerblichen und wohnbaulichen Bebauung decken.

Auch die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 wurden dabei aufgrund neuerer Erkenntnisse und der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange überarbeitet.

Dies ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen geschehen.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich kein Baurecht ableiten, weil er keine unmittelbare Rechtswirkung entwickelt, er ist lediglich behördenverbindlich ist. Der Eigentümer einer Fläche hat somit keinen konkreten Rechtsanspruch. Bei möglichen Bodenwertverluste durch Änderung, Aufhebung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplanes können weder Planungsschäden noch Schadenersatz geltend gemacht werden.

- Zu 3) Eine Wohnbebauung allein zur Finanzierung einer Entwässerung darzustellen, liegt nicht im öffentlichen Interesse.

Die in der Anregung beschriebene Straße kann in den aktuellen Planungsunterlagen nicht gefunden werden. Gegebenenfalls ist der private Erschließungsweg auf dem Grundstück zu dem Haus Nr. 45 gemeint.

Dennoch wäre auch eine vorhandene Straße in dem o. a. Bereich kein ausreichender Grund, hier eine Wohnbebauung vorzunehmen.

Vielmehr sollen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung im Verfahren die öffentlichen und privaten Interessen gesamtstädtisch gegen- und untereinander gerecht abgewogen werden.

Im vorliegenden Fall wird den ökologischen und städtebaulichen Belangen der Vorrang eingeräumt.

- Zu 4) Ziel der Stadt Wuppertal ist es, den Grünzug zwischen den Ortsteilen Heidt und Ronsdorf zu schützen und aufzuwerten. Demzufolge wurden im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 im Bereich der Ortschaft Heidt keine neuen Wohnbauflächen dargestellt.

Die Ortslage Heidt als gewachsene und geschlossene Siedlung wurde im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche dargestellt. Den hier ansässigen Betrieben ist über den Bestandschutz hinaus eine Weiterentwicklung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich.

Die erwähnten Bauvorhaben werden bauordnungsrechtlich immer den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten entsprechend bewertet.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Fläche „Heidter Straße - Nord“ sachgerecht.

Beschlussvorschlag

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

Anregungen

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ Einzelanregungen von insgesamt 22 Bürgern eingereicht. 652 weitere Bürger haben ihre Anregungen zu dieser Fläche in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) mit Einzelunterschriften eingebracht. 12 zusätzliche Flugblätter wurden mit handschriftlichen Vermerken versehen. Der WBU hat darüber hinaus eine gesonderte Anregung abgegeben.

Insgesamt wird demnach von 664 und dem WBU angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ zu verzichten und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beizubehalten. Dies wird wie folgt begründet:

- a) Der Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich Heidter Straße / Rädchen sei nicht genügend gesichert.

Eine Bebauung dieser Fläche würde letztendlich nur wenigen Investoren dienen, deren Interessen anders gelagert seien als die der Bevölkerung.

Es sei zu prüfen, ob nicht innerstädtische Frei- und Brachflächen bevorzugt als Baugebiete ausgewiesen werden können, um „wertvollere“ Gebiete zu erhalten.

Die Wohnbaufläche könne vielleicht in 10 bis 15 Jahren im nächsten Flächennutzungsplan eine Rolle spielen, wenn der Bedarf an Wohnbauflächen weiter anhalten sollte.

- b) Die Stadt Wuppertal habe als Attraktivität und Wohnqualität das natürliche Umfeld und die Naturlandschaften der Randgebiete, insbesondere der Höhenzüge zu bieten. Dies im besonderen im Bereich Ronsdorf, wo der Erhalt der Flächen von erheblicher Bedeutung sei. Hier mache vor allem der Ring der Natur, ein nicht künstliches Naherholungsgebiet den prägenden Charakter aus. Man solle akzeptieren, dass Wuppertal aufgrund seiner Flächenstruktur in seinen Wohnbebauungsmöglichkeiten eingeschränkt sei.

Eine Bebauung der Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ füge dem Stadtbild einen nicht wieder gut zu machenden Schaden zu. Die Fläche sei von stadtbildprägender Wirkung, mit hohem ästhetischem Wert.

Die Hofschafte Heidt stelle eine ökologisch-kulturell bedeutsame und wertvolle Ortslage dar, die bis heute ihren Charakter beibehalten habe. Sie sei eine der ältesten Hofschafte im Bergischen Land (älter als Ronsdorf), mit mehreren denkmalgeschützten Objekten.

Durch die vorgesehene enge Bebauung (Reihenhäuser) würde das schützenswerte Ortsbild in seinem Charakter stark beeinträchtigt und ausfransen. Das „alt-bergische“ Ortsbild mit großen Gartenflächen, Hecken und natürlichen Grünflächen würde verfremdet.

Eine Bebauung der Hänge zum Gelpetal müsse daher vermieden werden, es dürfe keine Schließung der Bebauungslücken geben.

Östlich werde die Wohnbaufläche durch einen Schul- und Wanderweg begrenzt, der wegen seiner Einbindung zur Landschaft zu einem der schönsten gehöre. Durch die Bebauung verlöre er an Reiz. Eine Bebauung beeinträchtige den Ausblick nach Remscheid über die weite Landschaft.

In Verbindung mit den anderen neu im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen würde im Westen und Südwesten ein bebauter Ring gezogen, der den Zugang zum Naturraum visuell mehr oder weniger ausschliesse. Damit würde dem Stadtteil Ronsdorf das Gesicht genommen und „seine Augen verklebt“.

- c) Gegen die Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ wird sich ausgesprochen, da sie die Zersiedelung der Landschaft vorantreibe und den Charakter der Landschaft stark beeinträchtige. Speziell die Ronsdorfer Landschaft im Bereich der Wohnbaufläche würde für die jetzige und für die zukünftige Generation unwiderruflich zerstört.

Das Gebiet zeichne sich in besonderem Maße durch naturnahe und vielfältig ausgestaltete Landschaftselemente aus, die für die Bergische Landschaft typisch seien. So sähe das Landschaftsgesetz NW ausdrücklich vor, dass kleine Ortslagen im Landschaftsschutzgebiet als Bestandteil der zu erhaltenen Kulturlandschaft zu berücksichtigen seien.

Eine Bebauung der Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ entspräche weder den Zielen der Raumordnung, noch den im Landschaftsplan Gelppe niedergelegten Grundsätzen als Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche läge im Einzugsbereich der Gelppe und ihrer Zuflüsse, sie sei ein ökologisch wertvoller Naturraum und für den Naturhaushalt auch in regionaler Hinsicht von großer Bedeutung.

Die auf Grundlage von Beschlüssen aus den 60er Jahren erfolgte Ausweisung „temporäre Erhaltung“ im Landschaftsplan Gelppe entbehre jeder Begründung, zumal damit die in den letzten 40 Jahren gewonnenen Maßstäbe missachtet würden. „Temporäre Erhaltung“ müsse eigentlich bedeuten, dass die betreffenden Flächen uneingeschränkt unter Naturschutz stünden, mit der Option der Inanspruchnahme, wenn künftige Generationen andere Planungsansätze haben oder neue Kriterien gelten. Da sich die Kriterien in der kurzen Zeit seit Rechtskraft des Landschaftsplans Gelppe nicht geändert hätten, läge hier ein klarer Missbrauch, wenn nicht gar Rechtsbruch vor.

Die Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ tangiere ein FFH-Gebiet. (Schattenliste des BUND – 300 m Zone)

Im Bereich der Dörpfeldstraße grenze dieses Gebiet unmittelbar an ein Naturschutzgebiet an. Es wird angeregt, die Fläche unter Naturschutz zu stellen, da der Naturraum mit seinen unwiederbringlichen Werten zu erhalten sei.

Das vorhandene intakte Biotop und das ökologische Gleichgewicht würde auf dem Gelände und im angrenzenden Wald vernichtet. Der Höhenrücken sei mit einer Streuobstwiese und mehreren schutzwürdigen Heckenpflanzungen bestanden, die nun zum Opfer fielen. Auch die nun im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 reduzierte Darstellung der geplanten Bebauung würde daran nichts ändern. Die Fläche habe eine besondere Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen und für den Biotop- und Artenschutz. So hätten hier u.a. Greifvögel, Eulen, Rehe und Füchse ihren Lebensraum.

Die bei einer Inanspruchnahme der Wohnbaufläche zu erwartenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes seien durch eine entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder durch eine Reduzierung der Fläche zu minimieren.

Für den Klimaausgleich seien die Randzonen des Gelpetals unentbehrlich.

Der Hinweis auf eine angrenzende, schöne grüne Fläche als Kompensation sei irreführend.

Der Erholungscharakter dieser stadtnahen Grünfläche sei nicht hoch genug einzuschätzen, sie lockere das Landschaftsbild auf und strahle derzeit noch Ruhe aus. Dieses Areal sei für viele Bevölkerungsgruppen aus Ronsdorf, Cronenberg und Remscheid aufgrund seines verkehrsberuhigten Charakters von großer Bedeutung und müsse erhalten bleiben. So führe hier beispielsweise z. T. der Wanderweg A2 entlang und Laufgruppen würden dieses Gebiet nutzen. Eine Bebauung dieser Fläche, auch in Zusammenhang mit den weiteren im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohnbauflächen im Bereich Ronsdorf, würde die Naherholung stark belasten. Der Anspruch des Flächennutzungsplanes, die Umweltqualität in der Stadt sichern zu wollen, würde damit ad absurdum geführt.

- d) Eine Bebauung der Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ mit 18 WE auf 0,7 ha sei eine Verschandelung der Landschaft. Hier seien höchstens 8 bis 10 Häuser verträglich.

Die grundsätzlich geplante lockere Bebauung mit 18 WE würde, auch wenn der Rat der Stadt zunächst so beschließt, entsprechend der finanziellen Interessen der Investoren spätestens in der Realisierungsphase wieder verworfen.

- e) Die zusätzliche Bebauung auf den im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellten Wohnbauflächen im Bereich der Heidter Straße, Luhsfelder Höhe und Holthäuser Straße würde eine deutliche Belastung des Verkehrs bedeuten. Verkehrsstauungen im gesamten Bereich seien vorprogrammiert.

Die Zufahrten zu den neuen Wohnbauflächen müssten zwangsläufig erweitert werden.

Nur durch erhebliche zusätzliche Baumaßnahmen könne die fehlende Infrastruktur geschaffen werden.

- f) Eine Darstellung im Flächennutzungsplan der neuen Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ widerspräche der Beschlusslage des Rates der Stadt Wuppertal.

Bereits erfolgten Anfragen für eine Bebauung wurde im Rahmen der Anhörung zu Landschaftsplan Gelpe (Drucksache. Nr. 3057/96 - Anlage 2) nicht stattgegeben.

Mit Beschluss vom 09.11.1998 (Drucksache Nr. 4057/98) sei gegen eine weitere Bebauung des Natur- und Landschaftsraumes Gelpetal entschieden worden.

Ein Ratsbeschluss vom 08.02.1999 (Drucksache Nr. 3181/98 und 1234/98) lehne eine Bebauung der Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Wohnbaufläche ab.

Würden die Bauabsichten nun mit Mehrheitsbeschlüssen durchgesetzt, widerspräche dies den Grundsätzen der demokratischen Politik.

- g) Die Inanspruchnahme der Baufläche würde die Existenz eines alteingesessenen landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Sie widerspräche zudem auch der Prämisse im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten.

Auch für die Gaststätte Rädchen (Ausflugsgaststätte) habe der jetzt noch angrenzende Freiraum eine große Bedeutung.

- h) Die vorhandene soziale Infrastruktur sei zur Aufnahme der vorgeschlagenen Bebauungen im Bereich Holthausen und Heidt, zu der auch die Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ gehört, in Frage zu stellen.

2. Ein Einwender spricht sich für eine sofortige Bebauung der Fläche aus.

3. Ein weiterer Einwender spricht sich gegen die Darstellung eines Spielplatzes neben der Wohnbaufläche auf jetzt landwirtschaftlich genutztem Bereich aus. Dies sei unsinnig, da die Fläche zur Entwicklung der gegenüberliegenden Wirtschaftgebäude des betroffenen Landwirtes als Freiraum notwendig sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) a) Die Bedarfslage der Ein- und Zweifamilienhausbebauungen ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu betrachten.

Die Fläche „Heidter Straße / Rädchen“ wird voraussichtlich aufgrund ihrer momentan eingeschränkten Verfügbarkeit keine Fläche zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie stellt eine notwendige Planungsreserve dar, um den langfristigen Bedarf zu decken. Sollte dann durch eine unerwartete demographische Entwicklung oder durch eine Veränderung der Bedürfnisse der Bevölkerung der Bedarf zurückgehen, kann es sein, dass die Fläche tatsächlich nicht bebaut wird.

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

Die Auswahl zur Darstellung der neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist unabhängig von potentiellen Investoren unter fachlichen Gesichtspunkten erfolgt. Die Wohnbauflächen sollen letztendlich dem öffentlichen Belang (bezogen auf die Gesamtstadt) der Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhäusern dienen.

- b) Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal soll die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich städtebaulich sinnvoll regeln. Der Plan dient der Stadt als planerische Grundlage, anhand derer z. B. Bebauungspläne entwickelt werden können.

So sind gegenüber dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 viele Wohnbauflächen (z. B. im Bereich Nächstebreck) zurückgenommen worden, da sie aus heutiger städtebaulicher und ökologischer Sicht nicht vertretbar sind. Demgegenüber wurden nun Bauflächen untersucht und dargestellt, die den Siedlungsbereich an verträglicher Stelle arrondieren und den Bedarf an einer gewerblichen und wohnbaulichen Bebauung decken.

Hierzu gehört auch die Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“, die mit ca. 18 Wohneinheiten eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs darstellt und einen Betrag zur Bedarfsdeckung an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser leisten kann. Sie wurde gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 mit 5,6 ha auf eine ökologisch verträgliche Größe von 0,7 ha reduziert.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Wohnbaufläche erscheinen auch durch die bereits vorhandene bauliche Vorprägung vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann.

