

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 942/1 -Hofschaft Greuel- gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet beiderseits des westlichen Abschnittes der Straße Greuel - ab Haus-Nr. 40 - und des westlich anschließenden Weges, im Süden und Westen von den Anlagen der Museumsbahn begrenzt, sowie im Norden vom Talraum begrenzt, der zwischen Möschenborn und der Hofschaft Greuel liegt.

2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet erfasst im wesentlichen einen Siedlungsbereich, der sich aus der alten Hofschaft Greuel herausgebildet hat und dem im Laufe der Zeit weitere bauliche Anlagen, meistens Wohnhäuser, hinzugefügt wurden. Landwirtschaftliche- oder sonstige gewerbliche Nutzungen werden seit einigen Jahren nicht mehr ausgeübt, so dass infolgedessen im Plangebiet ausschließlich gewohnt wird.

Bei einigen Gebäuden in der Hofschaft ist noch erkennbar, dass sie sich aus ehemaligen Gehöften entwickelt haben. Authentische Architekturelemente sind allerdings (bis auf das Gebäude Greuel 1, welches sich zurzeit im historisch bergischen Baustil ansehnlich präsentiert) nur als Relikte erkennbar. Zu nennen sind insbesondere Fachwerkfassaden der Gebäude Greuel 7 und 9. Auch wenn sich die Ortslage Greuel von der landwirtschaftlich/handwerklichen Prägung entfernt hat, vermittelt sie doch noch den Eindruck einer gewissen „dörflichen Geschlossenheit“.

Die Hofschaft Greuel wird durch die Greueler Straße erschlossen, die sich nicht im endgültigen, d.h. im Sinne des Erschließungsrechtes ausgebauten und abrechenbaren Zustand befindet. Sie geht westlich in einen Weg über, der sich in Privateigentum befindet und über den das Naturfreundehaus Hülsberg, sowie das überörtliche Wanderwegenetz erreicht werden kann.

Überformt wird die natürliche Topografie durch die S-förmig geschwungene Straßenbahntrasse, deren lang gezogene Kehre das Plangebiet gegen die freie Landschaft an der unbebauten Westseite und im Süden begrenzt. Die Trasse verläuft teilweise in einem Gelände-einschnitt und teilweise auf einem Damm. Der Damm begrenzt den oben beschriebenen Talraum hangseitig, was ihm in diesem Zusammenhang die Wirkung eines Talsperrenbauwerkes verleiht. Der Wasserabfluss des Möschenborn und des Möschenbornsiefen über den Möschenborn Bach in die Vorflut Kaltenbach ist mittels eines „Durchstichs“ am Berührungspunkt der niedrigsten Stelle des Talraumes mit dem Damm der Straßenbahntrasse gewährleistet. Das Plangebiet gehört in hydrologischer Hinsicht zum Einzugsbereich des Kaltenbaches, dessen Bachbett auf Grund sporadisch auftretender großer Abflussmengen starke Schäden aufweist. Ein Hochwasserrückhaltebecken, das Abhilfe schaffen soll, wurde bereits im Talraum eingerichtet.

Die vorher beschriebene Straßenbahntrasse wird von dem Verein Bergische Museumsbahnen e.V. (BMB) unterhalten und genutzt. Dieser betreibt auf einem Teilstück der ehemaligen Straßenbahnlinie 5, die 1912 bis 1914 von der Barmer Bergbahn AG gebaut wurde und seit dem Elberfeld mit Solingen verband, zwischen der Kohlfurth und Greuel in den Sommermonaten öffentlichen Personenverkehr mittels Museumstriebwagen. Die sogenannte Museumsbahn hat sich als wichtige Freizeiteinrichtung und Touristenattraktion entwickelt, die großen Zuspruch erfährt und auch Menschen „von außerhalb“ anzieht.

Von der Hofschafft Greuel aus ist die Haltestelle „Nettenberg“ der Buslinien CE 65 und 625 in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Für die ÖPNV-Nutzer sind damit schnelle und oftmalige Verbindungen in die Zentren von Cronenberg und Elberfeld gegeben.

