

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zur Offenlegung des Bauleitplanverfahrens Nr.1004(V) -Nevigeser Straße / Am Eigenbach- in der Zeit vom 08.04. bis 13.05.2002

Zu 1.

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) teilt mit, dass die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Begleitplans in die Planung eingeflossen seien. Sie regt an, die Grenzen des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplan darzustellen. Die Grenzlinie solle westlich des Baugebietes in einem Abstand von 5 m von der Retentionsmulde und der anschließenden Überlaufmulde verlaufen. Auch die zur Beseitigung des Schmutzwassers erforderliche Pumpstation sollte im Plan dargestellt werden. Regelungen zur Pflanzenverwendung und zur Kompensation würden im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Die von der ULB vorgeschlagene Abgrenzung des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes wurde mit Schreiben vom 21.08.02 der Höheren Landschaftsbehörde mitgeteilt. Diese hat mit ihrem Schreiben vom 04.09.02 erwidert, dass sie aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen das Vorhaben habe. Somit kann die Linie im Plan eingetragen werden. Die Pumpstation soll hinweislich in den Plan übernommen werden.

Die Regelungen zur Bestimmung der Pflanzen und der Kompensation können nach Umstellung des Verfahrens auf ein normales Bauleitplanverfahren nicht mehr im Durchführungsvertrag getroffen werden, da dieser nur in Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB zur Anwendung kommt. Die zu diesem Thema notwendigen Regelungen sollen nun statt dessen im Rahmen eines öffentlich - rechtlichen Vertrages getroffen werden.

Zu 2.

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) teilt mit, dass sie bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren Nr. 1004(V) hat.

Es liege für diesen Bereich kein konkreter Hinweis auf Bodenbelastungen vor. Dies werde durch die 5 Versickerungspegel (SK) des hydrologischen Gutachtens (14.08.2000) bestätigt. In den Bohrungen sei unter der bis zu ca. 40 cm mächtigen Mutterbodenschicht direkt eine braune, schluffige, feinsandige Bodenschicht erbohrt worden. Auf dem Grundstück sei also keine anthropogene Auffüllung festgestellt worden.

Zu 3.

3.1 Textliche Korrekturen

Die Untere Wasserbehörde (UWB) regt an, im Hinblick auf die Entwässerung und Niederschlagswasserbehandlung einige Textstellen des Offenlegungsbeschlusses (Drucks.-Nr. 4070/01) zu ändern.

Im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 1) soll es in Kapitel 6.3 – Ver- und Entsorgung, - 2.Absatz, Satz 3 heißen:

„Das Niederschlagswasser soll einem zentralen Retentionsbecken zugeleitet werden. Aus diesem Rückhaltebauwerk wird das Niederschlagswasser diffus in den renaturierten „Ausblicksiefen“ eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.“

In der Begründung zum Bebauungsplan sollen im Kapitel 6.3.2 - Entwässerung Regenwasser – in den ersten beiden Absätzen folgende Änderungen durchgeführt werden:

„Zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist eine zentrale Rückhaltung westlich der geplanten Bebauung vorgesehen. Aus der Retentionsmulde wird das Regenwasser diffus dem zu renaturierenden Bachlauf zugeführt. Da sich aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken ausschließt, dient die Retentionsmulde der Entsorgung privater und öffentlicher Flächen.“

Satz 5:

„Die zwischen dem Planungsbüro Beck und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) abgestimmte Planung berücksichtigt die Stellungnahme des BRW vom 10.01.2001, nach der der Nebenlauf des Eigenbachs und die tatsächlichen Quellbereiche in dem Entwässerungskonzept mitbetrachtet werden sollen.“

Satz 6:

„Die Retentionsmulde sowie die zum Betrieb und zur Wartung des Bauwerks erforderlichen Flächen werden nach der Herstellung vom Erschließungsträger kostenlos an die Stadtgemeinde Wuppertal abgetreten.“

Im Plan soll das Wort „Sickermulde“ durch das Wort „Retentionsmulde“ ersetzt werden. Es handele sich hier nicht um eine Versickerungsmulde (Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser), sondern um eine nach unten nicht abgedichtete Rückhaltungsmulde. Das Regenwasser wird über durchlässige Dammschichten dem Gewässer (Ausblicksiefen) diffus zugeführt werden.

Die von der UWB vorgeschlagenen Textänderungen zum Erläuterungsbericht und zur Begründung, die sich auf die Behandlung der Niederschlagswässer beziehen, sollen weitgehend übernommen werden. Die formelle wasserrechtliche Erlaubnis muss allerdings erst im Zuge des bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden. Im Plan soll das Wort „Sickermulde“ durch „Retentionsmulde“ ersetzt werden.

3.2 Ausblicksiefen und Eigenbach

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Eigenbach, an dem im Bereich des Bebauungsplanes ein Schutzstreifen von ca. 10 m ab Böschungsoberkante eingetragen werden soll. In der Mitte des Planbereiches verläuft das Gewässer Ausblicksiefen, an dem beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils ca. 10 m ab Böschungsoberkante eingetragen werden soll.

Die Schutzstreifen beider Gewässer sollen, soweit sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, eingetragen werden, da hierdurch nach Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einen normalen Bebauungsplan ein besserer Schutz für die Gewässer erreicht werden kann.

Die Breite der Schutzstreifen wird am Ausblicksiefen auch für den Hochwasserschutz benötigt. Sie wurde in der Stellungnahme der UWB vom 05.11.2002 angeregt und wurde dem Staatlichen Umweltamt zur Abstimmung vorgelegt. Es ist aber beabsichtigt, die Schutzzonen so zu gliedern, dass ein Weidezaun in einem Abstand von mindestens 3m vom Gewässer errichtet werden soll.

3.3 Hochwasserrückhaltung

Hierzu teilt die UWB mit, dass die abgestimmte Planung zwischen dem Planungsbüro Beck und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband vorsehe, dass zur weiteren Entlastung des Eigenbaches eine Rückhaltung in Form einer Auenfläche im Bereich des Ausblicksiefen vorgesehen werden soll. Hierzu solle in das Gewässer ein Drosselquerschnitt eingebaut werden. Bei Starkregenereignissen solle sich das Wasser hinter dieser Einengung anstauen und es solle ein Auenbereich entstehen, der so für die Retention des Regenwassers mitgenutzt werden soll. Da es sich hierbei um eine wasserwirtschaftliche Maßnahme handele, die sich flächenhaft auswirke und die Voraussetzung für die Erschließung des Bebauungsgebietes sei, sollte hier eine Festsetzung für die be-

nötigte Fläche erfolgen (z.B. gemäß § 9 (1) 16 BauGB). Der BRW solle in diesem Zusammenhang über die Lage und die Ausmaße des Auenbereiches gehört werden.

Der Forderung des BRW und der UWB, in den Bebauungsplan eine entsprechende Eintragung als planrechtliche Grundlage für die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Niederschlagsentwässerung bei Starkregenereignissen vorzunehmen, soll gefolgt werden. Hierzu teilt das zuständige Ingenieurbüro aktuell mit, dass eine genaue Detailplanung z.Zt. noch nicht vorliegt. Um einen schadlosen Abfluss zu gewährleisten, sei ein System geplant, welches aus der Retentionsmulde, einem Flößgraben und einer aufgeweiteten Gewässeraue bestehe, welches in der Lage sei, den Starkregen zu retendieren. Das erforderliche Volumen könne in der Gewässeraue realisiert werden, wenn beidseitig des Baches ein je 10 m breiter Streifen (Gesamtbreite 20 m) vorgehalten werde. Diese Fläche wurde in den Plan zum Offenlegungsbeschluss eingetragen, wobei sich nach Vorliegen der Detailplanung noch Änderungen in Bezug auf die genaue Abmessung ergeben können.

3.4 Schichtenwasser

Das B-Plangebiet Nevigeser Straße /Am Eigenbach liege oberhalb einer temporären Quelle des Eigenbaches. Aus der Erfahrung vorangegangener Bauvorhaben z.B. Lipkeskothlen (oberhalb der Quelle des Brucher Baches) oder Farnweg (Einzugsgebiet des Eigenbaches) und aufgrund der Untergrundbeschaffenheit (s. hydrogeologisches Gutachten) sei davon auszugehen, dass für das Bebauungsgebiet Nevigeser Straße/ Am Eigenbach zumindest temporär mit einem erheblichen Anfall von Schichtenwasser zu rechnen sei. Diese Erfahrungswerte würden auch durch die „Baugrunderkarte des Stadtkreises Wuppertal von 1947“ gestützt. Dieses Schichtenwasser, das in den oberen Bodenzonen (bis ca. 1,50 m) abfließe, speise die Quelle des Eigenbaches.