Ziel der Stadt Wuppertal ist es, auf der dargestellten Wohnbaufläche den örtlichen Gegebenheiten entsprechend eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit wenigen Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Jedoch setzt der Flächennutzungsplan dies nicht fest. Erst im folgenden Satzungsverfahren, beispielsweise einem Bebauungsplan können die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und das Maß der Bebauung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc.) festgesetzt werden, um den ortstypischen Siedlungscharakter hinsichtlich der Bebauungsstruktur zu erhalten. Auch das Landschaftsfenster kann so zumindest teilweise erhalten werden. Zur Erhaltung des Landschaftsfensters in Richtung Remscheid wurde die nördlich angrenzende Fläche an der Straße freigehalten und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das vorhandene Ortsbild wird durch eine bauliche Inanspruchnahme der Wohnbaufläche verändert, jedoch wird den Belangen der Bedarfsdeckung an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern in der Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Der vorhandene Wanderweg soll grundsätzlich nach einem Ausbau der Straße am Rädchen bestehen bleiben. Gegebenenfalls kann er im Bebauungsplanverfahren so geplant werden, dass er um die Bebauung führt und damit weiterhin zum Freiraum ausgerichtet bleibt.

- c) Wie unter Punkt b) erläutert, dient der Flächennutzungsplan als planerisches Instrument dem Flächenverbrauch und der willkürlichen Zersiedlung der Landschaft gegenüberzutreten.

Der Flächennutzungsplan kommt den Zielen der Raumordnung nach. Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche im allgemeinen Siedlungsbereich zwischen dem Ortsteil Heidt und Ronsdorf. Im Flächennutzungsplan wird jedoch aufgrund der ökologischen Wertigkeit dieses Bereiches und der Maßgabe, das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend zu erhalten, auf eine weitläufige Entwicklung der Wohnbebauung verzichtet. So wurde im Bereich der Straße Rädchen mit Berücksichtigung des Landschafts-

fensters (s. o.) eine Bebauung vorgesehen, die die vorhandene Erschließung nutzt.

Der in den Anregungen aufgeführte textliche Vermerk einer Kompensationsfläche findet sich auf dem im Flächennutzungsverfahren zu Grunde gelegten Bewertungsbogen zu dieser Fläche. Dies soll ein Hinweis darauf sein, dass hier keine weitere Bebauung zwischen den Ortsteilen erfolgen soll. Es ist vorgesehen diesen Landschaftsraum ökologisch weiter zu stärken und aufzuwerten. Im Flächennutzungsplan sind Kompensationsmaßnahmen nicht dargestellt, der Bereich ist entsprechend seiner Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bewertungsbögen sind jedoch kein Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Die Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Gelpe und ist aufgrund des im Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1996 dargestellten Baugebietes als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt worden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet.

Durch die im Flächennutzungsplanverfahren erfolgte Reduzierung auf 0,7 ha liegt die Fläche nicht mehr innerhalb des 300 m Bereiches um das FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Gelpe- und Saalbachtal“. Eine Beeinträchtigung ist durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Landschaftselemente, mit einer besonderen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, wie Hecken, Obstbäume etc. sollen bei einer Bebauung der Fläche weitestgehend erhalten bleiben. Erst im Satzungsverfahren können jedoch, aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene, konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Gewässer oder Auen sind bei einer Inanspruchnahme der Wohnbaufläche nicht direkt betroffen. Eine Beeinträchtigung des Gewässersystems und Naturschutzgebietes „Fließgewässersystem Gelpe- und Saalbachtal“ ist nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Das Regenwasser sollte jedoch möglichst über eine Versickerung entsorgt werden.

Auch ist nach derzeitigem Planungsstand eine Bebauung in der vorgesehenen Größenordnung aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung klimatisch unproblematisch. Genauere Untersuchungen können jedoch erst im Bebauungsplanverfahren mit den entsprechend genaueren Planungsvorgaben erfolgen.

Der größte Teil des Grünzuges im Bereich Rädchen / Heidt bleibt erhalten, die Naherholungsfunktion wird durch die geplante Bebauung relativ gering eingeschränkt. So steht die Fläche selbst derzeit nicht für Naherholungssuchende zur Verfügung. Wanderwege werden nicht zerschnitten. Im Hinblick auf den umliegenden Freiraum wird der Belang der Naherholungsfunktion dieser Fläche relativ gering beeinträchtigt. Auch im verbleibenden Freiraum bestehen weiterhin vergleichsweise umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten.

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

- d) Die Angabe von 18 Wohneinheiten zur Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ im Erläuterungsbericht ergibt sich aus dem für Einfamilienhausgebiete zugrunde gelegten Durchschnittswert von 26 WE/ha. Dieser Durchschnittswert ist landesplanerisch abgestimmt. Erst im Bebauungsplan kann die tatsächliche Dichte der Be-

bauung festgesetzt werden, dies soll in einem landschaftlich und ökologisch vertretbaren Maß geschehen.

- e) Nach derzeitigem Planungsstand müsste bei einer Inanspruchnahme der Wohnbaufläche die Straße Rädchen entsprechend ausgebaut werden, was technisch unproblematisch ist. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen als verträglich eingeschätzt. Weitere Untersuchungen und Regelungen zur Finanzierung, Ausführung etc. lassen sich jedoch aufgrund der konkreteren Planungsgrundlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes durchführen und festsetzen.
- f) Mit Ratsbeschluss vom 08.02.1999 (Drucksache. Nr. 3181/98 mit 1. Ergänzung 1234/98) wurde eine Bebauung zwischen und entlang den Straßen Rädchen, Talsperrenstraße, Dörpfeldstraße, Heidt, Heidter Straße und Langenhaus abgelehnt. Dieser Ratsbeschluss kann nur durch einen neuen Ratsbeschluss aufgehoben werden.

In dem Verfahren des nun offengelegten Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 zeigte sich jedoch durch nähere Untersuchungen, dass die im offengelegten Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellten Bauflächen im Einzelnen fachlich sinnvoll sind. Bei der anschließenden Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.06.2001 und der Bezirksvertretungen im Herbst 2001 wurde zudem auch der politische Wille dokumentiert.

Gegenstand der einzelnen Untersuchungen aller Flächen und der politischen Anhörungen war dabei auch der Umgang mit den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (1996), die durch umfangreiche Untersuchungen ergänzt wurde. Die verschiedenen Belange der Bauleitplanung wurden berücksichtigt und eine gesamtstädtische Abwägung vorgenommen.

Ergebnis der Voruntersuchungen und der politischen Beratung ist der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002, der mit Beschluss vom 07.03.2002 offengelegt wurde.

Nach Abwägung der in der Offenlage 2002 eingebrachten Anregungen wird die Darstellung der im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen erneut politisch beraten. Mit dem Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Wuppertal werden bislang gegensätzliche Beschlüsse ggf. aufgehoben.

- g) Es ist davon auszugehen, dass für eine Inanspruchnahme der Baufläche die Bereitschaft des Grundstückseigentümers notwendig ist. Da der Grundstückseigentümer auch der betroffene Landwirt ist, kann er die Entwicklung steuern.

Die fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers würde einer zeitnahen Wohnbebauung zwar entgegenstehen, jedoch bestehen in ausreichendem Maß Alternativen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfes. In Anbetracht des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes bis Ende 2015 ist bei entsprechender Nachfrage eine spätere Inanspruchnahme auf dem Verhandlungswege möglich. Gegebenenfalls können andere Flächen im Tausch gepachtet werden.

Grundsätzlich ist jedoch die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche aufgrund der baulichen Vorprägung sinnvoll, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden kann.

Die Flächen direkt gegenüber des landwirtschaftlichen Betriebes bleiben, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, frei von einer Bebauung. Entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung sind sie als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass die Weidefläche in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb erhalten bleibt.

Die Einschränkung sowohl des landwirtschaftlichen Betriebes als auch des Gaststättenbetriebes ist angesichts der verbleibenden Freiflächen sowie der relativ geringen Größe des Baugebietes von 0,7 ha in einem baulich vorgeprägten Bereich gegenüber dem angrenzenden Freiraum Gelpe- / Saalbachtal vertretbar.

h) Im betroffenen Einzugsbereich Ronsdorf-Mitte befinden sich derzeit Kindergarten-, Kindertagesstätten- und Hortplätze, die ausgelastet sind. Sollte eine zeitgleiche Bebauung in diesem Einzugsbereich der neuen Wohnbauflächen „Heidter Straße / Rädchen“, „südöstlich Heidter Straße“, „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ und „Lüttringhauser Straße“ erfolgen, so muss nach erneuter Bedarfsprüfung ggf. eine neue Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Im anderen Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund der natürlichen Altersentwicklung wieder entsprechend Plätze für nachrückende Kinder frei werden.

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan - Entwurf 2002 enthaltenen Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ dient zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil sie unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet ist.

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

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ sachgerecht.

- Zu 2) Die Wohnbauflächendarstellung entspricht der Intention der Anregung. Wann die Fläche jedoch tatsächlich bebaut wird, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Vor der Baumaßnahme ist zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen.
- Zu 3) Die Darstellung des geplanten Kinderspielplatzes B/C kann entfallen, da für die reduzierte neue Bebauung in diesem Bereich mit den bestehenden Flächen oder den geplanten Einrichtungen (Echoer Straße) der Bedarf an Spielflächen gedeckt werden kann.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Heidter Straße / Rädchen“ bleibt in ihrer Abgrenzung Bestandteil des Flächennutzungsplanes.
- Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung wird nicht im Flächennutzungsplan geregelt.
- Zu 3) Der Anregung wird gefolgt. Anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“ wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächenbezeichnung

Holthäuser Straße

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Zwei Anwohner der Breite Straße regen an, das Gelände der Firma Schröder nicht als Industriegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen. Es sei bislang als Mischgebiet ausgewiesen und es werde befürchtet, dass durch die Darstellung eines Industriegebietes höhere Emissionswerte zulässig sein werden. Jedoch sei die Lärmbelastung für die umliegende Wohnnutzung bereits heute unzumutbar. Ferner verliefen die Grenzen des Industriegebietes durch die angrenzenden Gärten, z. T. bis knapp vor das Wohnhaus. Sie weisen auch darauf hin, dass die unweit gelegene Firma „Tack und Gabel“ hingegen in einem Mischgebiet liege.

Stellungnahme der Verwaltung

Das betreffende Betriebsgrundstück ist im FNP-Entwurf 2002 gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Unterscheidung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO wurde nicht vorgenommen. Es ist jedoch zutreffend, dass der gesamte Baublock Holthäuser Straße / An der Blutfinke / Luhnfelder Höhe / Breite Straße im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Mischgebiet dargestellt ist.

Ziel der neuen Flächennutzungsplandarstellung ist die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes der Firma Schröder. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche geht über das eigentliche Betriebsgrundstück hinaus und beinhaltet auch die hinterliegenden Hausgärten der angrenzenden Wohnhäuser, weil der Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung geschützt werden soll. Zur Abwehr zukünftig möglicherweise auftretender wohnbaulicher Entwicklungstendenzen in zweiter Reihe müsste dann ein Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, sollen bereits im vorliegenden Verfahren die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Auf der anderen Seite bewirkt eine Differenzierung in gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche gegenüber einer Mischgebietsdarstellung auch einen höheren immissionsrechtlichen Schutzstatus für die bestehenden Wohngebäude, sobald ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die als „Tack und Gabel“ bezeichnete Firma TAGA-Autoteile an der Breite Straße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 214, der hier ein Mischgebiet festsetzt, was im Flächennutzungsplan übernommen worden ist. Aufgrund der Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren hat sich ein anderes Ergebnis der planerischen Einschätzung ergeben als bei der Darstellung der Firma Schröder im neuen Flächennutzungsplan, weil bei der Firma TAGA-Autoteile andere immissionsrechtliche Voraussetzungen gegeben sind.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan wird zum Schutz des Betriebsstandortes beibehalten.