### 3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Im Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal ist Wohngebiet dargestellt.

Die unbebauten Freiflächen zwischen den Ortslagen Möschenborn und Greuel unterliegen der Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal und werden teilweise vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes West erfasst. Teilflächen davon sind für temporäre Erhaltung vorgesehen. Temporäre Erhaltung bedeutet, dass die jetzige Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung erhalten bleiben soll.

Darüber hinaus befindet sich östlich Greueler Straße 3a ein Quellbereich, der gem. § 20 c BNatSchG sowie § 62 LG NW besonderen Schutzstatus besitzt.

### 4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Wuppertal verzeichnet seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang u.a. durch Abwanderung ins Umland. Auch für die nächsten Jahre wird eine negative Wanderungsbilanz prognostiziert. Mit diesen Abwanderungsverlusten sind erhebliche finanzielle Einbußen für die Stadt Wuppertal verbunden, da insbesondere einkommensstärkere Personengruppen die Stadt verlassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 942/1 befinden sich Freiflächen, die sich für arrondierende Wohnbebauungen eignen und insofern ein Angebot zur Siedlungstätigkeit darstellen können. Diese Bebauungsmöglichkeiten sind insbesondere gegen landschaftliche und verkehrliche Belange abzuwägen.

In der Vergangenheit wurden in Anwendung des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) bereits Baugenehmigungen erteilt, auf die ein Rechtsanspruch bestand. Nach Realisierung der entsprechenden Gebäude wurden in einigen Fällen von Anwohnern und der Bezirksvertretung Cronenberg allerdings Unzulänglichkeiten hinsichtlich der Einfügung beklagt und der Bebauungsplan als städtebauliches Regulativ verstärkt gefordert. Insofern fällt dem Bebauungsplan auch die Aufgabe zu, das Baurecht für vorhandene Baulücken durch Festsetzungen städtebaulich verträglich auszugestalten.

### 5. Geplante bauliche Nutzungen

Wie unter 2. bereits erwähnt, waren innerhalb der Hofschafft Greuel in früherer Zeit landwirtschaftliche und kleinhandwerkliche Betriebe ansässig. Die historischen Gebäude sind meistens wohnbaulich umgenutzt worden, weitere Wohngebäude traten hinzu. Insofern beschränkt sich der dörfliche Hofschafftscharakter heute auf das äußere Erscheinungsbild. Es ist absehbar, dass bezüglich der vom Wohnen geprägten Nutzungsstruktur auch langfristig keine wesentlichen Veränderungen eintreten werden und die Ortslage weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen wird. In diesem Sinne sollen im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Wohngebieten sichern dabei im wesentlichen den Gebäudebestand, gehen aber im Sinne eines gewissen Spiel-

raums für untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten auch geringfügig darüber hinaus. Ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nahe legt, betrifft dies auch die Ausnutzungsziffern auf den Grundstücken und somit die Siedlungsdichte. Eine einheitliche Vorprägung in dieser Hinsicht, die es städtebaulich sinnvoll erscheinen lassen würde, tendenziell weitergeführt zu werden, ist nicht gegeben. Die im Bebauungsplan enthaltenen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,8 entsprechen üblichen Ausnutzungsziffern in Wohngebieten und sichern hier einen angemessenen Freiflächenanteil.

Die vorhandenen Verkehrsflächen in der Hofschafft weisen Engpässe auf, sind aber in der gegebenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur noch ausreichend. Um aufwändige und kostenintensive Straßenausbaumaßnahmen zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen nur in geringem Umfang ausgewiesen und die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in den Baufeldern, die eine zusätzliche Bebauung ermöglichen, durch eine textliche Festsetzung begrenzt. Danach dürfen pro Haus nur eine, bzw. zwei Wohnungen eingerichtet werden. Mit dieser, die bauliche Ausnutzung begrenzenden planerischen Maßnahme, werden nur 9 zusätzliche Wohneinheiten auf neuen Baufeldern in der Hofschafft zu erwarten sein. Unzuträgliche Verkehrsverhältnisse sind in der Folge nicht zu befürchten.