Da Quellen nach § 62 LG schützenswerte Biotope seien und der § 1a WHG die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sichern will, müsse in jedem Fall vermieden werden, dass die Quellen trocken fallen. Eine Ursache für das Versiegen von Quellen sei häufig die Versiegelung des Bodens. Dieser Ursache werde hier entgegengewirkt, indem das Niederschlagswasser auf einem möglichst naturnahen Weg dem Gewässer wieder zugeführt werde. Die zweite Ursache liege oft darin, dass die Keller der errichteten Gebäude mit einer Drainage versehen würden, so dass das Schichtenwasser nicht mehr wie bisher der Quelle zuströme, sondern in den Kanal eingeleitet werde. Der Quelle werde so das Wasser entzogen und sie falle trocken. Aus Gründen des Quellschutzes (und zum Schutz des einzelnen Bürgers) bittet die UWB darum, als Festsetzung gemäß § 9 (3) Satz 1 BauGB Folgendes in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Unterkellerte Gebäude müssen mit weißer oder schwarzer Wanne gebaut werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig und durch Fachgutachten zu begründen.“

Der Anregung wird gefolgt. Zum Schutz der Quellen (und zum Schutz der Erwerber der Häuser) soll gem. § 9 Abs.5 BauGB eine Kennzeichnung mit dem von der UWB vorgeschlagenen Textvorschlag in den Plan aufgenommen werden.

3.5 Sonstiges:

Der Brunnen der Fa. Nissen solle im Rahmen einer Beweissicherung frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen hinsichtlich seines Wasserstandes beobachtet werden. Es wird eindringlich darauf hingewiesen, dass die Beweissicherung über einen möglichst langen Zeitraum geführt werden sollte.

Der Erschließungsträger hat erklärt, dass er zeitnah begleitend zum Planverfahren die erforderlichen Kontrollmessungen in Absprache mit der Fa. Nissen und der UWB veranlassen wird.

Zu 4.

Der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW) teilt mit, dass er seine Bedenken gegen den Entwurf zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004 (V) zurückstellen kann, wenn die Entwässerung, für die wasserrechtliche Verfahren gem. § 7 WHG sowie § 99 LWG durchzuführen seien, entsprechend dem mit dem BRW abgestimmten Konzept realisiert würden. Er verweist hierzu auf seine Stellungnahme vom 18.05.01, in der diese Forderung bereits formuliert worden sei.

Der BRW hat in seiner Stellungnahme vom 18.05.01 auf mögliche Schwierigkeiten beim Abflussvermögen des Eigenbaches hingewiesen, die durch eine zusätzliche Bebauung noch verstärkt werden können. Der Planungsträger müsse daher den Nachweis für den schadlo- sen Abfluss aus der zusätzlichen Bebauung erbringen.

Aus diesem Grund wurde zwischen dem Planungsbüro, dem BRW und der UWB ein Pla- nungskonzept zum Hochwasserrückhalt abgestimmt. Danach ist zur weiteren Entlastung des Eigenbaches eine Rückhaltung in Form einer Auenfläche im Bereich des Ausblicksiefen vor- gesehen. Hierzu soll in das Gewässer ein Drosselquerschnitt eingebaut werden. Bei Stark- regeneignissen kann sich das Wasser hinter dieser Einengung anstauen und einen Auen- bereich bilden, der so für die Retention des Regenwassers mitgenutzt wird.

Den Vorgaben des BRW und der UWB zum Hochwasserrückhalt soll gefolgt werden. Daher wurde im Bebauungsplan entlang des Gewässers Ausblicksiefen beidseitig eine Fläche in einer Gesamtbreite von ca. 20 m gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Zu 5.

Das Forstamt Mettmann hat keine Bedenken gegen die Planung und teilt mit, dass Belange des Waldes nicht unmittelbar von der Planung betroffen seien. Es bittet, beim Baugenehmigungsver- fahren die Bestimmungen der §§ 46 und 47 Landesforstgesetz zu beachten, da Teile der Bebau- ung in einem Abstand von weniger als 100m vom Wald entfernt liegen. Beigefügt ist ein Textvor- schlag, der so oder in ähnlicher Form im Bauschein verwendet werden sollte.

Der von der Forstbehörde beigefügte Textvorschlag nahm Bezug auf das Landesforstgesetz (LFoG) in der Fassung vom 24.04.1980, geändert durch das Gesetz vom 02.05.1995. Inzwi- schen wurde das LFoG durch Gesetz vom 09.05.2000, in Kraft getreten am 15.06.2000, ge- ändert, wobei der § 46 entfallen ist. Die Errichtung von Feuerungsanlagen, die sich in einem Abstand von weniger als 100m vom Wald befinden, werden nun im Rahmen der Baugeneh- migung durch die Landesbauordnung NRW, § 43, Abs. 1 geregelt.

Zu 6.

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, dass die Luft- bildausweisung negativ war und mit den Bauarbeiten begonnen werden darf. Nach den bisherigen Erkenntnissen sei jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden seien. Aus diesem Grunde seien Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel ge- funden werden, sei aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampf- mittelräumdienst zu benachrichtigen.

Er empfiehlt, vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Pro- bebohrungen (70-max.120mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetall- rohren zu versehen seien. Danach sollte eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromag- netischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten seien mit Vorsicht durchzuführen. Sie müssten sofort eingestellt werden, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen würde. Auch in diesem Fall sei umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Da es sich hier nicht um eine der Flächen im Stadtgebiet handelt, die von Kampfhandlungen des Krieges besonders betroffen war, soll auf einen entsprechenden Hinweis im Be-

bauungsplan verzichtet werden. Das Schreiben wurde statt dessen an das im Baugenehmigungsverfahren zuständige Ressort 105 – Baurecht, Grundstücke und Wohnen – Abteilung Baurechtliche Verfahren und Bauüberwachung – mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Der Erschließungsträger hat eine Kopie dieses Schreibens erhalten.

Zu 7.

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf (STUA) -Abteilung Immissionsschutz- nimmt zunächst Stellung zu einem Schreiben des Ressorts 101 -Stadtentwicklung und Stadtplanung-, in dem das STUA über die im Bauleitplanverfahren Nr. 1004 (V) geplanten Schallschutzvorkehrungen informiert und um Stellungnahme gebeten wurde. Hierzu teilt das STUA mit, dass es nicht zu der durch öffentlichen Verkehr ausgelösten Lärmproblematik Stellung nimmt.

Die Bedenken, die das STUA zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Hinblick auf eine Spedition nordöstlich des Planbereiches vorgetragen habe, könnten als ausgeräumt betrachtet werden, da das Ressort 105 -Baurecht, Grundstücke und Wohnen- der Stadt Wuppertal mit seinem Schreiben vom 18.08.2000 mitgeteilt habe, dass es keine Genehmigung für diesen Speditionsbetrieb gebe und es sich somit um eine illegale Nutzung handele.

Es wird im Schreiben vom 07.05.2002 darauf hingewiesen, dass die Belange der Altlasten und des Bodenschutzes sowie wasserwirtschaftliche Belange nicht geprüft wurden.

Da gem. § 51a, Abs.3, Satz 4 Landeswassergesetz (LWG) i.V. mit dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.Mai 1998 zur Durchführung des § 51a LWG Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung der Zustimmung des zuständigen Staatlichen Umweltamtes bedürfen, wurde das STUA Düsseldorf aktuell noch einmal hierzu angeschrieben und um Prüfung und Stellungnahme gebeten.

Das STUA teilt hierzu in seinem Schreiben vom 24.07.2003 mit, dass aufgrund des am 30.04.2003 in Kraft getretenen „Gesetzes zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen“ (EntlKommG) der Landtag in Artikel 3 des Artikelgesetzes das Landeswassergesetz für das Land NW geändert habe und dabei den Satz 4 des § 51 a, Abs.3 ersatzlos gestrichen habe. Somit entfalle das Zustimmungserfordernis des Staatlichen Umweltamtes zu den Festsetzungen in Bezug auf § 51 a LWG.

Aufgrund der vorliegenden Anfrage hat das STUA Düsseldorf jedoch für das Bauleitplanverfahren Nr. 1004 eine wasserwirtschaftliche Prüfung gem. § 51 a, Abs. 3, Satz 4 für die geplante Niederschlagswasserbehandlung durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung wird vom STUA Düsseldorf mit getragen, wenn der bisher verrohrte Gewässerabschnitt im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen offen gelegt und naturnah gestaltet wird. Das STUA weist darauf hin, dass unter Beachtung des BWK Merkblattes M3 eigentlich an der vorgesehenen Einleitungsstelle keine Einleitung erfolgen dürfte. Dem geplanten Konzept könne aber dennoch grundsätzlich zugestimmt werden, da das Gewässer einen Teil seines Einzugsgebietes verliere und die Einleitung diffus über die belebte Bodenschicht über die Retentions- und Überlaufmulde erfolgen solle. Die konkrete Prüfung der Planung bleibe dem Erlaubnisverfahren durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal vorbehalten.

Zu der geplanten Schmutzwasserentsorgung bestehen von Seiten des STUA keine Bedenken.

Zu 8.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände (LNU) weist auf den landschaftlichen Wert des Geländes, das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) bebaut werden soll, hin. Es stelle einen wertvollen Freiraum mit Wiesen, Feuchtgebieten, Gehölzen und dem Eigenbach dar; es ha-

be Klimaausgleichsfunktionen, positive Wirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche und diene Pflanzen und Tieren als Lebensraum. Deshalb unterlägen die Flächen dem Landschaftsschutz und den Schutzaussagen des Landschaftsplanes Wuppertal -Nord. Es wird angeregt, das Bauvorhaben bis zur Rechtskraft des Landschaftsplanes zurückzustellen und dann über eine Rechtfertigung des Eingriffs nachzudenken.