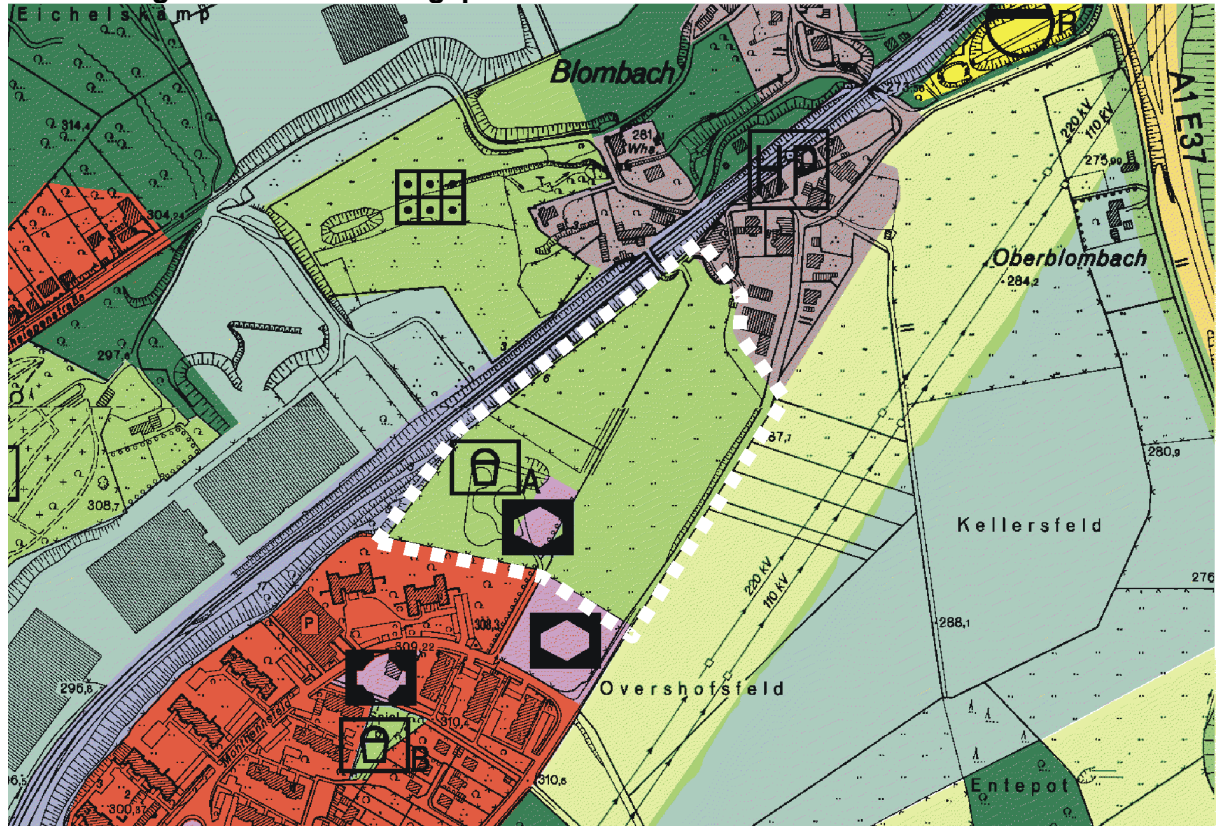
Flächenbezeichnung

Im Rehsiepen

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Ein Bürger regt an, die Fläche westlich der Straße Im Rehsiepen, nördlich der Straße Mohrhennsfeld, die sich bis zu der Bundesbahnlinie und der Ortschaft Oberblombach erstreckt, in einer Größe von 3,2 ha als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen.
2. Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) stimmt der Bebauung der im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf in einer Größe von maximal ca. 0,6 ha, die Ecke Mohrhennsfeld / Im Rehsiepen liegt, zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Fläche „Im Rehsiepen“ ist im noch rechtswirksamen Flächenutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft und im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Grünfläche dargestellt.

Teilbereiche der Fläche liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 748 und sind als Grünfläche, als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Wohnbaufläche festgesetzt.

Da die beantragte Gesamtfläche „Im Rehsiepen“ laut Gebietsentwicklungsplan 99 im allgemeinen Siedlungsbereich liegt, ist sie im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als potentielle neue Wohnbaufläche einer Eignungsprüfung unterzogen worden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist auf eine Darstellung der Wohnbaufläche „Im Rehsiepen“ vor allem aus folgenden Gründen verzichtet worden:

- a) Der vorhandene Siedlungsbereich Mohrhennsfeld ist durch eine massive Bebauung und durch schwierige soziale Strukturen gekennzeichnet. Eine Bebauung des gesamten Planbereiches würde diese Situation noch verstärken.

Der vorhandene Freiraum soll aus diesem Grunde als Naherholungsfläche, z. B. für die Nutzung von Kleingärten, Sportplätzen erhalten bleiben. Die im Bebauungsplan als Wohnbaureservefläche festgesetzte Teilfläche an der Straße Mohrhennsfeld soll als zusätzliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 748 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für Jugend- und Freizeiteinrichtungen und festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz soll die angespannte soziale Situation weiter entspannen.

- b) Direkt angrenzend zum Planbereich ist das Gewerbegebiet „Blombach-Süd“ geplant, von dem bei Realisierung Lärmemissionen ausgehen werden. Mit der Planung der Wohnbaufläche „Im Rehsiepen“ würden zusätzliche Konflikte geschaffen.

Zu 2) Entsprechend der Anregung des WBU wurde bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 lediglich die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche Ecke Mohrhennsfeld / Im Rehsiepen als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die verbleibenden Flächen sollen der Naherholung dienen.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Grünfläche bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.
- Zu 2) Die Zustimmung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Rehsiepen“ wird zur Kenntnis genommen.

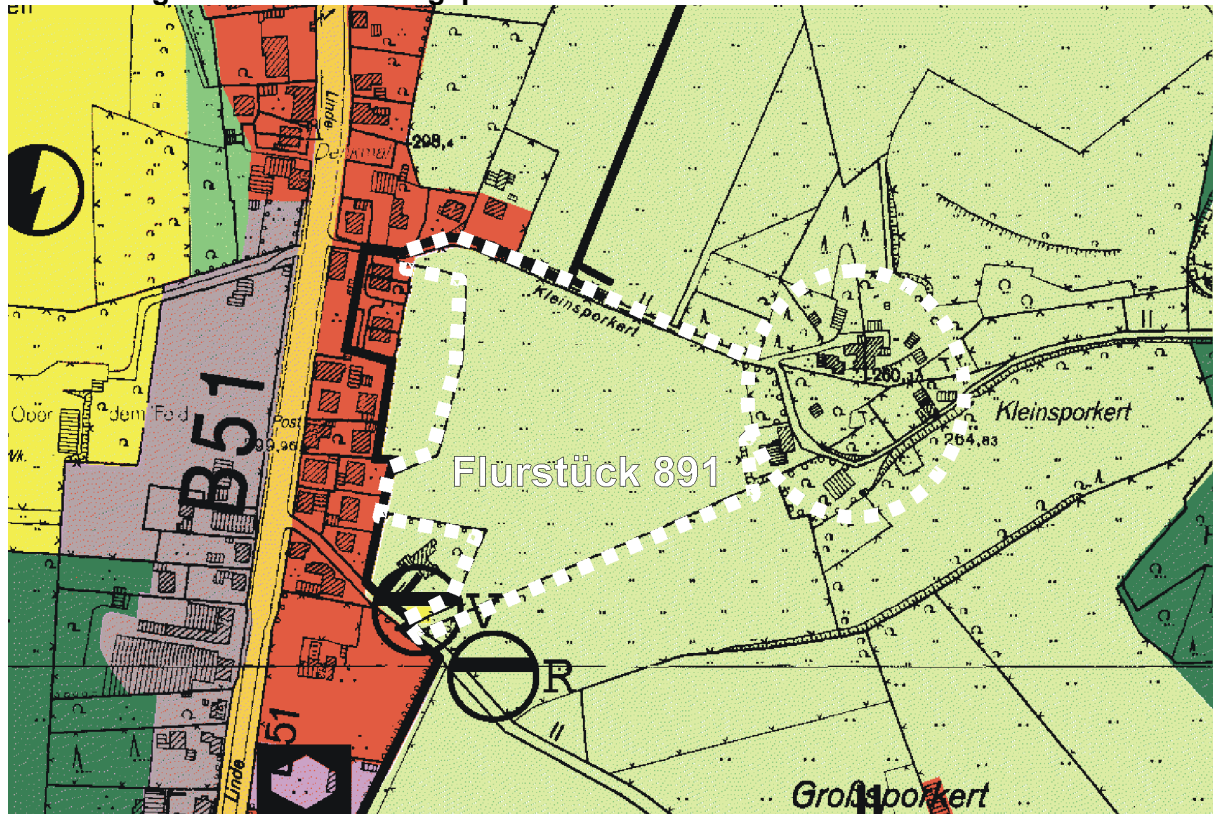
Flächenbezeichnung

Kleinsporkert

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Bürger regt an, die Ortschaft Kleinsporkert und das Flurstück 891 (Gemarkung Ronsdorf, Flur 5) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Ortschaften Großsporkert, Marscheid und Wevelpütt, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wären, hätten mit der Ortschaft Kleinsporkert vergleichbare Strukturen. Das Flurstück 891 könne für eine Einfamilienhausbebauung in Verbindung mit modellhaften ökologischen, sozialen und ästhetischen Ausprägungen genutzt werden. Mit dieser Fläche könne der weiterhin bestehende Fehlbedarf an Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Kleinsporkert besteht aus einer kleinen, in sich geschlossenen Ansiedlung von etwa fünf Wohnhäusern inmitten des landwirtschaftlich genutzten Landschaftsbereiches westlich des Marscheider Bachtals und aus einigen Wohngebäuden entlang der Straße Kleinsporkert, die sich direkt östlich an die Straßenbebauung Linde anschließen. Zwischen beiden Gebieten liegt das für eine Wohnbauflächendarstellung beantragte landwirtschaftlich genutzte Flurstück.

Die zu Kleinsporkert gehörenden Gebäude im Bereich Linde sind entsprechend der angrenzenden Bebauung im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der im Landschaftsraum liegenden Ortschaft Kleinsporkert handelt es sich gem. § 35 BauGB um eine Splittersiedlung im Außenbereich, die keine besondere städtebauliche Funktion erfüllt, sondern zur Zersiedlung der Landschaft führt. Gem. § 35 BauGB soll eine Verfestigung und Erweiterung von Splittersiedlungen verhindert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung soll Kleinsporkert im Flächennutzungsplan weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Im Unterschied zu der Ortschaft Kleinsporkert besitzen die Ortschaften Marscheid, Wevelpütt und Großsporkert allein durch die Anzahl der Gebäude ein gewisses Gewicht, was die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan rechtfertigt. Mit dieser Darstellung wird jedoch kein Baurecht geschaffen.

Darüber hinaus liegt die Ortschaft Kleinsporkert ebenso wie das beantragte Grundstück, aber im Unterschied zu den anderen Ortschaften, laut Landschaftsplan Wuppertal Ost in einem Landschaftsschutzgebiet. Eine ggf. erforderliche Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist jedoch nicht beabsichtigt.

Eine weitere städtebauliche Entwicklung östlich Linde in den sich anschließenden Landschaftsraum, der durch das Naturschutzgebiet Marscheider Bachtal geprägt wird, widerspräche u. a. folgenden Planungsgrundsätzen:

- Die Siedlungstätigkeit soll auf Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden. Streu- und Splittersiedlungen sollen nicht erweitert werden.
- Große zusammenhängende Freiräume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen geschützt und entwickelt werden.
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Freiraum haben.

Die Darstellung des Bereichs Kleinsporkert als Fläche für die Landwirtschaft soll aus diesen Gründen beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ortschaft Kleinsporkert und das genannte Flurstück 891 werden im Flächennutzungsplan weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

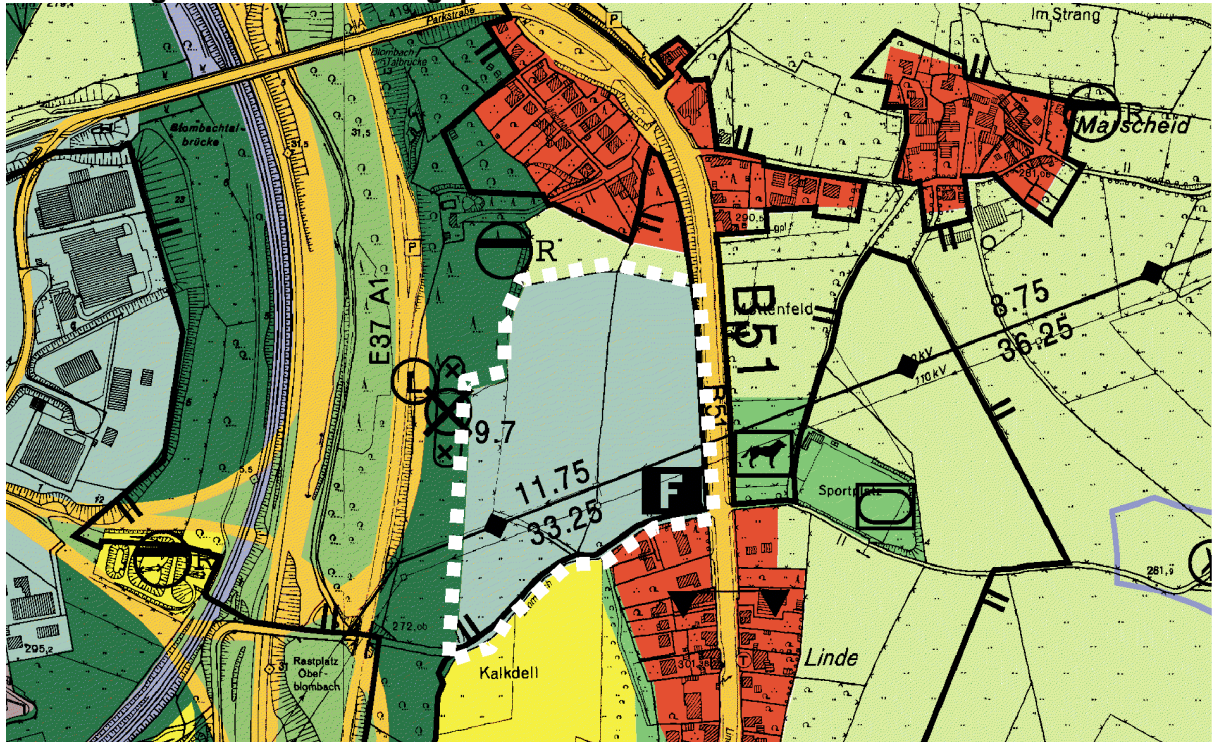
Flächenbezeichnung

Linde

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen einer Unterschriftensammlung haben 92 Bürger (vorwiegend Anwohner aus den Straßen Linde, Jägerhaus und Kleinsporkert) und eine Einzeleinwenderin angeregt, auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche Linde zu verzichten. Folgende Gründe werden dafür angeführt:

1. Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfes sei nicht nachvollziehbar, weil die wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren rückläufig sei und deshalb kein Bedarf bestehe. Stillgelegte Betriebe sollten für neue Gewerbeansiedlungen genutzt werden. Der Nachweis für den Gewerbeflächenbedarf sei nicht erbracht.
2. Es bestehe bereits eine hohe Immissionsbelastung der Wohngebiete aufgrund der Nähe zur Autobahn A 1 und zur Bundesstraße B 51. Durch das Gewerbegebiet würde die Immissionsbelastung durch Werks- und Andienungsverkehr noch weiter erhöht. Darüber hinaus würden betriebliche Immissionen die benachbarten bestehenden Wohngebiete zusätzlich belasten, so dass insgesamt das zumutbare Maß für die Anwohner überschritten würde. Dies widerspreche den im Erläuterungsbericht angeführten Planungsgrundsätzen hinsichtlich der Vermeidung von Immissionen durch gewerbliche Nutzungen.
3. Bislang landwirtschaftlich, als Wald oder Wohngebiet genutzte Flächen dürften nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Notwendigkeit zur Ausweisung des Gewerbegebietes Linde sei jedoch nicht gegeben. Die Darstellung widerspreche auch dem im Erläuterungsbericht genannten Ziel, Flächen sparsam und schonend für gewerbliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Die entsprechenden Vorschriften des Landesbodenschutzgesetzes und die im § 1a des Baugesetzbuches enthaltene Bodenschutzklausel würden nicht ausreichend beachtet, weil die bestehenden Gewerbebrachen nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.
4. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes würde der Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet und der Naherholungswert stark beeinträchtigt.
5. „Wohnen im Grünen“ sei in Wuppertal nicht mehr möglich, so dass die Abwanderung in die Nachbarstädte verstärkt würde.

Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) hält eine bauliche Nutzung dieser Fläche für vorstellbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes bis Ende des Jahres 2015 dargelegt. Die bisherige Entwicklung in Wuppertal war vorrangig gekennzeichnet durch die Reaktivierung von Gewerbebrachen und einen weitreichenden Verzicht auf die Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen. Rückblickend hat diese Praxis zu einer unterdurchschnittlichen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Wuppertal geführt. Um zukünftig den unterschiedlichen Interessen der Unternehmen gerecht werden zu können und damit die Voraussetzungen für die Arbeitsplatzsicherung und –schaffung zu gewährleisten, sind im Flächennutzungsplan auch bislang unbebaute Flächen für gewerbliche Nutzungen dargestellt. Um die Inanspruchnahme dieser Flächen möglichst gering zu halten, werden bei der Bedarfsdeckung sämtliche im Planungszeitraum realistischerweise umsetzbaren Gewerbebrachen berücksichtigt. Der zukünftig tatsächlich eintretende Bedarf ist jedoch abhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung und den konkreten Standortentscheidungen einzelner Unternehmen. Die aufgrund der Bedarfsprognose im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen können daher nur ein Angebot widerspiegeln, das geeignet ist, die wirtschaftliche Lage in Wuppertal zu verbessern.

Zu 2) Die Wohnbevölkerung im Bereich Jägerhaus / Linde ist durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Autobahn A 1 und der Bundesstraße B 51 besonders durch Schallimmissionen belastet. Der sechsspurige Ausbau der A 1 mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen sowie insbesondere die Entlastung der B 51 durch den geplanten

Anschluss der L 419 an die A 1 werden die Situation in den kommenden Jahren erheblich verbessern. Die Gewerbeflächenentwicklung ist jedoch nicht prinzipiell abhängig vom Ausbau der L 419. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Fragen der Mehrbelastungen mit den Schutzansprüchen der Anwohner abzugleichen.

Hinsichtlich der betrieblichen Immissionen aus dem neuen Gewerbegebiet erfolgen die erforderlichen Festsetzungen ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 907. Die Einhaltung sämtlicher im Erläuterungsbericht aufgeführten Zielsetzungen entspräche einem Idealbild, das aufgrund zahlreicher Restriktionen und der großen Konkurrenz der Flächennutzungen untereinander nicht immer vollständig erreicht werden kann. So ist eine benachbarte Lage von Gewerbegebieten zu Wohnbauflächen aufgrund der dichten Besiedlung im Stadtgebiet nicht völlig zu vermeiden. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Linde erfolgt trotz der zu erwartenden Restriktionen für die Gewerbebetriebe, weil sie den Anforderungen anderer Zielsetzungen in besonderem Maß entspricht. So besteht aufgrund der Vorbelastung durch Hochspannungsfreileitungen und das benachbarte Umspannwerk sowie durch die Straßenbauwerke und die bestehende Bebauung kein besonderer Schutzanspruch für das Landschaftsbild und der Erschließungsaufwand ist in technischer Hinsicht vergleichsweise gering.

- Zu 3) Die Notwendigkeit zur bedarfsgerechten Ausweisung gewerblicher Bauflächen ergibt sich aus der erforderlichen Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der angestrebten Verbesserung hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen. Der prognostizierte Bedarf ist im Erläuterungsbericht fachlich begründet und wird vorzugsweise durch die Inanspruchnahme bisheriger innerstädtischer Gewerbebrachen und anderer siedlungsbezogener Flächen gedeckt: Etwa zwei Drittel des prognostizierten Bedarfes wird durch Gewerbebrachen und Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gedeckt. Eine sparsamere und schonendere Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen ist nicht möglich, wenn die Ausweisungen in ausreichendem Maß erfolgen sollen.

Die Notwendigkeit einzelner Flächendarstellungen ist generell nicht nachweisbar. Es ist jedoch hinreichend begründet, dass die Auswahl der gewerblichen Baufläche Linde aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sinnvoll ist. Durch die unter Punkt 2) beschriebene landschaftliche Vorbelastung und die problemarme technische Erschließbarkeit dieser Fläche kann auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an anderer Stelle verzichtet werden, wo im Sinne einer planerischen Abwägung der unterschiedlichen Kriterien eine ungünstigere Eignung bestehen würde.

- Zu 4) Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind bei einer gewerblichen Nutzung dieser Fläche nur in einem vergleichsweise geringen Maß betroffen, da die Fläche z. Z. landwirtschaftlich genutzt wird und im Sinne des Biotopverbundes aufgrund der umliegenden Straße und Bebauung als isolierte Fläche anzusehen ist. Der Naherholungswert dieser Fläche weist in der gegenwärtigen Situation keine Besonderheiten auf, die einer Bebauung entgegen stehen würden. Östlich der Ortschaft Linde schließen großflächige Landschaftsbereiche und Waldflächen an, die in weit höherem Maß Naherholungsmöglichkeiten bieten und diese Funktion der betreffenden Fläche übernehmen können.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie der Belange der Erholungsvorsorge und des Landschaftsbildes handelt es sich bei der Fläche „Linde“ somit um eine der Standortalternativen, die durch eine bauliche Nutzung am wenigstens betroffen ist.

- Zu 5) Für die betroffenen Anlieger stellt eine Bebauung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche nachvollziehbar eine Verschlechterung der Wohnsituation dar, wenn damit nicht zugleich ein unmittelbarer Vorteil, wie etwa ein wohnungsnaher Arbeitsplatz in dem geplanten Gewerbegebiet, verbunden ist. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 907, z. B. Sichtschutzpflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen, können die Auswirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke jedoch auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Darstellung der verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen zwischen der gewerblichen

Baufläche und der Wohnbaufläche im Norden berücksichtigt bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes diesen Aspekt. Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung müssen im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Der hohe Naherholungswert („Wohnen im Grünen“) stellt einen wesentlichen Vorzug für die Bewohner in Wuppertal dar. Angesichts der Arbeitsmarktsituation ist es für die Gesamtheit der Bürger jedoch von größerer Bedeutung, dass sie in Wuppertal auch einen Arbeitsplatz finden. Der Nutzen von neuen Gewerbegebieten für die Wuppertaler Bevölkerung und die damit verbundene Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen ist auch im Hinblick auf das Wanderungssaldo daher höher zu bewerten als die privaten Belange der Anwohner nach einer un bebauten Fläche in der Nachbarschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die angeführten Gründe gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche Linde nicht durchsetzen können. Das Erfordernis zur Ausweisung einer angemessenen Menge an geeigneten Gewerbegebieten ist höher zu bewerten als die vorgebrachten Bedenken. Die betreffende Fläche ist in besonderem Maß geeignet, zur Deckung dieses Bedarfes beizutragen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die gewerbliche Baufläche Linde wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt.

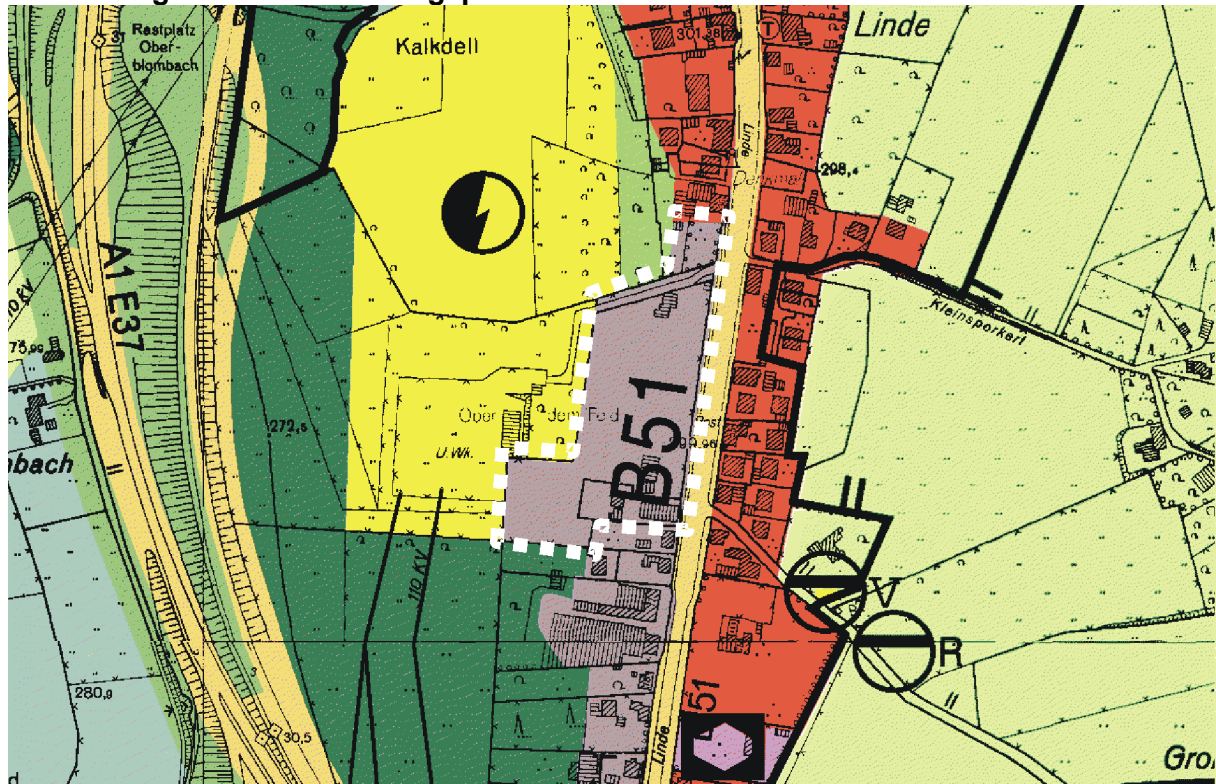
Flächenbezeichnung

Linde 62

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

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

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der genannten Fläche handelt es sich um das Grundstück Linde 62, das von einem Gewerbe- / Handelsbetrieb genutzt wird. Die Darstellung des betreffenden Mischgebiets war bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthalten. Aufgrund der bestehenden Nutzung kann es nicht zur Deckung des Wohnbau- oder Gewerbeflächenbedarfes herangezogen werden.

Es sind keine weiteren Anregungen gegen die Darstellung dieses Mischgebiets vorgebracht worden. Diese Darstellung soll daher im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur Plandarstellung wird zur Kenntnis genommen.

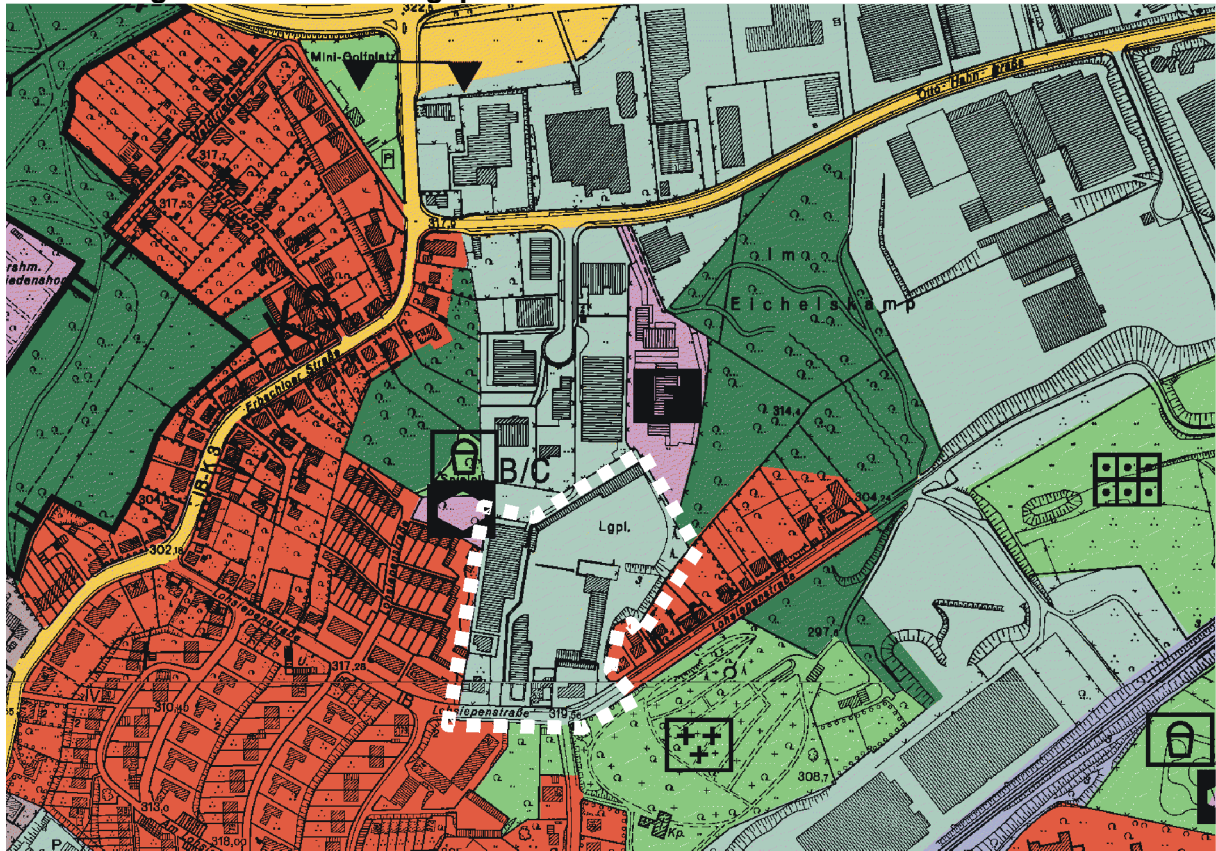
Flächenbezeichnung

Lohsiepenstraße

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Anwohner regt an, die gewerbliche Baufläche an der Lohsiepenstraße (Spedition Höhl-schen) über das nördliche Industriegebiet und die Otto-Hahn-Straße zu erschließen und die Andienung über die Lohsiepenstraße durch das dortige Wohngebiet zu verbieten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan enthält keine Darstellungen, an welcher Stelle eines Grundstückes die Erschließung einer Baufläche erfolgt. Aufgrund der fehlenden Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplanes können auch keine derartigen Verbote festgesetzt werden.