Seit Beginn des Bauleitplanverfahrens und insbesondere zur ersten Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 942 -Greuel- wurde von seiten ortsansässiger Bürger, von denen einige die Bürgerinitiative Möschenborn/ Greuel bilden, die geplante Bebauung auf der Wiese westlich der Hofschafft kritisiert und dabei argumentativ auf die ökologischen Belange und das Orts- und Landschaftsbild abgestellt.

Von seiten derjenigen Fachbehörden, welche die landschaftlichen und ökologischen Belange vertreten, konnte eine besondere ökologische Wertigkeit der Wiese objektiv nicht bestätigt werden. Die landschaftliche Bedeutung der Wiese ist allerdings augenfällig. Die Wiese ist als Relikt einer bäuerlichen Kulturlandschaft sicherlich geeignet, einen angemessenen Abschluss der Hofschafft Greuel darzustellen. Auch lässt sie interessante Blickbeziehungen nach Cronenberg- Mitte und nach Solingen zu.

Auf Grund der vielfältigen, auch öffentlich und teilweise über die Medien geführten Diskussionen ist allgemein bekannt, dass ein Bauwunsch für die Wiese im Raume steht. Diverse Bauwunschkonzepte wurden von Eigentümerseite eingereicht. Insofern ist eine Abwägung der divergierenden öffentlichen und privaten Belange und Interessen vorzunehmen und eine planerische Entscheidung zu treffen.

Unter Würdigung der Gesamtsituation wird eine Entscheidung zu Gunsten einer geringfügig arrondierenden Bebauung getroffen. Es erscheint gerechtfertigt und städtebaulich plausibel, einen Kompromiss anzustreben, der den Bauwünschen und den Interessen nach Erhalt der Landschaft Rechnung trägt. Zwar galt hier noch die Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal, die Höhere Landschaftsbehörde hatte aber bereits frühzeitig signalisiert, dass sie die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung in dem betreffenden Bereich nicht ablehnt. Anlässlich der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes hat sich die Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Landschaftsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 28.02.02 nochmals in gleicher Weise geäußert. Der Landschaftsplan West der Stadt Wuppertal wird entsprechend angepasst.

## 6. Verkehrliche Erschließung

### 6.1 Öffentliche Straßen

Die Hofschafft Greuel wird durch die öffentliche Greueler Straße erschlossen, von der private Erschließungswege abzweigen. Sie ist zur Erschließung der vorhandenen Wohnnutzungen prinzipiell ausreichend dimensioniert, weist aber insbesondere im Bereich der Hofschafft

Greuel einige Engpässe auf (an der schmalsten Stelle kaum 3 m). Diese Engpässe zu beseitigen würde bedeuten, dass man entscheidend in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was dem Charakter der Hofschafft schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Es erscheint daher angemessen, die Greueler Straße in der jetzigen Form zu belassen und besser durch eine nur eingeschränkte bauliche Erweiterung der Hofschafft auf die verkehrliche Frequentierung Einfluss zu nehmen (s. dazu die Ausführungen unter Pkt. 5.).

Auch die Andienung des Naturfreundehauses bietet keinen Anlass, größere Eingriffe in die vorhandenen Strukturen zu Gunsten einer Straßenverbreiterung vorzunehmen. Vereinzelt wurde von Anwohnern vorgetragen, dass insbesondere an den Wochenenden durch Feierlichkeiten im Naturfreundehaus ein Kraftfahrzeugverkehr stattfindet, welcher den Straßenverhältnissen nicht angemessen ist. Überdies würden auch Stellplätze fehlen und die Kraftfahrzeuge daher auf privaten Grundstücksflächen abgestellt. Wie bereits dargelegt, führt der Bebauungsplan diese angesprochenen Probleme keiner Lösung zu, etwa durch planerische Flächensicherungen zu Lasten Dritter. Es ist auch nicht vorgesehen, durch Aufwendungen der Stadtgemeinde Wuppertal Abhilfe zu schaffen. Die Nutzungsintensität des Naturfreundehauses muss sich hier den örtlichen Gegebenheiten - auch nach ordnungsrechtlichem Verständnis, d.h. unter Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung - anpassen. Zur grundsätzlichen Sicherung der Erschließung soll der dorthin führende Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