Werde dieser Anregung nicht gefolgt, sei ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff erforderlich. Wenn dies nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich sei, schlage man eine ökologische Verbesserung des „Waldsees“ am Oberdüsseler Weg vor. Das Gelände sollte in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Kompensationsfläche festgesetzt werden. Die Planungen zur Versickerung des Regenwassers dürften nicht zu weiteren Umweltbelastungen führen.

Zu der Beurteilung des vom baulichen Eingriff betroffenen Landschaftsraumes durch die LNU Wuppertal wurde die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal (ULB) eingebunden und um ihre Stellungnahme gebeten. Nach Auswertung ihrer Stellungnahme kann Folgendes mitgeteilt werden:

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich im wesentlichen um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer eher durchschnittlichen ökologischen Wertigkeit. Die besonders schutzwürdigen Biotop befinden sich im Bachbereich, in deutlicher Entfernung zu der geplanten Baufläche. Die Einschätzung des LNU, dass es sich generell um einen wertvollen Freiraum handelt, wird von der ULB nur eingeschränkt mitgetragen.

Völlig zu Recht verweist die LNU auf die notwendige Herausnahme aus dem Landschaftsschutz nach Satzungsbeschluss durch die Höhere Landschaftsbehörde. Eine Zurückstellung des Bauvorhabens bis zur Rechtskraft des Landschaftsplanes- Nord ist aber wenig sinnvoll, da der aktuelle Entwurf in Anpassung an die mit der Landesplanung abgestimmte Flächennutzungsplanung für den Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens Landschaftsschutz mit dem Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ vorsieht.

Die vom LNU vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme des „Waldsees“ wurde geprüft. Sie kann aber als solche nicht in Betracht gezogen werden, da eine ökologische Aufwertung des „Waldsees“ nicht möglich ist, da er bereits durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) zum Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NW erklärt wurde. Von der ULB wurde daher vorgeschlagen, die Restkompensationsmaßnahme durch Extensivierung einer Wiesenfläche im Bereich Nächstebreck zu realisieren. Da derzeit in der Nähe des Plangebietes keine Fläche für eine mögliche Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung steht, soll dem Vorschlag der ULB gefolgt werden.

Zu 9.

Der BUND lehnt wegen einer Beeinträchtigung der geschützten Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz und des bedeutsamen Regionalen Grünzuges, der AFA (Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich)-Ausweisung im GEP und wegen des Landschaftsschutzgebietes eine Bebauung in diesem Gebiet ab. Er vertritt die Meinung, dass die unvollständigen Untersuchungen der Quelleinzugsbereiche vervollständigt werden müssen. Werde an einer Bebauung festgehalten, solle mit entsprechender Größe auf einer anderen Fläche ein Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Bereiches der Landschaftspläne und im GEP in einem Allgemeinen Siedlungsbereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich neu ausgewiesen werden. Er führt hierzu im Einzelnen aus:

9.1 Unseriöse Bauleitplanung

Der BUND führt hierzu aus, dass es „vollkommen normal geworden sei, für jegliche Bauleitplanung zunächst eine weit überzogene Anzahl von Wohneinheiten zu fordern, sie dann zu reduzieren, um sagen zu können, man sei mit der aktuellen Vorlage deutlich unter dem ersten Planansatz geblieben.“ Danach würden zur Durchsetzung einer hohen Anzahl von Wohneinheiten die zunächst vorgesehenen Einfamilienhäuser in Zweifamilienhäuser geändert. Diese unseriöse Vorgehensweise

führe zu einer bewussten Irreführung von Politik und Bevölkerung. Am Beispiel des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004V sehe dies folgendermaßen aus:

Die erste Plankonzeption sehe zunächst ca. 50 Einfamilienhäuser vor. Danach äußere die Landesplanung Bedenken gegen eine Wohnbebauung in diesem Bereich. Daraufhin werde die Anzahl der Einfamilienhäuser auf ca. 20 reduziert. Die nun möglichen 28 Einfamilienhäuser seien aber als Zweifamilienhäuser geplant, wodurch 56 Wohneinheiten entstehen könnten. In der Drucks.-Nr. 4036/01 sei in der Anlage 4 aber nur von 20 Wohneinheiten die Rede.

Die vom BUND verkürzte und zum Teil unrichtige Darlegung der Entwicklung des bisherigen Verfahrensablaufs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1004V im Hinblick auf die geplante Zahl der Häuser/ Wohneinheiten vermittelt in der Tat den Eindruck eines konfusem Plangeschehens. Hierzu sind einige Erläuterungen notwendig, um evtl. entstandene Missverständnisse auszuräumen:

Die erste Plankonzeption des Vorhabenträgers sah vor, die Wiese des Vorhabengrundstücks mit ca. 50 Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Nachdem die Landesplanung zunächst generell Bedenken gegen die Planung geäußert hatte, führten Gespräche bei der Landesplanung zu einer Lösung, bei der der besonders schützenswerte westliche Bereich des Grundstücks von einer Bebauung frei gehalten wurde, der östliche Teil hingegen bebaut werden konnte. Die überarbeitete Plankonzeption des Vorhabenträgers sah danach folgerichtig auf dem östlichen Teilbereich eine Lösung mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern (Bezug: Begründung des Beschlussvorschlags zum Einleitungsbeschluss) vor, die von der Nevgeser Straße aus erschlossen werden sollte. Diese Konzeption wurde im Einleitungsbeschluss den parlamentarischen Gremien vorgelegt und am 10.04.2000 vom Rat der Stadt beschlossen. Die Zahl der möglichen Wohneinheiten war somit zu diesem Zeitpunkt noch nicht Gegenstand der Erörterung und des Beschlusses. Dies ist zum Einleitungsbeschluss auch noch nicht erforderlich, da hier zunächst die wesentlichen Ziele des Bauleitplanverfahrens (so z.B. die Zielsetzung einer wohnbaulichen Nutzung für Ein- und Zweifamilienhäuser ausschließlich auf dem östlichen Teil des Grundstückes) vorgegeben werden müssen. Detaillierte Angaben werden erst zum Offenlegungsbeschluss bzw. beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzend im Durchführungsvertrag bestimmt. Bei der Umstellung auf ein normales Bauleitplanverfahren kann die Zahl der Wohneinheiten nicht verbindlich festgesetzt werden. Hier ist es lediglich möglich, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen, soweit besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Frage nach der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten war gerade im Verlauf des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004V bei den Diskussionen in der Politik und mit den Anwohnern immer wieder ein viel und heftig diskutierter Aspekt. Die offengelegte Fassung der Drucks.-Nr. 4070/01 spiegelt folgerichtig die Entwicklung der Planung von den ersten Entwürfen des Vorhabenträgers über die Diskussionen mit den Behörden, mit den Bürgern und mit den politischen Gremien wieder:

- o Nach dem Einleitungsbeschluss fand am 02.05.2000 gem. § 3 (1) BauGB die erste frühzeitige Bürgerdiskussion statt, bei der eine Plankonzeption mit ca. 32 Häusern vorgestellt wurde, die sich somit im Kontext mit dem Einleitungsbeschluss befand.*
- o In der danach in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg am 17.05.2001 vorgestellten Drucks.-Nr. 4036/01 (1. Fassung des Offenlegungsbeschlusses) war zwar irrtümlicherweise in der Kurzbegründung und in der Anlage 4 „Datenblatt aus der B-Plan-Datei“ von 20 Wohneinheiten die Rede, in den detaillierteren Ausführungen derselben Drucksache wurde jedoch richtigerweise die wohnbauliche Maßnahme mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern benannt (Pkt. 6.1 Plankonzeption/ Verkehrliche Erschließung auf Seite 3 der Anlage 1) und nahm damit Bezug auf den Einleitungsbeschluss, der an mehreren Stellen von ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern ausgeht.*

- o Der Widerspruch der irrtümlich benannten 20 WE mit dem dieser Drucksache beigelegten Plan mit ca. 45 WE wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung am 17.05.2001 und in der erneuten Bürgerdiskussion am 21.06.2001 aufgeklärt. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Angabe der 20 WE um einen redaktionellen Fehler handelt.*
- o Als Ergebnis führten die gesamten Diskussionen aber zu der Konsequenz, dass der Vorhabenträger seine Plankonzeption nach der 2. Bürgerdiskussion noch einmal abgeändert hat. Sie sah jetzt 16 Einfamilienhäuser und 10 Doppelhaushälften mit der jeweiligen zusätzlichen Möglichkeit einer Einliegerwohnung vor. Diese Konzeption wurde zur Grundlage der Drucks.-Nr 4070/01 – Offenlegungsbeschluss – gemacht und am 13.12.2001 gem. Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung und am 15.01.2002 vom Ausschuss für die verbindliche Bauleitplanung beschlossen. (Bezogen auf die Aussage des BUND würde es sich also um 26 statt 28 Einfamilienhäuser und max. 52 statt 56 Wohneinheiten handeln, wobei die Annahme von 52 Wohneinheiten ein rein theoretischer Wert wäre, da nicht anzunehmen ist, dass jeder Hauseigentümer in seinem Haus eine zusätzliche Einliegerwohnung realisiert).*

Bei einer Umstellung auf ein normales Bauleitplanverfahren - wie es nun erforderlich wird - kann die genaue Anzahl der Wohneinheiten nicht mehr festgelegt werden. Um die Zahl der Wohneinheiten dennoch zu begrenzen, soll gem. § 9 (1) 6 BauGB mit einer besonderen städtebaulichen Begründung die Zahl der Wohnungen auch weiterhin eingeschränkt werden.