Die Anregung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

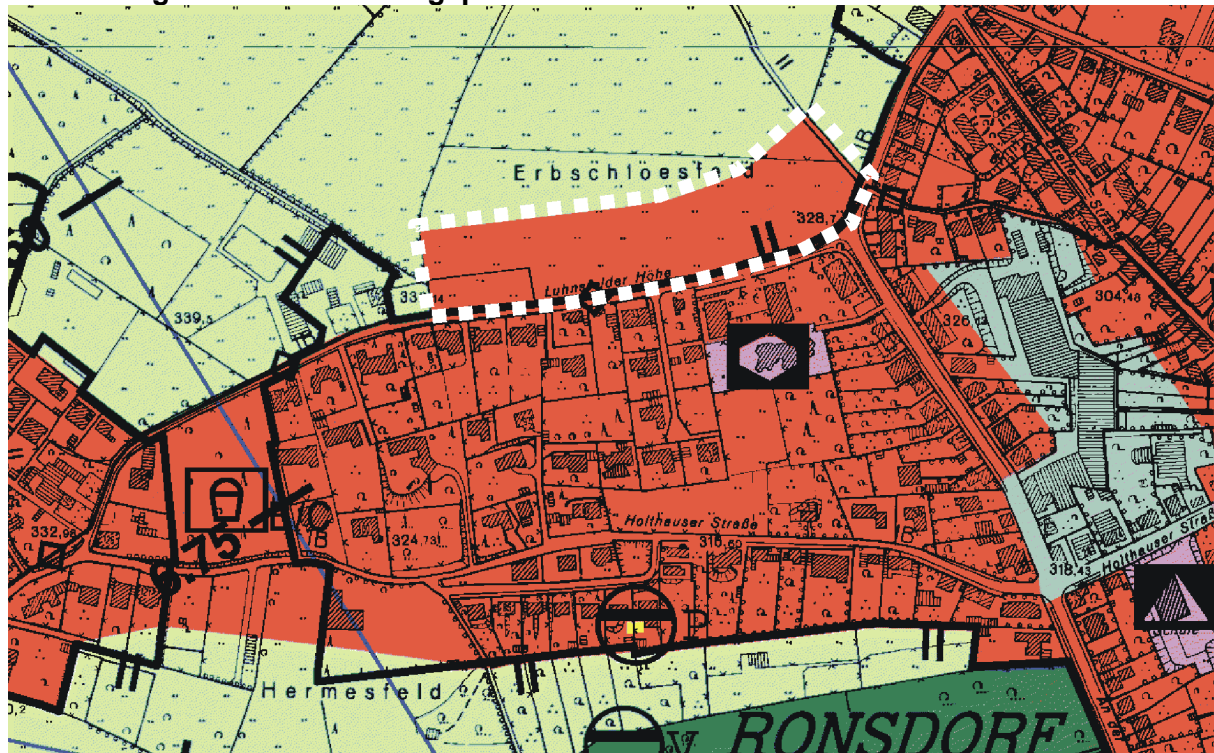
Flächenbezeichnung

Luhnsfelder Höhe

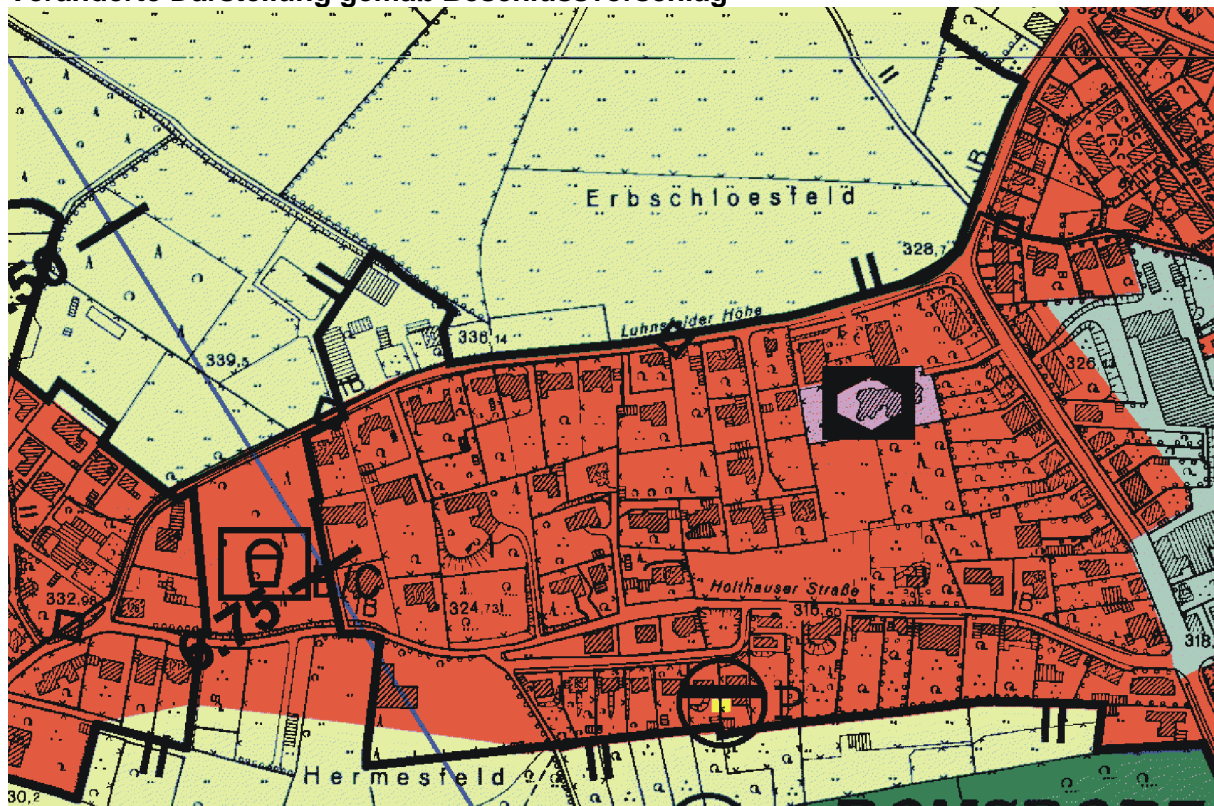
Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

1. Es wird von 44 Personen in Einzelschreiben, vom Gelpeverein, vom Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz mit Unterschriften von ca. 6.000 Bürgern und vom Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe“ zu verzichten und stattdessen entsprechend der tatsächlichen Nutzung Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Es wird angeregt, den Landschaftsplan Gelpe im Gebiet der Luhnsfelder Höhe zu ändern und hierbei das Ziel „temporäre Nutzung“ durch das Ziel 2 „Anreicherung“ zu ersetzen.

Die Wiese sei unverzichtbarer Teil des Landschaftsraumes Gelpe, eines wichtigen Freiraumes von regionaler und überregionaler Bedeutung. Das Baugebiet würde das Naturschutz- und das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) Gelpe-Saalbach sowie schutzwürdige Biotope beeinträchtigen und sei Teil des Landschaftsschutzgebietes gemäß Landschaftsplan Gelpe. Das Fließwassersystem der Gelpe, die Quellbereiche Huckenbach und Dornbach würden beeinflusst.

Das Landschaftsbild würde zerstört, die wichtige Erholungsfunktion des Gebietes beeinträchtigt.

Das Baugebiet würde einen neuen Siedlungsansatz im Freiraum der Gelpe begründen.

Die freien Sichtbeziehungen weit über die Landschaft der Gelpe und zum Baudenkmal Huckenbach würden beeinträchtigt.

Die Wiese sei Teil einer historischen Kulturlandschaft. Die Inanspruchnahme der Wiese und Weide würde auch die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden.

Mehr als 6.000 Bürger, die Bezirksvertretung Ronsdorf, Institutionen, Behörden und Umweltverbände hätten die Bebauung der Luhnsfelder Höhe strikt abgelehnt und die Erhaltung des Freiraumes gefordert.

Die Planung der Wohnbaufläche Luhnsfelder Höhe sei nicht mit den Zielsetzungen zur Steuerung der nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumstruktur vereinbar. Der ermittelte Bedarf an neuen Wohnbauflächen werde aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung in Frage gestellt.

2. Ein Bürger spricht sich für die sofortige Bebauung der Wohnbaufläche aus.
3. Zwei Bürger regen an, statt einer Wohnbaufläche entlang der Straße Luhnsfelder Höhe einen Golfplatz mit integrierten Spazierwegen darzustellen. Brachliegende Äcker und Wiesen würden gepflegt. Wuppertal besäße keinen Golfplatz bei steigender Nachfrage.

Stellungnahme der Verwaltung

Am 26.06.2000 hat der Rat der Stadt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1037 - Luhnsfelder Höhe - für diesen Bereich beschlossen mit dem Ziel, Baurecht für ca. 45 Einfamilienhäuser zu schaffen. Gleichzeitig ist das notwendig werdende Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (Änderung von Gemeinbedarfs- in Wohnbaufläche) eingeleitet worden. Die Darstellungen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 haben dieser Zielsetzung entsprochen.

Zu 1) Gemäß § 20 Landesplanungsgesetz ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Rahmen dieses Verfahrens hat die Landesplanungsbehörde ihre Zustimmung zur Darstellung der Wohnbaufläche Luhnsfelder Höhe aus folgenden Gründen versagt:

- Laut Gebietsentwicklungsplan liegt die geplante Wohnbaufläche in einem Überschneidungsbereich zwischen allgemeinen Siedlungsbereich und allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.
- Die geplante Wohnbaufläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Gelpe. Die Aussagen zur temporären Erhaltung des Landschaftsrau-

mes beziehen sich nur auf die im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf.

- Im Gesamtbereich des Landschaftsraumes Gelpe wird der Teilfläche Luhnsfelder Höhe als Puffer im Randbereich des geplanten FFH-Gebietes eine besondere Funktion zugemessen. Die Fläche Luhnsfelder Höhe sei uneingeschränkt dem Landschaftsraum zuzuordnen.
- Die Straße Luhnsfelder Höhe stellt eine naturräumliche Siedlungsbegrenzung dar. Eine Bebauung über diese Grenze hinaus würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsraumes Gelpe führen.

Im Zuge des weiteren Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahrens sind auch von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange massive ökologische Bedenken gegen die Planung der Wohnbaufläche erhoben worden.

Die Fläche Luhnsfelder Höhe ist aufgrund ihrer städtebaulichen Eignung (gute ÖPNV-Anbindung, Möglichkeiten der Naherholung, der Erschließung, vorhandene soziale Infrastrukturausstattung etc.) und aufgrund des erkennbar hohen Bedarfes an Wohnbauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau in die Wohnbauflächenplanung eingeflossen.

Im Rahmen einer erneuten Abwägung aller Belange bei der Beurteilung der geplanten Wohnbaufläche Luhnsfelder Höhe ist unter Berücksichtigung der landesplanerischen Stellungnahme und der eingegangenen Bürgeranregungen den ökologischen Belangen Vorrang eingeräumt worden. Da es Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist, die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen zu lenken, auf denen die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering ist, hat der Rat der Stadt am 30.09.2002 beschlossen, das Bauleitplanverfahren Nr. 1037 Luhnsfelder Höhe einzustellen. Dieser Ratsbeschluss sollte nun auch im Verfahren zur Aufstellung des neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

- Zu 2) Als Ergebnis einer erneuten Abwägung aller Belange wird die Wohnbaufläche Luhnsfelder Höhe aus den unter Punkt 1 angeführten Gründen nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt.
- Zu 3) Ein Bedarf an zusätzlichen Golfplätzen ist im Wuppertaler Stadtgebiet nicht erkennbar. Die Nachfrage wird durch den bestehenden Golfplatz Obensiebeneick und den Golfschlagplatz Mollenkotten gedeckt. Darüber hinaus wird der Landschaftsraum Gelpe durch eine Vielzahl von unter Naturschutz stehenden Bächen, Zuläufen, Quellen und deren Einzugsbereichen so kleinteilig strukturiert, dass eine flächenintensive Nutzung als Golfplatz aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden sollte.