## 6.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der baulichen Arrondierung westlich der Hofschafft Greuel werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger festgesetzt, auf denen Privatstraßen realisiert werden können. Da die Anzahl der Miteigentümer bzw. Nutzer begrenzt sein wird, sind erfahrungsgemäß keine wesentlichen organisatorischen Probleme bei der Wartung und Unterhaltung der Privatstraßen zu befürchten. Es bestehen seitens der Stadt Wuppertal daher keine Bedenken, hier Privatstraßen errichten zu lassen. Diese Einschätzung betrifft ebenfalls den südlich gelegenen Weg, der im Bereich des Grundstückes Greuel 11 in die Greueler Straße einmündet.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Gas, Wasser, Elektrizität,

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Greuel und Greueler Straße verlaufen die Leitungen des Versorgungsträgers, den Wuppertaler Stadtwerken, an die angeschlossen werden kann.

### 7.2 Schmutzwässer

Alle ausgewiesenen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit ihren Entwässerungsleitungen an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen oder anschließbar. Die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen und geplanten Kanäle sind ausreichend. Die Schmutzwässer werden per Pumpsystem dem Schmutzwassersammler in der Berghauser Straße und von dort der Kläranlage Kohlfurth zugeleitet.

### 7.3 Oberflächenwässer

Hydrogeologische Gutachten der Fa. GFM Umwelttechnik haben für den Bereich der Hofschafft Greuel die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei dezentraler Einleitung bestätigt, d.h., die Oberflächenwässer können auf den Baugrundstücken über privat hergestellte und zu unterhaltende Mulden dem Untergrund zugeführt werden. Das im Plangebiet nicht ver-

sickernde Oberflächenwasser fließt über kleine Siefen (Möschenbornsiefen) dem Kaltenbach, bzw. dem ihm vorgeschalteten Hochwasserrückhaltebecken zu.

#### 7.4 Quellen und Grundwasserströme

Im Oberlauf des Möschenbornsiefen tritt Hangwasser aus. Nach wasserrechtlicher Definition handelt es sich dabei um einen Quellbereich. Die Quellen speisen sich hier nicht aus Grundwasserspeichern, sondern aus „oberflächennah“ abfließendem Niederschlagswasser, welches in den Boden eingesickert ist und an dieser Stelle mehr oder weniger konzentriert austritt. Gleichwohl gelten für diese Quellen die naturschutz- und wasserrechtlichen Schutzbestimmungen. Es dürfen daher im direkten Einzugsbereich keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Der Quellbereich ist im Bebauungsplan Nr. 942/1 hinweislich eingetragen.

### 8. Freiflächen, Grünstrukturen

#### 8.1 Talraum und Hofschafswiese

Der zwischen den Siedlungsbereichen Möschenborn und Hofschaf Greuel gelegene, früher landwirtschaftlich genutzte Talraum wird derzeit wirtschaftlich nicht genutzt. Seine Bedeutung liegt gegenwärtig eher in seinen ökologisch günstigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und in dem landschaftlich-ästhetischen Reiz.