9.2 Grundstücksreserven (laut Drucks.-Nr. 4423/ 01)

In Wuppertal gebe es bereits 59 rechtskräftige oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne für 1763 Einfamilien- und 1005 Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus gebe es in Baulücken und in sonstigen Innenbereichen die Möglichkeit zum Bau von 671 Einfamilien- und 2689 Mehrfamilienhäusern. Größtenteils seien diese Reserven als ökologisch weniger kritisch einzuschätzen.

Es ist z.T. nicht nachvollziehbar, woher die vom BUND angegebenen Zahlenwerte stammen. Ein Teil der Zahlenangaben entsprechen den Zahlenwerten aus dem „Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Stand: Dezember 2001). Hierin wird unter „2.20 Bearbeitungsstand Flächennutzungsplanung“ für den Prognosezeitraum 2001 bis 2015 entsprechend den Vorgaben bei der Flächennutzungsplanung ein Bedarfsprognosewert von 4.500 WE im Einfamilienhausbereich angegeben. Die aktuell geschätzte Planungsreserve wird angegeben mit:

*556 WE-EFH/ ZFH in rechtswirksamen B-Plänen
1.033 WE-EFH /ZFH in B-Plänen (im Verfahren)
171 WE-EFH/ ZFH In Baulücken (Schätzung)
500 WE-EFH/ ZFH in sonst. Potential, z.B. Bestand

2.260 WE-EFH/ ZFH*

Somit ist zum Zeitpunkt Dezember 2001 die vorhandene Reserve geringer als die vom BUND angegebenen 2434 EFH (1763 EFH in B-Plänen und 671 EFH im Innenbereich). Nach dem Bedarfsprognosewert von 4500 WE verbleibt ein Defizit im Ein-/ Zweifamilienhausbereich von 2.240 WE.

Bei der vom BUND angegebenen Drucksache Nr. 4423/01 handelt es sich um die Beschlussvorlage zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2001. In der Begründung dieser Drucksache wurde bis zum Jahr 2015 ein jährlicher Bedarf von 300 Wohneinheiten (WE) für Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert.

Der aktuelle Stand der Planung wird durch den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 erfasst. Hier wird für den Zeitraum bis zum Jahr 2015 von einem Gesamtbedarf von etwa 3200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen. Die geplante

Wohnbaufläche Nr. 1004 –Nevigeser Straße/ Am Eigenbach– wurde im Rahmen der Neuaufstellung des FNP-Entwurfs als eine der geeigneten Wohnbauflächen aufgenommen, im FNP-Entwurf dargestellt und unter den Wohnbaulandreserven der Bebauungspläne, die sich z.Z. im Verfahren befinden, genannt.(vgl. Tab.6 – Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf 2002).

9.3 Bevölkerungsrückgang durch Sterbeüberschuss

Von 2001 bis 2015 werde die Wuppertaler Bevölkerung um ca. 28.000 Personen durch Sterbeüberschüsse abnehmen („Natürliche Prognose“). Hierdurch würden sicher auch viele Einfamilienhäuser weitervererbt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wuppertal weist seit über 30 Jahren eine Abnahme der Wohnbevölkerung durch Sterbefälle aus. Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang durch Sterbefälle Einfamilienhäuser auf den Markt kommen. Allerdings ist begründet anzunehmen, dass sich das auf diese Ursache zurückzuführende Angebot an Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren nicht grundlegend erhöhen wird. Ursache der Abnahme der Wohnbevölkerung durch Sterbefälle ist ein deutlicher Rückgang der Geburten seit Ende der 60er Jahre, nicht das Ansteigen der Sterbefälle - die Anzahl ist im Zeitablauf sogar zurückgegangen. Die Zahl der Sterbefälle wird auch im nächsten Jahrzehnt eher leicht zurückgehen als zunehmen. Mithin werden aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren auch nicht mehr Einfamilienhäuser als in den vergangenen Jahren auf den Markt kommen.

Selbst für den Fall, dass ein gewisser Überschuss durch Sterberate und Weitervererbung frei werdender Einfamilienhäuser auftritt, ist hiermit noch nicht das erforderliche Angebot für zuzugs- und bauwillige Familien geschaffen und die erst hiermit verbundene Attraktivitätssteigerung erreicht. Die Abwanderungstendenz einkommensstarker Bevölkerungsschichten ins Umland kann nicht alleine mit der Weiterbewohnung frei werdender Einfamilienhäuser aufgehalten werden, da ein entsprechend attraktives Angebot an Grundstücken und Häusern in den Nachbargemeinden besteht.

9.4 Steigende Wohnungsleerstände

Es stünden schon jetzt 8.000 Wohneinheiten leer. Bis zum Jahr 2015 würden es weitere 11.000 Wohneinheiten sein.

Es ist richtig, dass auch die Stadt Wuppertal von wachsenden Wohnungsleerständen betroffen ist. Hierbei handelt es sich jedoch oft um qualitativ mangelhafte Wohnungen vor allem in der Talachse. Somit handelt es sich um eine andere Wohnform und ein anderes Marktsegment. Es ist äußerst fraglich, ob diese Wohnungen vermehrt angenommen würden, wenn die Stadt keine neuen Flächenausweisungen für Einfamilienhäuser bereitstellen würde. Wesentlich wahrscheinlicher ist, dass die am Erwerb eines Einfamilienhauses interessierten Käufer ihr spezielles Wohnbedürfnis im Umland verwirklichen würden.

9.5 Potential Bahnflächen

Laut Drucks.-Nr. 4737/00 gebe es ca. 200 ha an ehemaligen Bahnflächen (größtes Flächenpotential in NRW). Diese Flächen seien teilweise sehr gut für den Bau von Einfamilienhäusern geeignet. Obwohl die Nutzung der ehemaligen Bahnflächen schon lange thematisiert werde, werde sie nicht ernsthaft verfolgt und berücksichtigt.

Die für eine andere Nutzung frei werdenden Bahnflächen sind nicht unberücksichtigt geblieben. Für die Ansiedlung von neuen Betrieben ist u.a. die Wiedernutzung des ehemaligen Verschiebebahnhofts Vohwinkel vorgesehen. Für andere Teilflächen, u.a. der ehemalige Güterbahnhof Wichlinghausen, wird auch eine wohnbauliche Nutzung untersucht. Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass der größere Teil der stillgelegten Bahnflächen aufgrund seiner Struktur für eine wohnbauliche Nutzung kaum in Frage kommt. Insbesondere für den

Bau von Einfamilienhäusern sind Bahntrassen – wenn überhaupt - nur in einem sehr geringen Umfang geeignet und sollen daher der gewerblichen Entwicklung vorbehalten bleiben.

9.6 Gebrauchte Immobilien

Der Wuppertaler Immobilienmarkt halte ein ausreichendes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern in jeder Kategorie und Preisklasse bereit.

Das Angebot an gebrauchten Immobilien mag eine Ergänzung zu dem Angebot an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sein, kann aber nicht die Nachfrage nach den in diesem Verfahren geplanten Wohnungen abdecken (siehe auch zu.2. und 4.).

9.7 Bedarf von Einfamilienhäusern in Wuppertal

Es werde ein Bedarf von 3500 Ein- und Zweifamilienhäusern in Ansatz gebracht. Laut Drucks. Nr. 4401/02 würde bis zum Jahr 2010 ein jährlicher Bedarf von 270 Wohneinheiten benannt. Dies habe zur Folge, dass für den Zeitraum von 2002 bis 2010 lediglich 2340 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden müssten.

Auch hier ist unklar, worauf sich die vom BUND genannte Bedarfszahl von 3500 Einheiten bezieht. Bei der vom BUND aufgeführten Drucksache Nr. 4401/02 handelt es sich um den Offenlegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan-Entwurf wurde in der Bedarfsprognose der Wohnbauflächen dargestellt, dass für den Zeitraum von Ende 2000 bis Ende 2010 von einer Nachfrage von etwa 270 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern jährlich auszugehen ist. Da die Nachfrage in diesem Zeitraum jährlich rückläufig sein werde, könne davon ausgegangen werden, dass sich die Nachfrage für den Zeitraum von 2011 bis 2015 lediglich auf etwa 100 WE per anno belaufen werde. Insgesamt wird daher – in Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde – für den Planungshorizont des FNP von einer Nachfrage in einer Größenordnung von etwa 3.200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen. (vgl. hierzu S. 23 Erl.bericht des FNP)

9.8 Pestelgutachten

Das Pestelgutachten belege, dass in den nächsten 10 Jahren nur ein Bedarf von ca. 900 Ein- und Zweifamilienhäusern, d.h. ca. 90 Wohneinheiten jährlich bestehe. Dabei werde die Nachfrage langfristig rückläufig sein. Die potentielle Käuferschicht sei die Bevölkerungsgruppe der 30- bis 45-Jährigen, die z.Zt. aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge noch relativ groß sei. In den nächsten Jahren werde diese Schicht altersbedingt nicht mehr in Frage kommen.