Die Fläche Luhnsfelder Höhe wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung der Zielsetzungen des Landschaftsplanes Gelpe für den Bereich Luhnsfelder Höhe wird erst nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche Luhnsfelder Höhe wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt (vgl. Beschlussvorschlag zu 1).
- Zu 3) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche Luhnsfelder Höhe und angrenzende Landschaftsbereiche werden im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

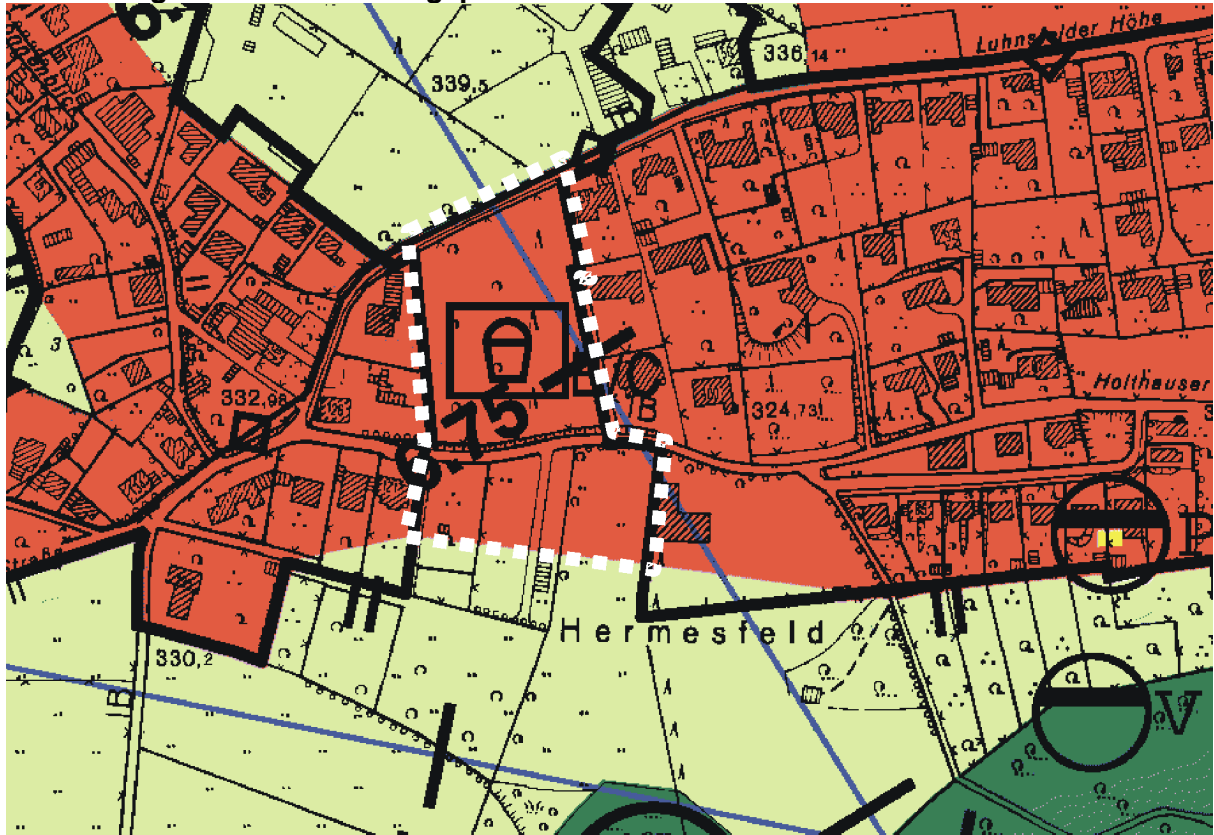
Flächenbezeichnung

Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ Anregungen von insgesamt 16 Bürgern eingereicht. Der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) hat darüber hinaus eine weitere Anregung vorgebracht.

In allen Schreiben wird angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ zu verzichten und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beizubehalten. Dies wird wie folgt begründet:

1. Die Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ bedeute einen Eingriff in den Landschafts- und Naturschutz (Schutzgebiet Gelpe) und die Ignorierung eines FFH-Gebietes (300 m Bereich).

Die Wohnbaufläche sei ein wichtiger Bestandteil einer Luftschneise des Landschaftsraumes Gelpe und der Talsperre. Die obere Wasserbehörde habe diese Schneise bewusst freigehalten. Gemäß der lokalen Agenda 21 (2000) Seite 48, Punkt 3.9 seien zudem stadtnahe Grünzonen, als Erholungsflächen und für das Stadtklima zu erhalten.

Bei einer Inanspruchnahme der Wohnbaufläche würde das einzigartige Sichtfenster Richtung Remscheid wegfallen. Dieses sei negativ für Gäste und Patienten des Sanatoriums.

Bauern, Reiterhof und Landschaftsgärtner seien in ihrer Existenz bedroht. Auch dies widerspräche der Agenda 21 (s. S. 47).

Im Bereich der Wohnbaufläche läge eine höchste Empfindlichkeit für die Erholungsvorsorge und des Landschaftsbildes vor.

Das öffentliche Interesse an einem intakten Naherholungsgebiet überwiege gegenüber dem privaten Bauinteresse.

Eine Bebauung der geplanten Wohnbaufläche sei äußerst negativ für Natur und Landschaft.

Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sei durch entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder eine Reduzierung der Fläche möglich.

2. Bisher sei die Wohnbaufläche zur Wahrung des Ortscharakters der Ortschaft Holthausen von einer Bebauung frei gehalten worden. Eine baurechtliche Beurteilung sei immer nach § 35 BauGB (Außenbereich) erfolgt.
3. Die zusätzliche Bebauung auf den im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Wohnbauflächen im Bereich Heidter Straße, Luhnsfelder Höhe und Holthäuser Straße würde eine deutliche Belastung des Verkehrs bedeuten. Verkehrstauungen im gesamten Bereich und Reiterunfälle auf der Straße „Luhnsfelder Höhe“ seien vorprogrammiert. Die Holthäuser Straße habe in weiten Teilen keinen Bürgersteig und die steigende Verkehrsbelastung würde die Unfallgefahr erhöhen.
4. Die vorhandene soziale Infrastruktur sei zur Aufnahme der vorgeschlagenen Bebauungen im Bereich Holthausen und Heidt, zu der auch die Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ gehört, in Frage zu stellen.

Es würden Hort- und Kindergartenplätze fehlen.

Es sei eine Spielfläche der Kategorie B/C auf dieser Fläche vorgesehen. Daraus ließe sich schließen, dass in einem späteren Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen. Es wird angeregt aufgrund der umgebenden Bebauung mit Einfamilienhäusern („Blutfinke“) keine Mehrfamilienhäuser vorzusehen. Für Einfamilienhäuser wären keine Kinderspielplätze vorgeschrieben. Somit sei die Darstellung des geplanten Spielplatzes im Flächennutzungsplan zu streichen.

Es sei unfassbar, dass hier ein potenzieller Standort für eine Pflegeeinrichtung entstanden sei, obwohl der aktuelle Bedarf an der Luhnsfelder Höhe verneint wurde.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Gelpe. Hierin ist sie als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, um vor allem ein Zusammenwachsen des Ortsteils Holthausen mit der Bebauung Luhnsfelder Höhe zu verhindern. Da dies nun städtebauliche Absicht ist und die Fläche selbst von geringerer ökologischer Bedeutung ist, wurde eine Aufhebung des Landschaftsschutzes von der Unteren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt.

Gewässer und Auen sind vom geplanten Baugebiet nicht unmittelbar betroffen. Eine Versickerung des Regenwassers ist notwendig, da eine Einleitung in den Quellbereich des südlich gelegenen Saalbaches nicht zulässig ist.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren können aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene beispielsweise die wasserrechtlichen Belange weiter berücksichtigt werden. So kann im Bebauungsplanverfahren die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden, um ein hier notwendiges Versickern des Regenwassers zu gewährleisten. Im Bebauungsplan können auch Festsetzungen getroffen werden, die zumindest in Teilen ein Sichtfenster in Richtung Süden nach Remscheid freihalten.

Die Fläche liegt innerhalb der 300m-Zone um das FFH-Gebiet „Gelpe- und Saalbachtal“. Eine direkte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die geplante Bebauung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Jedoch ist im Rahmen eines konkreten Planverfahrens zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Fließgewässersystems Gelpe- / Saalbachtal (insbesondere des westlichen Quellbachs des Saalbaches) möglich sein kann und daher eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung bzw. -prüfung erforderlich wird.

Der Hinweis der Bürger, dass „... die Obere Wasserbehörde der Bezirksregierung einer Bebauung bisher nicht zugestimmt (hat), da diese Freifläche eine „Lüftungsschneise“ für die Talsperre darstellt...“ ist nicht bekannt. Darüber hinaus ergibt diese Aussage von der behördlichen Zuständigkeit so keinen Sinn.

In der Klimaanalysekarte ist der Planbereich als Freiland-Klimatop und damit bedeutend für die Frischluftproduktion dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im obersten Hangbereich und ist somit abends relativ lange den überregionalen Windsystemen ausgesetzt. Damit setzt die Kaltluftbildung hier im Vergleich zu windgeschützten Lagen verspätet ein. Ein geringer Kaltluftabfluss erfolgt erst in südlicher Richtung, später wird der Kaltluftstrom in süd-westlicher Richtung umgelenkt. Dieser Kaltluftstrom steht in keinem direkten Bezug zu einem dicht besiedelten Siedlungsraum.

In der Planungshinweiskarte ist diese Fläche trotz der relativ geringen Kaltluftvolumenstromdichte als Freifläche mit einer hohen Klimaaktivität dargestellt, womit sie über eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen verfügt. Diese hohe Bewertung erfolgte vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich aus klimatischer Sicht ein bandförmiges Zusammenwachsen einzelner Siedlungsbereiche im Allgemeinen zu vermeiden ist und diese Sattellagen nicht zugebaut werden sollten. Dennoch kann bei der Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ aus klimatischer Sicht einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Vegetationsanteil zugestimmt werden. Die Wohnbaufläche liegt am Kuppenrand und der Kaltluftabfluss steht nicht im direkten Bezug zu einem Siedlungsraum. So kann aus klimatisch-lufthygienischer Sicht eine Bebauung in einem geringen Umfang erfolgen. Eine Riegelbebauung ist dabei zu vermeiden. Entsprechende Festsetzungen können jedoch erst im Bebauungsplan erfolgen.

Durch die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist eine Existenzbedrohung des Reiterhofes und der Landwirte nicht zu erwarten. Es findet keine direkte Beeinträchtigung durch eine Bebauung der Fläche statt. Direkt betroffen ist ein Baum-

schulenbetrieb als Pächter der Fläche. Eine Inanspruchnahme der Wohnbaufläche ist jedoch langfristig zu sehen, so dass Wechsel der Eigentumsverhältnisse oder betriebsbedingte Änderungen zu einem Wechsel der Nutzungswünsche führen können. Langfristig ist es städtebauliches Ziel der Stadt Wuppertal, diese Fläche beispielsweise bei einer Aufgabe oder Verlagerung des Betriebes einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungen handelt.

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

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann. Mit der Inaussichtstellung der Herausnahme aus dem Landschaftsschutz zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

- Zu 2) Bei der Untersuchung der potentiellen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan konnten die verschiedenen Ortscharaktere, die ein Freihalten der Fläche rechtfertigen würden, nicht nachempfunden werden. Vielmehr handelt es sich bei dieser Wohnbaufläche aufgrund der Vorprägung durch die Nutzung als Baumschule und der Größe der Fläche um eine sinnvolle Arrondierung des besiedelten Bereiches. Die vorhandene Erschließung kann dabei genutzt werden.

Bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer (Innenbereichs-) Satzung nach § 34 Baugesetzbuch richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach § 35 BauGB (Außenbereich).

- Zu 3) Nach derzeitigem Planungsstand ist die Wohnbaufläche von Seiten der Luhnsfelder Höhe aus gut erschlossen. Im Bereich der Holthäuser Heide müsste eine Erweiterung der Straße erfolgen. Der zu erwartende Verkehr durch die voraussichtlich 26 zusätzlichen Wohneinheiten kann von diesen Straßen gut abgewickelt werden. Weitere Untersuchungen können aufgrund einer Präzisierung der Wohneinheiten erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Eine unzumutbare Zunahme der Gefahr für Reiter und Fußgänger ist durch die neue Bebauung nicht zu erwarten, die Holthäuser Straße muss nach derzeitigem Kenntnisstand ausgebaut werden, so dass derzeitige Engpässe mit einem höheren Gefahrenpotential vermindert werden.

- Zu 4) Der Standort Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße soll im folgenden Bebauungsplanverfahren dahingehend geprüft werden, ob der Bedarf für eine Pflegeeinrichtung gegeben ist. Grundsätzlich nach derzeitigem Planungsstand läge hier ein geeigneter Standort vor, dies vor allem nachdem der ursprünglich im Flächennutzungsplan von 1967 geplante Standort „Luhnsfelder Höhe“ nun gänzlich von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Des Weiteren soll bei einer Realisierung einer Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf dieser Fläche der derzeitige Bedarf an Kinderspielflächen erneut überprüft und gegebenenfalls hier realisiert werden.

Die Untersuchungen zum Flächennutzungsplan beziehen sich auf eine Wohnbebauung mit 26 WE als Ein- und Zweifamilienhäuser, eine Mehrfamilienhausbebauung ist hier nicht vorgesehen. Dennoch kann der Flächennutzungsplan dies nicht zeichnerisch festsetzen, er kann lediglich die planerische, flächenhafte Voraussetzung einer Wohnbebauung schaffen.

Im betroffenen Einzugsbereich Ronsdorf-Mitte befinden sich derzeit Kindergarten-, Kindertagesstätten- und Hortplätze, die ausgelastet sind. Sollte eine zeitgleiche Bebauung in diesem Einzugsbereich der neuen Wohnbauflächen „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ und „Lüttringhauser Straße“ erfolgen, so muss nach erneuter Bedarfsprüfung ggf. eine neue Einrichtung geschaffen werden. Im anderen Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund des natürlichen Altersrhythmus wieder entsprechend Plätze für nachrückende Kinder frei werden.