Eine Weiterverwendung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist derzeit zwar nicht konkret absehbar, jedoch wird wegen der grundsätzlichen Eignung (z.B. für Viehwirtschaft) die Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 8.2 Großgrün

Oberhalb, d. h. direkt östlich an den Talraum angrenzend, befinden sich Büsche und Sträucher und teilweise recht hoch aufgewachsene Bäume. Der natürliche Geländeverlauf ist hier teilweise durch eine Anschüttung überformt (s. dazu auch Pkt. 10.). Der vorhandene Bewuchs überdeckt sowohl Teile des natürlichen Geländes als auch den Anschüttungsbereich. Ihm ist in dieser Lage, als natürlicher Abschluss des Talzuges, eine hohe naturräumliche Bedeutung beizumessen. In ihr spiegelt sich eine Situation, wie man sie auch in freier Landschaft vorfindet. Naturgemäß bieten diese Übergangsbereiche zwischen Gehölzstrukturen und freier Landschaft vielen Arten der Flora und Fauna einen Lebensraum. Der Bebauungsplan erhält daher eine sichernde Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die den Bereich als Grünfläche ohne bauliche Anlagen sichert. (Im gesicherten Bereich befindet sich auch eine der unter 7.4 beschriebenen Quellen, die den Möschenbornsiefen speisen.)

### 9. Lärmemissionen

Das Plangebiet ist nicht bedeutsam durch Lärm vorbelastet. Die Ausschöpfung der zusätzlichen Baurechte lösen auch keine bedeutsame Mehrbelastung aus.

Eine Lärmberechnung anlässlich eines Antrages auf Vorbescheid für ein Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Greuel gegenüber Nr. 16 ergab, dass durch den Betrieb der Museumsbahn ebenfalls keine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenzen für allgemeines Wohngebiet erfolgt.

## 10. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich westlich der Greueler Straße - nördlich der Hausgrundstücke Nr. 22 und Nr. 24 - angeschüttete Böschungsbereiche, auf denen Großgrün stockt und für die ein Bodenbelastungsverdacht bestand. Zur Ermittlung der stofflichen und chemischen Zusammensetzung der Verdachtsflächen wurden im Jahre 1995 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Entsprechend den ermittelten Ergebnissen ist eine Gefährdung der Schutzgüter (Gefährdung von Menschen durch direkten Kontakt, Gefährdung für die Grundwassergewinnung sowie für private Betriebs- und Hausbrunnen, Pflanzenschädigungen) auszuschließen. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## 11. Öffentliche soziale Infrastruktureinrichtungen

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Realisierung der Baurechte nicht so groß, dass die unter Pkt. 11.1 bis 11.3 aufgeführten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu ergänzen wären.

### 11.1 Spielflächen

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist im Spielflächenkonzept der Stadt Wuppertal kein Standort enthalten. Mit der Bevölkerungszunahme bei Realisierung des Bebauungsplanes wird keine Größenordnung erreicht, die die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich machen würde.

Hingewiesen sei auf den bereits bestehenden Spielbereich B/C an der Rottsieper Höhe, die sich im 500 m- Nahbereich zu vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen befindet. Auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist daher verzichtet worden.

### 11.2 Tageseinrichtungen für Kinder

In der Straße „Auf der Kante“ befindet sich eine städtische Kindertagesstätte.

### 11.3 Schulen

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befindet sich die Grundschule Rottsieper Höhe.

Die Friedrich Bayer- Realschule und das Carl- Fuhlrott- Gymnasium sind im Schulzentrum Süd, in der Ortslage Küllenhahn, angesiedelt und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen.

## 12. Kosten

Es werden keine Kosten für Straßenausbau oder Infrastrukturmaßnahmen zu Lasten des städtischen Haushalts ausgelöst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so angelegt, dass die Verkehre auch ohne weitere Ausbaumaßnahmen innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums abgewickelt werden können.

Kosten können entstehen für den Erwerb der Wegefläche innerhalb der Hofschaf Greuel, die das Naturfreundehaus erschließt. Im städtischen Haushalt sind dafür bisher keine Mittel bereitgestellt.

14. Umweltprüfung

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab in dem betroffenen, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet nicht wesentlich verändert wird, es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Erstellung des Umweltberichtes, sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann somit entfallen (§ 13a BauGB).