Die Zahlenangaben von jährlich 300 Wohneinheiten und mehr seien völlig unrealistisch. Im Pestelgutachten werde ein Beispiel herangezogen, bei dem die Baulandpreise nur ein Fünftel der hier üblichen Baulandpreise betragen würden. Diese müssten also in erheblichem Ausmaß subventioniert werden, wofür aber kein Geld vorhanden sei. Der Gesamtbedarf lasse sich daher aus den unter Pkt. 9.2 dargelegten Flächen abdecken, wobei noch große Reserven übrig blieben.

Es ist richtig, dass das vom Pestel Institut für Systemforschung e.V. erstellte Gutachten „Der Wohnungsmarkt in der Stadt Wuppertal bis zum Jahr 2010“, das im Auftrag der Stadtsparkasse Wuppertal erstellt wurde, von einer überschläglichen Nachfrage von etwa 900 WE bis zum Jahr 2010 in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeht. Das Gutachten führt aber auch aus, dass die Nachfrage bei einem günstigen Angebot durchaus höher sein kann.

Die Untersuchungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal gehen jedoch von einer Nachfrage von etwa 270 WE per anno bis zum Jahr 2010 aus. Begründet wird dies u.a. mit einem derzeit hohen Nachholbedarf an Flächenbereitstellung für Ein- und Zweifamilienhäuser. Insbesondere hat Wuppertal im Vergleich mit anderen Gemeinden einen verhältnismäßig geringen Anteil an solchen Flächen, aber eine große Nachfrage.

Dabei stellt die Fläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 gerade eine derjenigen Flächen dar, die relativ zeitnah zur Verfügung gestellt werden können, da sie zu den auch vom BUND unter PKt.9.2 benannten, im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen gehört.

9.9 Nachhaltige Stadtentwicklung

Durch das Handlungsprogramm „Zukunftsfähiges Wuppertal“ hätten sich Verwaltung und Politik zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bekannt. Hierzu im Widerspruch ständen immer höhere Wohnungsleerstände, weitgehend ungenutzte Brachen, viele nicht ausgeschöpfte Bebauungspläne und der Zugriff auf immer neue Grünflächen, wie in diesem Fall auch noch im Außenbereich.

Die Bereitstellung von Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich des nördlichen Siedlungsrandes von Katernberg auf der vorgesehenen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1004 steht nicht im Widerspruch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Dass es sich bei den vorhandenen Wohnungsleerständen im Stadtgebiet weitestgehend um andere Wohnformen handelt, wurde schon unter Pkt. zu 4. erläutert. Dass auch viele der vorhandenen Brachen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht vorrangig geeignet sind, wurde ebenfalls dargelegt (vgl. Pkt. 9.5).

9.10 Zugriff auf ökologisch wertvolle Flächen

Der ständige Zugriff auf ökologisch wertvolle Flächen, die oft auch der Existenzsicherung der Landwirtschaft dienen würden, werde abgelehnt. Statt dessen sollten zunächst die vorhandenen Brachen genutzt und vorhandenes Planrecht aus Bebauungsplänen ausgeschöpft werden.

Die Ausweisung der Wohnfläche im Bauleitplanverfahren Nr. 1004 basiert im wesentlichen auf den planerischen Zielsetzungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird zum Thema „Wohnbauflächen“ im Einzelnen dargelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Planungshorizont bis 2015 erforderlich ist, um den Abwanderungstendenzen ins Umland entgegen zu wirken. Hier ist u.a. ausgeführt, dass gerade die Suburbanisierungstendenzen einer fortschreitenden Zersiedlung der Landschaft durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine Minderauslastung der vorhandenen urbanen Infrastruktur Vorschub leisten. Darüber hinaus führt die jährliche Abwanderung eines Teiles der Bewohner ins Umland insgesamt durch sinkende Einnahmen zu einer krisenhaften Stadtentwicklung.

9.11 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), der gerade erst 1999 neu erstellt worden sei, sehe für diesen Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und keinen Allgemeinen Siedlungsbereich (Wohnen) vor.

9.12 Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Das geplante Baugebiet befinde sich in der Tat in einem Bereich, für den der GEP 99 in der Erläuterungskarte zum Thema 3 „Freizeit und Erholung“ einen „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausweise.

Die Aussagen des BUND im Hinblick auf die Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) treffen zu. Allerdings wurde bereits vor dem Einleitungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004(V) die Landesplanung um Stellungnahme zu der Abweichung der Flächennutzung gebeten. Mit Schreiben vom 09.12.1999 bestätigte die Bezirksregierung, Dezernat 62, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanung besteht. Dies hat die Bezirksplanungsbehörde auch während der Offenlegung mit ihrem Schreiben vom 16.04.2002 bestätigt.

9.13 Regionaler Grünzug

Durch das geplante Baugebiet sei ein regionaler Grünzug betroffen. Die regionalen Grünzüge sollten auf jeden Fall erhalten bleiben. Der hier betroffene sei der einzige noch durchgängige Grünzug in Wuppertal (Laut GEP 99, Erläuterungskarte 3, „Freizeit und Erholung“), der allerdings schon schmal sei und so noch weiter verkleinert werde. Die Grünzüge hätten eine wichtige Vernetzungsfunktion der Freiflächen und eine Trittsteinbiotopfunktion. Sie seien wichtig für die Wandermöglichkeiten der Tierwelt.

Eine Unterbrechung (Verinselung der Landschaftsteile) führe zu schweren Störungen des Naturhaushalts, wie genetisch bedingte Degenerationserscheinungen, für viele Arten fehlende Lebensräume und Wandermöglichkeiten und es herrsche zu hoher Populationsdruck. Eine weitere Einengung sei somit nicht akzeptabel. Auch sei der Rand eines überregionalen Freiraumbandes (Freiraumverbundachse) betroffen.

9.14 Ziele der Raumordnung

Die maßgeblichen Ziele der Raumordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf seien durch den Gebietsentwicklungsplan 1999 bestimmt, der für den Bereich des Baugebietes einen Regionalen Grünzug vorgebe. Zu seiner besonderen Bedeutung und Schutzwürdigkeit führe der GEP aus: „Die Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiraumsystems vor allem für die notwendigen Ausgleichsfunktionen der Verdichtungsgebiete gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Die Regionalen Grünzügesind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen....“

Zwar befindet sich das geplante Baugebiet in einem im GEP ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Allerdings ist der Regionale Grünzug durch die geplante Bebauung nur in seinem äußersten Randbereich in Ortsnähe betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges erfolgt durch die Planung nicht. Dies wurde auch so von der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt.

9.15 Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Baugebiet befinde sich im Landschaftsschutzgebiet. Sinnvoll wäre es, das Gebiet im Landschaftsplan Nord zu integrieren. Statt dessen würden dem Landschaftsplan Nord immer mehr ökologisch wichtige Flächen durch Bauungen entzogen.

Es ist richtig, dass sich das Gebiet des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 im Landschaftsschutzgebiet befindet. Eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist gem. § 73 Landschaftsgesetz NW aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses möglich. Das bedeutet, dass für den Teil der geplanten Wohnbaufläche vor ihrer Zulässigkeit die Ausnahme aus dem Landschaftsschutz bei der Höheren Landschaftsschutzbehörde beantragt werden muss. Die Höhere Landschaftsbehörde hat inzwischen mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das beabsichtigte Vorhaben hat.

Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes-Nord sieht in Anpassung an die mit der Landesplanung abgestimmte Flächennutzungsplanung auf dieser Fläche Landschaftsschutz mit dem Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ vor.

9.16 Gewässersituation

Im gesamten Wiesengelände seien Drainagerohre verlegt, was den Rückschluss erlaube, dass das Wiesengelände früher ein Feuchtbereich gewesen sei. Durch den Umstand, dass hier Drainagerohre verlegt seien, gebe es keine konkreten Aussagen zum Quelleneinzugsbereich. Dadurch seien die Auswirkungen durch das Bauvorhaben nicht berücksichtigt. Es seien nur die Positionen der Quellen untersucht und berücksichtigt worden.

Die Gewässersituation wurde intensiv und in Absprache mit dem BRW und dem Fachingenieurbüro untersucht. In einem gemeinsamen Termin am 12.06.2001 wurde festgestellt, dass der Quellaustritt auch ohne Dränage natürlicherweise aufgrund der Topographie und der Hydrogeologie an der heutigen Stelle liegen würde.

9.17 Geschützte Biotope nach § 62

Die Bebauung werde durch ihre direkte Einwirkung zu einer Verschlechterung der nach § 62 Landschaftsgesetz NRW bzw. § 20 c Bundesnaturschutzgesetz schützenswerten Biotope führen, die sich im westlichen Planbereich befänden. Dies seien der naturnahe Bachabschnitt des Eigenbaches, seine begleitenden Ufergehölze, der Quellbereich nördlich des Eigenbaches und die Quellbereiche im Grünlandsiefen. Durch Versiegelung, Regenrückhaltung und Verdunstung werde den Biotopen weniger Niederschlagswasser zugeführt, was im Sommer zur Austrocknung der Quellbereiche führen könne.