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthaltenen Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ dient zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil sie unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet ist.

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

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „Luhnsfelder Höhe / Holthäuser Straße“ bleibt in unveränderter Abgrenzung Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

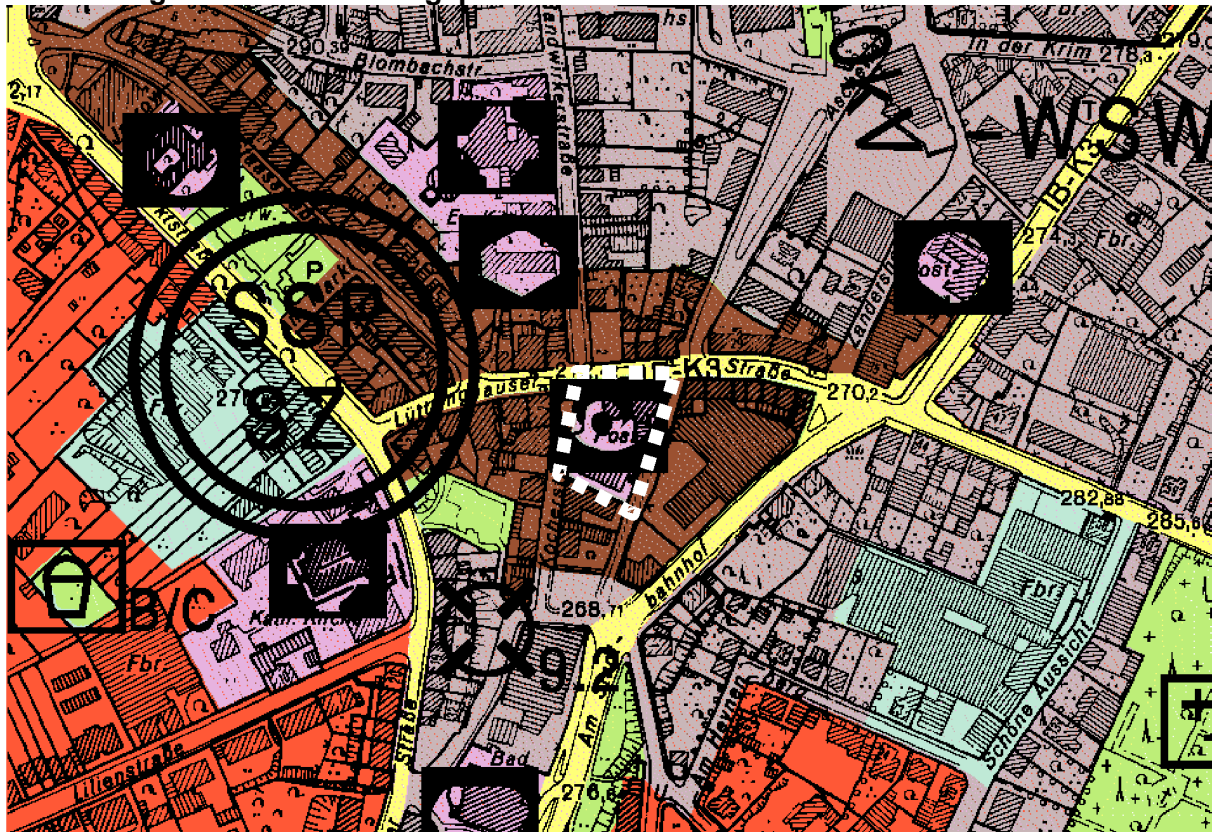
Flächenbezeichnung

Lüttringhauser Straße

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

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

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

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

Im Sinne einer Planvereinfachung des Flächennutzungsplans 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.

Beschlussvorschlag

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

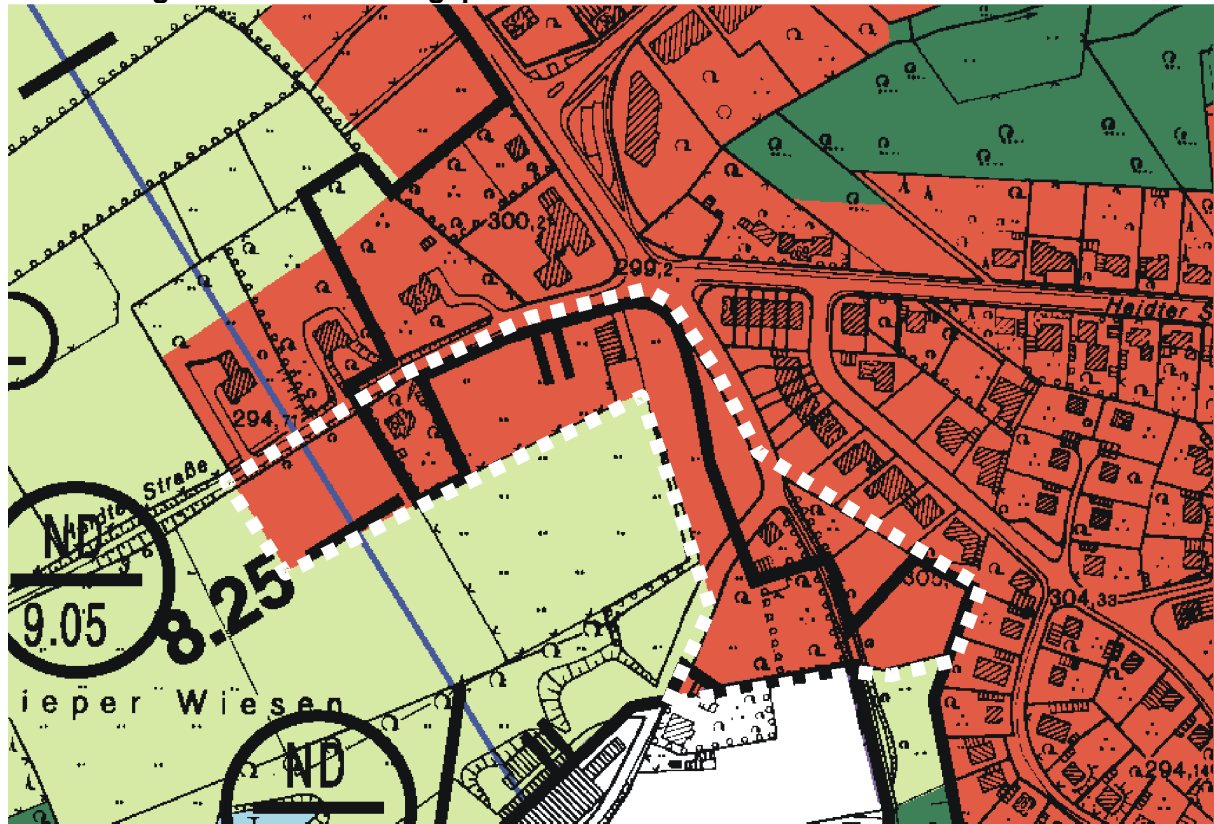
Flächenbezeichnung

südöstlich Heidter Straße

Stadtbezirk

Ronsdorf

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ Einzelanregungen von insgesamt 16 Bürgern eingereicht. 652 weitere Bürger haben ihre Anregungen zu dieser Fläche in Form eines Flugblattes des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) mit Einzelunterschriften eingebracht. Vier zusätzliche Flugblätter wurden mit handschriftlichen Vermerken versehen. Der WBU hat darüber hinaus eine gesonderte Anregung abgegeben.

Insgesamt wird demnach von 672 und dem WBU angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ zu verzichten und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beizubehalten. Dies wird wie folgt begründet:

- a) Der Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich „südöstlich Heidter Straße“ sei nicht genügend gesichert. Eine Bebauung würde letztendlich nur wenigen Investoren dienen, deren Interessen anders gelagert seien als die der Bevölkerung.

Es sei zu prüfen, ob nicht innerstädtische Frei- und Brachflächen bevorzugt als Baugebiete ausgewiesen werden können, um „wertvollere“ Gebiete wie „südöstlich Heidter Straße“ zu erhalten.

Die Wohnbaufläche könne vielleicht in 10 bis 15 Jahren im nächsten Flächennutzungsplan eine Rolle spielen, wenn der Bedarf an Wohnbauflächen weiter anhalten sollte.

- b) Die Stadt Wuppertal habe als Attraktivität und Wohnqualität das natürliche Umfeld und die Naturlandschaften der Randgebiete, insbesondere die Höhenzüge zu bieten. Dies im besonderen im Bereich Ronsdorf, wo der Erhalt der Flächen von erheblicher Bedeutung sei. Hier mache vor allem der Ring der Natur, ein nicht künstliches Naherholungsgebiet den prägenden Charakter aus. Man solle akzeptieren, dass Wuppertal aufgrund seiner Flächenstruktur in seinen Wohnbebauungsmöglichkeiten eingeschränkt sei.

Eine Bebauung der Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ füge dem Stadtbild einen nicht wieder gut zu machenden Schaden zu, denn sie sei von stadtbildprägender Wirkung und von hohem ästhetischen Wert.

Das Blickfenster in die Talmulde des Heusiepeners Baches und damit in den Landschaftsraum Gelpe würde verbaut.

In Verbindung mit den anderen neu im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen würde im Westen und Südwesten von Ronsdorf ein bebauter Ring gezogen, der den Zugang zum Naturraum visuell mehr oder weniger ausschließen würde. Auch würde damit dem Stadtteil Ronsdorf das Gesicht genommen, „seine Augen verklebt“.

- c) Gegen die Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ wird sich ausgesprochen, da speziell die Ronsdorfer Landschaft im Bereich der Wohnbaufläche für die jetzige und für die zukünftige Generation unwiderruflich zerstört und eine Bebauung letztendlich nur wenigen Investoren dienen würde.

Es handele sich um eine landschaftlich sehr reizvolle Situation (weitgehend intakte und naturnahe Kulturlandschaft mit Hecken, Brachen und Extensivgrünland) im Bereich der Stadtgrenze zwischen den Ortslagen Heidter Straße, Rädchen und Langenhaus.

Die Bebauung würde einen neuen Siedlungsansatz in einem hochsensiblen Landschaftsraum bilden.

Durch eine Bebauung der Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ sei ein FFH-Gebiete (300 m Bereich) betroffen.

Die Wohnbaufläche befände sich im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und mit der Schutzfunktion „Regionaler Grünzug“ des Gebietsentwicklungsplans 99.

Die Fläche solle unter Naturschutz gestellt werden, da der Naturraum mit seinen unwiederbringlichen Werten zu erhalten sei.

Eine Bebauung der Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ entspräche weder den Zielen der Raumordnung, noch den im Landschaftsplan Gelpe niedergelegten Grundsätzen als Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche läge im Einzugsbereich der Gelpe und ihrer Zuflüsse, sie sei ein ökologisch wertvoller Naturraum und daher für den Naturhaushalt von großer Bedeutung. Die nicht abzusehenden Folgen einer Bebauung würden den regionalen Grünzug unzumutbar beeinträchtigen. Ein bisher intaktes Freiraumverbundsystem, von der Heusieper Mulde über die Heidter Straße in Richtung Rädchenbach, Leyerbach und die umgebenen Garten- und Waldbereiche würde zerschnitten.

Die Zerstörung des Biotopverbundsystems durch die großflächige Bebauung ließe sich nicht durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ersetzen.

Die auf Grundlage von Beschlüssen der 60er Jahre erfolgte Festlegung „temporäre Erhaltung“ entbehre jeder Begründung, zumal damit die in den letzten 40 Jahren gewonnenen Maßstäbe missachtet würden. „Temporäre Erhaltung“ müsse eigentlich bedeuten, dass die betreffenden Flächen uneingeschränkt unter Naturschutz stünden, mit der Option der Inanspruchnahme, wenn künftige Generationen andere Planungsansätze haben oder neue Kriterien gelten. Da sich die Kriterien in der kurzen Zeit seit Rechtskraft des Landschaftsplanes nicht geändert hätten, läge hier ein klarer Missbrauch, wenn nicht gar Rechtsbruch vor.

Auf Remscheider Seite grenze unmittelbar ein im Landschaftsplan Remscheid-Gelpe festgesetztes Landschaftsschutzgebiet an. Der gemeindeübergreifende Biotopverbund zwischen Remscheid und Wuppertal nördlich der Ortschaft Langenhaus würde unterbrochen. Die zusammenhängende Landschaft beider Gemeindegebiete würde im dortigen Bereich beeinträchtigt. Somit seien auch in Remscheid negative Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten.

Die als Wohnbaufläche dargestellte Wiese gehöre zur Quellmulde des Heusieper Baches, der als naturnahes Gewässer schutzwürdig ist. Dieser Bach fließe in den Saalbach, der zum FFH-Gebiet Gelpe- und Saalbachtal gehört. Der Quellbereich des Heusieper Baches gehöre zum Biotoppflege- und -entwicklungsplan Gelpe. Auch sei das wertvolle Teichbiotop (Quelltopf) der „Sieper Wiesen“ betroffen, eine Austrocknung sei durch die Bebauung zu befürchten. Somit eigne sich diese Fläche nicht zur Versiegelung. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sei durch eine entsprechende Berücksichtigung von Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder einer Reduzierung der Fläche möglich.

Die Fläche habe eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und sei als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung.

Die Bodenfunktion würde auf einem Teil der Fläche im besonderen Maße erfüllt.

Für den Klimaausgleich seien die Randzonen des Gelpetals unentbehrlich.

Wertvolle Flurgehölze und eine alte Obstwiese müssten abgeholzt werden.

Der östliche Teil der Bebauung würde einen der letzten, jahrzehntealten Hohlwege mit schützenswerten Heckenbiotopen zerstören.