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet des Nebenarms des Eigenbaches. Der Eigenbach selbst und seine uferbegleitende Vegetation wird von den Baumaßnahmen nicht berührt. Auswirkungen könnten allerdings auf den südlichen Nebenarm des Eigenbaches entstehen.

Im Gebiet Nevigeser Straße wird das Regenwasser in der Mutterbodenschicht gespeichert, bis der Boden gesättigt ist. Das überschüssige Wasser wird langsam abgegeben und läuft auf dem sehr undurchlässigen Lehmboden der Quelle zu. Da in dem System nicht sehr viel Wasser gespeichert werden kann, ist die Quelle temporär schüttend.

Das östlich gelegene Baugebiet mit der entstehenden Teilversiegelung wird den natürlichen Wasserzustrom zu den Quellgebieten verringern. Um dies auszugleichen ist ein Entwässerungssystem vorgesehen, das dem natürlichen Wasserhaushalt möglichst ähnlich ist. Das gesammelte Niederschlagswasser wird einem zentralen, offenen, nicht abgedichteten und nicht ständig gefüllten Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Erddämme des Beckens werden so hergestellt, dass das Wasser langsam durch sie hindurchsickert.

Auf diese Art wird das Niederschlagswasser möglichst schonend und den natürlichen Verhältnissen entsprechend den Quellen zugeführt.

9.18 Regenrückhaltung

Die Regenwasserrückhaltung habe im Vergleich zu einer natürlichen Versickerung viele Nachteile. U.a. werde das Regenwasser nicht mehr gefiltert, nehme Immissionen auf und habe eine andere Temperatur.

Eine technische Versickerung ist für das Baugebiet nicht möglich. Die schlechte Versickerungsfähigkeit lässt sich schon aus der Dränierung der Fläche ableiten. Sie zeigt auf, dass schon der natürliche Niederschlag vom Boden kaum aufgenommen werden konnte und die Fläche ohne Dränage für die Landwirtschaft nicht nutzbar war. Eine konzentriertere Einleitung in den Boden würde zu einem Dauerstau des Wassers führen.

Dennoch ist die Art der Einleitung ähnlich einer Versickerung gewählt. Die Beckensohle wird mit Mutterboden angefüllt und mit Gras bestanden sein. Das Regenwasser wird diffus dem Gewässer zugeführt, d.h. es wird über die Wiese und in der obersten Bodenschicht langsam dem Gewässer zulaufen. Dadurch werden Schadstoffe herausgefiltert. Die Temperatur wird sich in diesem System nicht sehr erhöhen, da es sich um ein nicht ständig gefülltes Becken handelt.

9.19 Folgekosten und Zuständigkeiten

Im Vertrag mit dem Bauträger sei festzulegen, wer nach Fertigstellung des Retentionsbeckens für die Unterhaltungskosten aufkomme. Eine Belastung der Allgemeinheit durch Gebühren sei abzulehnen.

Die Stadt Wuppertal ist hier abwasserbeseitigungspflichtig. Dementsprechend wird die WSW AG die Anlage übernehmen und auch die Kosten tragen.

9.20 Mulden - Rigolen – Versickerung

Der BUND spricht sich für die Durchführung einer Mulden - Rigolen - Versickerung aus, vor allem, weil im tiefer gelegenen Gelände keine Anlieger betroffen seien. Das Argument, dass aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Retentionsbauwerk gebaut werden müsse, könne man nicht nachvollziehen, da das Niederschlagswasser z.Z. auch dort versickere. Entscheidend sei die richtige Anlegung der Mulden - Rigolen - Versickerung.

Bei dem anstehenden Lehmboden ist es nahezu ausgeschlossen, das Niederschlagswasser zu versickern. In 24 Stunden versickern im Bereich des geplanten Beckens rechnerisch 0,09 mm (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Pkt. 9.18).

9.21 Landschaftsbild

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück handele es sich derzeit um ein landschaftlich reizvolles Wiesengrundstück, das in Zusammenhang mit seiner Umgebung Weite und ländlichen Charakter vermittele. Das Landschaftsbild stelle einen interessanten Gegensatz zur offenen Talmulde mit den angrenzenden Wiesen und Brachflächen und zu den bewaldeten Kuppenlagen dar. Durch die geplante sehr dichte und massive Bebauung (bis zu 13,75 m Höhe) rings um das Baugebiet nördlich und östlich werde diese Idylle erheblich beeinträchtigt, besonders, da die geschlossene Häuserfront als Lärmschutz dienen solle.

Es ist sicher richtig, dass das vorhandene Landschaftsbild durch die neue Baumaßnahme verändert wird. Richtig ist auch, dass genau der Teil der Landschaft, der bebaut wird, für die Landschaft oder ihre Betrachtung unwiederbringlich verloren ist. So werden beispielsweise die Sichtbeziehungen im östlichen Bereich der Grundstücke der Straße Ausblick und von der Nevigeser Straße in Richtung Westen eingeschränkt werden.

Allerdings werden die Beeinträchtigungen sich milder darstellen als vom BUND befürchtet. So bleibt beispielsweise der landschaftlich besonders reizvolle Bereich mit dem Eigenbach und dem Ausblicksiefen erhalten und wird darüber hinaus als Ausgleich für den baulichen Eingriff mit Hecken und bachbegleitenden Bepflanzungen aufgewertet werden.

Bei der Gestaltung der geplanten Baustruktur wurde dafür Sorge getragen, dass gerade keine massive und dichte Bebauung entstehen kann. Zwar mag zunächst die durchlaufende überbaubare Grundstücksfläche im Norden und Osten einen anderen Eindruck erwecken. Durch besondere textliche Festsetzungen ist aber vorgegeben, dass die einzelnen Häuser nicht breiter als maximal 15m sein dürfen. Die aus Schallschutzgründen dazwischen anzuordnenden Garagen oder Wände, sind wesentlich niedriger als die Häuser. Durch die zusätzliche Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Baukörper nicht unverhältnismäßig hoch werden.

Die Beeinträchtigungen der Aussicht auf die freie Landschaft, die durch das neue Siedlungsgebiet für die Bewohner des angrenzenden Teiles der Straße Ausblick unweigerlich entstehen werden, sind nicht zu vermeiden. Das Ziel der Stadt Wuppertal, neue Wohnflächen bereit zu stellen, ist aus den bereits dargelegten Gründen sehr wichtig. Daher sind diese Beeinträchtigungen von den Anwohnern hinzunehmen.

9.22 Eingriffe in den Naturhaushalt lassen sich nur zum Teil kompensieren

Der BUND übt Kritik an der vorgesehenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Sporbeck-Methode. Mit der Ermittlung der Ökoeinheiten könne der Eingriff zwar ermittelt werden, jedoch kompensiert werden könne nur ein Teil der Eingriffe. Dabei gehe das Landschaftsbild oder das jeweils betroffene Naturerholungsgebiet für immer verloren. Auch sei die Beeinträchtigung der Gewässersituation nicht kompensierbar.

9.23 Ungenaue Aussagen zur Kompensation

Zu den über 55 % bisher nicht definierten Ausgleichsmaßnahmen gebe es bisher nur den Hinweis, dass der Ausgleich hierfür auf städtischen Flächen erfolgen solle.

Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gebe es keine Aussagen zu folgenden Themen:

Bei der „Extensivierung der Grünlandnutzung“ müsse geklärt werden, welcher Bereich gemäht werden solle und welcher nicht (z.B. Uferrandstreifen des Eigenbaches, des Quellbereiches) und wie lange eine extensive Grünlandnutzung durchgeführt werden solle.

Unklar sei, ob bei der Maßnahme „Pflanzung von Baum - und Strauchhecken im westlichen Teil des VBP-Gebietes und auf der Grenze zu einer nördlich an die Bebauung angrenzenden Grünlandbrache“ die Unterhaltung der Pflege der Hecken gesichert sei und für welchen Zeitraum die gesamte Kompensation auf allen Flächen vom Bauherrn abgesichert sei.

Zu den Aussagen des BUND im Hinblick auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen wurde die ULB um Stellungnahme gebeten. Sie hat hierzu Folgendes mitgeteilt:

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Wasserhaushalt soll der Ausblicksiefen renaturiert und die Grünlandfläche extensiviert werden. Neben den biotischen Funktionen dient dies auch den Bodenfunktionen und dem Wasserhaushalt.

Die geplante Bebauung wird die Sichtbeziehung von der Nevigeser Straße in Richtung Westen einschränken. Durch die Freihaltung der nördlich angrenzenden Flächen (RRB, Brache) bleiben jedoch Blickbeziehungen bestehen. Ein Naherholungsgebiet im eigentlichen Sinne ist der von der geplanten Bebauung betroffene Bereich auch bisher nicht gewesen. (Pkt.22)

Es trifft zu, dass nur ca. 44 % der Kompensation - das genaue Restdefizit ist noch zu ermitteln - innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können. Die Finanzierung der Durchführung und Pflege der innerhalb des Plangebietes durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen kann über die Kostenerstattungssatzung erfolgen. Voraussetzung hierzu ist, dass die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Ansonsten muss die Regelung im Rahmen städtebaulicher Verträge erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind unbefristet zu sichern. Regelungen bezüglich der Behandlung des nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarfes werden zum Satzungsbeschluss erfolgen.