Es wird angeregt, ein Gutachten zur ökologischen Verträglichkeit von einem Büro anfertigen zu lassen, dessen Träger die Städte Solingen, Remscheid und Wuppertal neben dem Land NRW seien.

Es wird befürchtet, dass, wenn Wuppertal anfängt, den Naturraum Gelpe zu verbauen, die Stadt Remscheid gleiches tut. Dies würde auch zu Lasten des Naherholungsgebietes der Stadt Wuppertal gehen.

Der Erholungscharakter dieser stadtnahen Grünfläche sei nicht hoch genug einzuschätzen. Eine Bebauung dieser Fläche auch in Zusammenhang mit den weiteren im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohnbauflächen im Bereich Ronsdorf würde die Naherholung stark belasten.

- d) Die grundsätzlich geplante lockere Bebauung mit 25 WE würde, auch wenn der Rat der Stadt zunächst so beschließt, entsprechend der finanziellen Interessen der Investoren spätestens in der Realisierungsphase wieder verworfen.
- e) Die zusätzliche Bebauung auf den im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellten Wohnbauflächen im Bereich der Heidter Straße, Luhsfelder Höhe und Holthäuser Straße würde eine deutliche Belastung des Verkehrs bedeuten. Verkehrsstauungen im gesamten Bereich seien vorprogrammiert.
- f) Eine Darstellung im Flächennutzungsplan der neuen Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ widerspräche der Beschlusslage des Rates der Stadt Wuppertal. Mit Beschluss vom 09.11.1998 (Drucksache Nr. 4057/98) sei gegen eine weitere Bebauung des Natur- und Landschaftsraumes Gelpetal entschieden worden. Würden die Bauabsichten nun mit Mehrheitsbeschlüssen durchgesetzt, widerspräche dies den Grundsätzen der demokratischen Politik.

Ein Ratsbeschluss vom 08.02.1999 (Drucksache Nr. 3181/98 und 1234/98) lehne eine Bebauung der Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Wohnbaufläche ab.

- g) Es wird befürchtet, dass die Anwohner der neuen Wohnbebauung sich durch die umliegend betriebene Landwirtschaft gestört fühlen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes führen könnten.

Die Fläche könnte auch in Zukunft weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung notwendig sein.

- h) Die vorhandene soziale Infrastruktur sei zur Aufnahme der vorgeschlagenen Bauungen im Bereich Holthausen und Heidt zu der auch die Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ gehört, in Frage zu stellen.

2. Ein Bürger spricht sich für eine sofortige Bebauung der Fläche aus.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Zu den einzelnen Themenkomplexen der Gründe, die gegen eine Darstellung der Wohnbaufläche angeführt wurden, wird wie folgt Stellung genommen:

- a) Die Bedarfslage der Ein- und Zweifamilienhausbebauungen ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu betrachten.

Die Fläche „Heidter Straße / Rädchen“ zählt aufgrund ihrer Verfügbarkeit nicht zu den Flächen der kurzfristigen Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern sie ist auf den gesamten Planungszeitraum bis 2015 bezogen. Sie stellt eine notwendige Planungsreserve dar, um den langfristigen Bedarf zu decken. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne erst dann aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sollte also durch eine unerwartete demografische Veränderung oder durch eine Veränderung der Bedürfnisse der Bevölkerung der Bedarf zurückgehen, kann es sein, dass die Fläche nicht in Anspruch genommen wird.

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

Die Auswahl zur Darstellung der neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist unabhängig von potentiellen Investoren erfolgt. Die Wohnbauflächen sollen letztendlich dem öffentlichen Belang (bezogen auf die Gesamtstadt) der Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern an geeigneten Standorten dienen.

- b) Die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal soll die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich städtebaulich sinnvoll regeln. Der Plan dient der Stadt als planerische Grundlage, anhand derer z. B.

Plan dient der Stadt als planerische Grundlage, anhand derer z. B. Bebauungspläne entwickelt werden können.

So sind gegenüber dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 viele Wohnbauflächen (z. B. im Bereich Nächstebreck) zurückgenommen worden, da sie aus heutiger städtebaulicher und ökologischer Sicht nicht vertretbar sind. Demgegenüber wurden nun Bauflächen untersucht und dargestellt, die den Siedlungsbereich an verträglicher Stelle arrondieren und den Bedarf an einer gewerblichen und wohnbaulichen Bebauung decken. Hierzu gehört auch die Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“, die mit ca. 25 Wohneinheiten eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs darstellt und einen Betrag zur Bedarfsdeckung an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern leisten kann.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Wohnbaufläche erscheinen auch durch die bereits vorhandene bauliche Vorprägung vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann.

Ziel der Stadt Wuppertal ist es, auf der dargestellten Wohnbaufläche den örtlichen Gegebenheiten entsprechend eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit wenigen Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 25 WE) zu ermöglichen. Jedoch kann der Flächennutzungsplan dies nicht festsetzen, sondern nur mittels Erläuterungsbericht empfehlen. Erst im folgenden Satzungsverfahren, beispielsweise einem Bebauungsplan, können die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und das Maß der Bebauung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc.) festgesetzt werden, um den ortstypischen Siedlungscharakter hinsichtlich der Bebauungsstruktur zu erhalten.

Ebenso können beispielsweise die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, um das Landschaftsfenster zumindest teilweise zu erhalten.

Das vorhandene Ortsbild wird durch eine bauliche Inanspruchnahme der Wohnbaufläche verändert, jedoch wird den Belangen der Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Abwägung der Vorrang eingeräumt.

- c) Wie unter Punkt 1b) erläutert, dient der Flächennutzungsplan als planerisches Instrument, um dem Flächenverbrauch und der willkürlichen Zersiedlung der Landschaft gegenüberzutreten.

Der Flächennutzungsplan kommt den Zielen der Raumordnung nach. Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche im allgemeinen Siedlungsbereich zwischen dem Ortsteil Heidt und der Stadtgrenze zu Remscheid. Es handelt sich nicht - wie in den Anregungen formuliert - um einen regionalen Grünzug im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Um das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend zu erhalten, wird auf eine großflächige Entwicklung der Wohnbebauung verzichtet. Nur der bereits baulich vorgeprägte Bereich entlang der Straße ist für eine Straßenrandbebauung vorgesehen, so dass die vorhandene Erschließung genutzt wird. Es handelt sich nicht um einen neuen Siedlungsansatz, sondern um eine Arrondierung bzw. Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Der Freiraumverbund wird durch die geplante Bebauung auf Wuppertaler Stadtgebiet unterbrochen. Jedoch lässt sich feststellen, dass durch die gewachsene Bebauung entlang der Straße Langenhaus bereits eine Störung gegeben ist. Im Bebauungsplanverfahren lassen sich auf der konkreteren Planungsebene Festsetzungen z. B. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) festsetzen, die zumindest die vorhandenen Biotope schützen. Dennoch wird der Biotopverbund in seiner Funktion gestört. In Anbetracht des umliegenden Freiraumes und Bedarfes an Grundstücken an Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch der Belang der Bedarfsdeckung an Grundstücken für Ein- und Zwei-

familienhäuser höher zu bewerten. Denn hierdurch kann eine Inanspruchnahme höherwertiger Flächen vermieden werden.

Die Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Gelphe und ist aufgrund des bereits 1996 geplanten Baugebietes als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt worden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet.

Die Wohnbaufläche befindet sich innerhalb der 300m-Zone um das FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Gelphe- und Saalbachtal“ Wup 11 (Erweiterung Heusiepen) der sogenannten Schattenliste des BUND. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Heusiepen Baches ausgeschlossen wird.

Die vorhandenen Landschaftselemente, mit einer besonderen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, wie Hecken, Obstbäume etc., sollen bei einer Bebauung als Straßenrandbebauung weitestgehend erhalten bleiben. Jedoch können erst im Satzungsverfahren aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene, konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich des ökologisch hochwertigen Heusiepen. Eine lockere Bebauung bei der die Versickerung des Regenwassers gewährleistet wird, ist verträglich.

Eine Beeinträchtigung des Gewässersystems und Naturschutzgebietes um die Ronsdorfer Talsperre „Fließgewässersystem Gelphe- und Saalbachtal“ ist nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Auch ist nach derzeitigem Planungsstand eine Bebauung in der vorgesehenen Größenordnung aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung klimatisch unproblematisch.

Der mit schützenswerten Heckenbiotopen eingefasste Hohlweg kann im Bebauungsverfahren durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden.

Auf dem nordöstlichen Teil der Fläche sind als Bodentypen Pseudogleye vorhanden. Diese erfüllen die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG im besonderem Maße.

Genauere Untersuchungen können jedoch erst im Bebauungsverfahren mit den entsprechend genaueren Planungsvorgaben erfolgen. So werden im folgenden Bebauungsverfahren unabhängige Gutachten eingeholt werden, um die ökologischen und landschaftsräumlichen Belange weitergehend zu untersuchen.

Der Bereich entlang der Straße Langenhaus ist im Gebietsentwicklungsplan 99 auf Wuppertaler Stadtgebiet als allgemeiner Siedlungsraum dargestellt. Die Grenze dieses Siedlungsbereiches stimmt mit der Stadtgrenze überein. Auf Remscheider Stadtgebiet ist allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt mit der Schutzfunktion regionaler Grünzug. Auch der Landschaftsplan der Nachbargemeinde weist hier Landschaftsschutzgebiet aus, somit ist eine weitere Bebauung in diesem Bereich auf Remscheider Stadtgebiet nicht möglich oder vorgesehen.

Der größte Teil des Grünzuges im Bereich Heidt und Langenhaus (Remscheid) bleibt erhalten, die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion wird durch die geplante Bebauung relativ gering eingeschränkt. So stehen die Flächen selbst derzeit nicht für Naherholungssuchende zur Verfügung. Wanderwege werden nicht zerschnitten. Im Hinblick auf den umliegenden Freiraum wird der Belang der Naherholungsfunktion dieser Fläche relativ gering beeinträchtigt. Im verbleibenden Freiraum bestehen weiterhin vergleichsweise umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten.

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

- d) Bei der angegebenen Anzahl von 25 Wohneinheiten zur Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ im Erläuterungsbericht handelt es sich bereits um einen reduzierten Wert gegenüber dem sonst zugrunde gelegten Durchschnittswert von 26 WE/ha.

Erst im Bebauungsplan wird die Dichte der Bebauung festgesetzt, auch unter Berücksichtigung ökologischer und landschaftlicher Belange.

- e) Nach derzeitigem Planungsstand müsste bei einer Inanspruchnahme der Wohnbaufläche die Heidter Straße entsprechend ausgebaut werden (Gehweg und Schrammbord), was technisch unproblematisch ist. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen als verträglich eingeschätzt. Weitere Untersuchungen und Regelungen zur Finanzierung, Ausführung etc. lassen sich jedoch aufgrund der konkreteren Planungsgrundlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes durchführen und festsetzen.

- f) Mit Ratsbeschluss vom 08.02.1999 (Drucksache Nr. 3181/98 mit 1. Ergänzung 1234/98) wurde eine Bebauung zwischen und entlang den Straßen Rädchen, Tal Sperrenstraße, Dörpfeldstraße, Heidt, Heidter Straße und Langenhaus ablehnt. Dieser Ratsbeschluss kann nur durch einen neuen Ratsbeschluss aufgehoben werden.

In vorliegenden Verfahren zeigte sich jedoch durch nähere Untersuchungen, dass die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellten Bauflächen im Einzelnen fachlich sinnvoll sind. Bei der anschließenden Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.06.2001 und der Bezirksvertretungen im Herbst 2001 wurde zudem auch der politische Wille dokumentiert.

Gegenstand der einzelnen Untersuchungen aller Flächen und der politischen Anhörungen war dabei auch der Umgang mit den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (1996), die durch umfangreiche Untersuchungen ergänzt wurde. Die verschiedenen Belange der Bauleitplanung wurden berücksichtigt und eine gesamtstädtische Abwägung vorgenommen.

Ergebnis der Voruntersuchungen und der politischen Beratung ist der Flächennutzungsplan-Entwurf 2002, der mit Beschluss vom 07.03.2002 offengelegt wurde.

Der Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 wird dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dem Feststellungsbeschluss wird dem Flächennutzungsplan zugestimmt und der o. a. Beschluss aufgehoben. Anschließend wird der Flächennutzungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt.

- f) Die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche ist aufgrund der baulichen Vorprägung sinnvoll, da hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden kann.

Durch die heranrückende Bebauung werden zwar die zu bewirtschaftenden Flächen eingeschränkt, jedoch hat der landwirtschaftliche Betrieb Bestandsschutz. Da in diesem Fall der Konflikt durch die spätere Wohnnutzung ausgelöst wird, ist dieser Tatbestand als schutzmindernd hinzunehmen. Für die möglichen Störungen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb ist eine gesteigerte Duldungspflicht zu erwarten.

- g) Im betroffenen Einzugsbereich Ronsdorf-Mitte befinden sich derzeit Kindergarten-, Kindertagesstätten- und Hortplätze, die ausgelastet sind. Sollte eine zeitgleiche Bebauung in diesem Einzugsbereich der neuen Wohnbauflächen „Heidter Straße / Rädchen“, „südöstlich Heidter Straße“, „Holthäuser Straße / Luhsfelder Höhe und

„Lüttringhauser Straße“ erfolgen, so muss nach erneuter Bedarfsprüfung ggf. eine neue Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Im anderen Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund des natürlichen Altersrhythmus wieder entsprechend Plätze für nachrückende Kinder frei werden.

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan - Entwurf 2002 enthaltenen Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ dient zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil sie unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet ist.

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

Zu 2) Die Wohnbauflächendarstellung entspricht der Intention der Anregung. Wann die Fläche jedoch tatsächlich bebaut wird, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Vor der Baumaßnahme ist zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche „südöstlich Heidter Straße“ bleibt in ihrer Abgrenzung Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung wird nicht im Flächennutzungsplan geregelt.