9.24 Attraktivität Wuppertals

Bereits jetzt seien über 40 % der gesamten Stadtfläche verbaut und verplant. Viele Bürger Wuppertals seien sehr verärgert, dass immer mehr Grünflächen zugebaut würden. Wenn diese Entwicklung so fortgesetzt werde, verliere die Stadt immer mehr an Attraktivität. Viele reizvolle Ein- und Ausblicke gingen verloren, Naherholungsgebiete würden zur Mangelware, das Stadtklima und die Ökologie verschlechterten sich. Gerade dieser Verlust an Attraktivität würde dazu führen, dass die Bürger von Wuppertal wegziehen würden.

Der neue Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung des gesamten Wuppertaler Stadtgebietes dar. Nach den Ausführungen seines Erläuterungsberichtes wird der Anteil der Bauflächen in 15 Jahren etwa ein Drittel der Gesamtfläche betragen. Der überwiegende Anteil wird weiterhin als Freiraum genutzt werden.

Nach seinen Darstellungen werden die Waldflächen mit ca. 28,8 % den größten Flächenanteil, den zweitgrößten Anteil werden mit ca. 21,2 % die Flächen für die Landwirtschaft einnehmen und erst an dritter Stelle sind mit ca. 18,1 % die Wohnbauflächen aufgeführt.

Zwar ist es richtig, dass die Planungen der Stadt vorsehen, noch einen Teil der z.Zt. nicht bebauten Bereiche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Warum dies aus Sicht der Stadtplanung für notwendig angesehen wird, wurde schon ausführlich dargelegt. Dass aber die Naherholungsgebiete in der Stadt Wuppertal zur Mangelware werden, muss nicht befürchtet werden. Dass dies nicht der Fall sein wird, kann man schon an der zuvor dargelegten Flächenbilanz erkennen. Danach werden auch im Jahr 2015 die landwirtschaftlichen Flächen und die Waldflächen noch die Hälfte des Stadtgebietes ausmachen.

9.25 Zukunft allgemein

Eine Zukunft würden die Städte haben, die sich nachhaltig weiterentwickelten und sich ein attraktives Umfeld erhalten würden, das in Einklang mit der Natur stehe. Das sei das Resümee der internationalen Tagung Stadtökologie in Leipzig, an der Teilnehmer aus 48 Länder vertreten gewesen seien. Nur eine Stadt, die sich ihr grünes Umfeld erhalte, bliebe für ihre Bürger und Bürgerinnen attraktiv und Sorge dafür, dass sie in ihrer Stadt wohnen blieben.

Zu den Ausführungen des BUND zu einer Stadtplanung im Sinne einer lebenswerten Zukunft für ihre Bürger kann festgestellt werden, dass die im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellten Ziele dem Anspruch einer positiven Stadtentwicklung entsprechen. Hier wird einerseits eine nachhaltige Entwicklung angestrebt, andererseits aber auch für den Erhalt eines attraktiven Umfeldes Sorge getragen.

Zu 10.

Die WSW AG weisen darauf hin, dass für das Baugebiet neben den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen auch eine Transformatorenstation erforderlich sei. In den Text der Begründung, Kapitel 6.3.1 – Entwässerung Schmutzwasser – sollte folgende Aussage übernommen werden:

„Das Schmutzwasser soll über eine Druckleitung dem vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Ausblick zugeleitet werden. Hierzu soll die Druckleitung über ein privates Grundstück verlegt werden. Für die Verlegung der Leitungen bzw. Unterhaltung der Leitungen ist ein mindestens drei Meter breiter Streifen über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der WSW AG zu sichern.“

Die Lage sollte im Plan eingetragen werden.

Eine Trafostation kann an der Nevigeser Straße eingerichtet werden. Bereits zur Offenlegung war hier eine Fläche im Plan vorgesehen.

Der von der WSW AG vorgeschlagene Textteil zur Behandlung des Schmutzwassers wurde sinngemäß in die Begründung, Kapitel 6.3.1 – Entwässerung Schmutzwasser – übernommen.

Die Lage der Leitungen auf dem privaten Grundstück Ausblick 76, die über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der WSW AG zu sichern sind, sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan kenntlich gemacht. Der Erschließungsträger hat hierzu mitgeteilt, dass er dieses Teilgrundstück erwirbt und danach an die WSW AG abtreten will.

Zu 11.

Die Deutsche Telekom AG hat keine generellen Einwände gegen die vorgesehene Planung. Sie trägt aber verschiedene Hinweise u.a. in Bezug auf vorhandene Fernmeldeanlagen und die notwendige Erweiterung des Leitungsnetzes vor.

Es wird empfohlen, in den Plan einen Hinweis aufzunehmen, dass in allen Straßen und Wegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden. Bei den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sei die Deutsche Telekom AG zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Anlagen der Telekom durch Anpflanzungen seien zu vermeiden. Eine rechtzeitige Abstimmung der Baumaßnahme mit der Telekom AG sei nötig.

Die Anregungen betreffen nicht direkt die Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern die notwendige Abstimmung des Erschließungsträgers mit der Telekom AG. Das Schreiben wurde daher an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Zu 12.

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Sämtliche Kosten für die Straßenanbindung und den erforderlichen Immissionsschutz seien vom Vorhaben- und Erschließungsträger zu übernehmen. Ergänzende Bedingungen würden ggf. noch bei der Ausbauplanung formuliert.

Wenn die nordwestliche Fahrbahnaufweitung außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 427 liegen würde, sei die Ausbauplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen. Die vorzuhaltende Verziehungslänge von ca. 50m für die angesprochene Aufweitung richte sich nach den Vorgaben der RAS -L.

Die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW formulierten Bedingungen werden auf den Erschließungsträger übertragen. Sie werden u.a. Bestandteil des Erschließungsvertrages. Unabhängig davon hat der Erschließungsträger das o.g. Schreiben erhalten und mitgeteilt, dass sich die Fahrbahnaufweitung innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.

Zu 13.

Die Handwerkskammer Düsseldorf hat keine Bedenken gegen die Planung. Aus den vorgelegten Planunterlagen schließe sie, dass die Belange von Gewerbestandorten nicht zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung führen würden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann die Annahme der Handwerkskammer über die Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen im Umfeld mit der beabsichtigten Planung bestätigt werden. Der Speditionsbetrieb, auf den das Staatliche Umweltamt Düsseldorf in der frühzeitigen Trägerbeteiligung hingewiesen hatte, ist nach Aussage des Ressorts 105 -Baurecht, Grundstücke und Wohnen- der Stadt Wuppertal nicht genehmigt worden.

Zu 14.

Der Bewohner des Hauses Ausblick 82 legt zusammen mit ca. 34 Mitunterzeichnern nach der 1. Bürgerdiskussion Einspruch gegen eine bauliche Nutzung auf dem Wiesengelände ein.

Nach dem Plankonzept solle nur der ökologisch besonders wertvolle untere Teil der Wiese mit seinen wertvollen Biotopen, Quellen und Bächen und dem bachbegleitenden Waldstreifen erhalten und ökologisch aufgewertet werden.

Die gesamte Wiese diene aber darüber hinaus unzähligen Kleintieren (z.B. Feuersalamandern, Eidechsen, Blindschleichen, Fröschen, Igel und verschiedenen Libellen- und Vogelarten) als Lebensraum. Durch eine Bebauung würde dieser als Feuchtbiotop ausgewiesene Teil des Grundstückes vernichtet. Außerdem werde durch die Bebauung des oberen Teiles der Wiese dem unteren Teil das natürliche Grundwasser entzogen und somit *alles* vernichtet. Dies würden die Bürger und Anwohner nicht hinnehmen und eine Bebauung ablehnen.

Die gesamte Gewässersituation und die Behandlung des Niederschlagswassers wurde intensiv von der Unteren Wasserbehörde (UWB) in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband und dem Fachingenieurbüro untersucht. Nach Rücksprache mit der UWB ist festzustellen, dass das östlich gelegene Baugebiet mit der entstehenden Versiegelung den natürlichen Wasserzustrom zu den Quellgebieten verringern wird. Um dies auszugleichen, ist jedoch ein Entwässerungssystem vorgesehen, das dem natürlichen Wasserhaushalt möglichst ähnlich ist. Das gesammelte Niederschlagswasser wird einem zentralen, offenen, nicht abgedichteten und nicht ständig gefüllten Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Erddämme des Beckens werden so hergestellt, dass das Wasser langsam durch sie hindurchsickert. Auf diese Art wird das Niederschlagswasser schonend und den natürlichen Verhältnissen entsprechend den Quellen zugeführt.

Die Befürchtung, dass der gesamte westliche Landschaftsbereich vernichtet wird, ist damit entkräftet.

Zu 15.

15.1 Schutz der Wiese

Die Bewohner des Hauses Ausblick 72 tragen zum Schutz des westlichen ökologisch aufzuwertenden Grundstücksteils folgende Anregungen vor:

Sie erklären, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Teilbereich des Plangebietes Nr.1004 (V) zwar zu begrüßen seien, dass aber zu befürchten sei, dass nach Realisierung der Bebauung aufgrund des Nutzungsdruckes der beabsichtigte Schutz der Wiese gestört und verhindert werde. So könne es geschehen, dass

- a) sich Fuß- und Trampelpfade bildeten,
- b) die Wiese als Auslaufläche für Hunde dienen werde (hierdurch werde die Wiese verschmutzt und das Rehwild vertrieben),
- c) sich wilde Spiel- und Bolzplätze bilden würden (ein Spielplatz sei im Siedlungsgebiet nicht ausgewiesen),
- d) der zu renaturierende Siefen und der Eigenbach durch spielende Kinder beeinträchtigt werde,
- e) sich wilde Grün- und sonstige Ablagen bildeten,
- f) der vorhandene Tierbestand verschwinden werde.

Aus den Plänen und der Begründung zum Bebauungsplan sei nicht zu erkennen, wie der Schutz der Wiese gewährleistet werden solle. Auch der damals zuständige Beigeordnete, Herr Roßberg, habe mit seinem Schreiben vom 23.07.01 bestätigt, dass die auch damals schon im oben beschriebenen Sinne vorgetragenen Bedenken berechtigt seien und hierzu erklärt: „Daher sollte auf Kosten des Vorhabenträgers ein landschaftsverträglicher Weidezaun errichtet werden“

Die Bewohner des Hauses Ausblick 72 stimmen diesem Vorschlag zu, regen darüber hinaus aber an, zwischen dem geplanten Wendehammer und dem Zufahrtsweg ein Tor anzubringen, und somit die Begehrbarkeit für die zuständigen Fachressorts, den Wieseneigentümer und den Landwirt zu ermöglichen.

Diese Maßnahmen seien sinnvoll, da Auflagen zum Schutz der Wiese alleine nicht ausreichen würden und vom Eigentümer mangels eigenem finanziellen Interesse die Durchführung von Schutzmaßnahmen nicht erwartet werden könne.

Die Anregungen, die zum Schutz des westlichen, ökologisch aufzuwertenden Grundstücksteils vorgetragen wurden, richten sich nicht gegen die beabsichtigten Ausweisungen des Bebauungsplanes. Vielmehr werden durch die Darlegungen Zweifel an der Realisierbarkeit und dauerhaften Sicherung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zum Ausdruck gebracht. Da der angesprochene Schutz der Landschaft berechtigt ist, soll auf Kosten des Planungsträgers ein landschaftsverträglicher Weidezaun mit einem Tor am Ende des Wendehammers

errichtet werden, um so die befürchteten Negativwirkungen auszuschließen. Es ist beabsichtigt, diese Maßnahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss zu regeln.

15.2 Zufahrt von der Nevigeser Straße

Darüber hinaus regen sie zum Thema „Einfahrt von der Nevigeser Straße“ Folgendes an: Die neue Planung sehe von der Nevigeser Straße eine Linksabbiegerspur in die neue Stichstraße des Plangebietes Nr. 1004(V) vor. Dies solle ebenfalls für die Einfahrt in die Straße Ausblick ermöglicht werden. Über die Straße Ausblick würden mehr Häuser erschlossen, als über die neue Stichstraße. Außerdem sei die bisher einzig zulässige Zufahrt von der Nevigeser Straße in die Wohnbereiche Ausblick, Farnweg und Moospfad über die schmale und abschüssige Straße Am Hochsitz ungeeignet, da sie durch parkende Fahrzeuge z.T. nur einspurig befahrbar sei und auf Grund der schlechten Einsichtmöglichkeit von der Straße Am Hochsitz in die Straße Ausblick die Gefahr von Unfällen sehr hoch sei.

Die Anregung, entsprechend der geplanten Linksabbiegerspur von der Nevigeser Straße in die neue Erschließungsstraße des Plangebietes Nr. 1004 ebenfalls eine Linksabbiegerspur in die Straße Ausblick anzulegen, soll nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 geregelt werden, da die Einmündung Ausblick in die Nevigeser Straße nicht durch den Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens erfasst wird.

Die Anregung wurde aber zur Überprüfung an das Fachressort 104 -Straßen und Verkehrsübermittelt. Von dort wurde die Einrichtung einer Linksabbiegerspur von der Nevigeser Straße in die Straße Ausblick befürwortet. Das Ressort 104 will den Vorschlag der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg und dem Verkehrsausschuss unterbreiten und bei positiver Bestätigung durch diese Gremien zeitgleich mit dem Anlegen der Linksabbiegerspur in die neue Stichstraße auch eine Linksabbiegerspur in die Straße Ausblick anlegen.

Zu 16.

Ein Bewohner des Hauses Ausblick 20 lehnt die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 1004(V) ab, da seiner Meinung nach das Planverfahren unseriös durchgeführt worden sei und Anlass zu der Befürchtung gebe, dass auch hier aufgrund der engen Beziehungen der am Verfahren Beteiligten – wie Investor, Stadtverwaltung und Entscheidungsträger – die Möglichkeit zu unkorrekten Handlungen gegeben seien. Im Einzelnen trägt er folgende Bedenken und Anregungen vor:

16.1 öffentliche Bekanntmachung

In der Offenlegung, annonciert in der WZ am 16.03.02, Seite 31, fehle die Angabe der „Drucksache Nr. 4070/01“. Es seien lediglich Anlagen zu dieser Drucksache zur Einsichtnahme ausgelegt.

Es wird moniert, dass die Drucks. Nr. 4070/01 nicht offengelegen habe. Gem. § 3(2) BauGB sind die Bauleitpläne mit Erläuterungsbericht und Begründung öffentlich auszulegen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt; insoweit ist die Offenlegung rechtlich einwandfrei durchgeführt worden. Die Auslegung weitergehender Unterlagen wie z. B. Beschlussvorlagen oder Drucksachen ist nicht vorgeschrieben und in den meisten Fällen wegen des Umfangs der Unterlagen auch nicht praktikabel. Über die rechtliche Verpflichtung hinaus sind bei jeder Offenlage Ansprechpartner benannt, die weitere Auskünfte zum Planverfahren erteilen und Einsicht in die Unterlagen gewähren. Daher kann sich jede/r Bürger/in auch über diejenigen Unterlagen, die nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind, umfassend informieren.

16.2 unseriöse Zielsetzung mangels Bedarf

Die Hauptzielsetzung für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V), das Defizit der Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu verringern, sei unzutreffend. Dies gehe aus den Aussagen der Drucksache Nr. 4423/01 hervor, wonach bereits große Flächenreserven zum Bau von Einfamilienhäusern vorhanden seien. Somit gebe es keine Begründung für die Zersiedlung zusätzlicher Flächen im Landschaftsschutzgebiet am Stadtrand.

Der in der Drucksache Nr. 4422/01 dargelegte und zu erwartende Bevölkerungsrückgang durch Sterbeüberschüsse werde zu einem Potential frei werdender Einfamilienhäuser führen, das bei der Planung nicht berücksichtigt worden sei. Auch die steigenden Wohnungsleerstände und die Möglichkeit wohnbaulicher Nutzung auf ehemaligen Bahn- und Kasernenflächen habe die Planung außer acht gelassen.

Die Gesamtplanung bei der Stadt sei in hohem Maße unseriös, da einerseits ein Bedarf von 3500 Einheiten dargestellt werde und andererseits in der Drucks.-Nr. 4401/02 im Zeitraum von 2002 bis 2010 höchstens 2430 Einheiten an Ein- und Zweifamilienhäusern errechenbar seien.

Bei der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V) vorgesehenen neuen Wohnbaufläche handelt es sich durchaus um eine der Flächen, die zur Deckung des Bedarfs an Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen sind, und die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als geeignet beurteilt wurden.

Der Bewohner des Ausblicks 20 bezieht sich in seinem Schreiben auf diverse Drucksachen, bei denen es sich im Einzelnen um die Vorlage zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2001 (Drucks.-Nr.4423/01), dem Handlungsprogramm Bevölkerungsentwicklung (Drucks.-Nr. 4422/01) und dem Offenlegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 (Drucks.-Nr. 4401/02) handelt. Sie wurden im Stadtentwicklungsausschuss behandelt.

Im Flächennutzungsplan Vorentwurf 2001 (Drucks.-Nr. 4423/01) wird im 2. Kapitel der Begründung auf den Bedarf neuer Wohnbauflächen der Stadt Wuppertal bis zum Jahr 2015 eingegangen und eine Eignungsuntersuchung der einzelnen Wohnbauflächen durchgeführt. Danach wurde im Jahr 2001 bis zum Jahr 2015 ein jährlicher Bedarf von etwa 300 Wohneinheiten (WE) für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Somit ergab sich zu diesem Zeitpunkt ein Gesamtbedarf von ca. 4500 WE.

Die Fläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V) ist hier zwar in der Tabelle 1 „Neue Wohnbauflächen“ nicht aufgeführt. Sie wurde aber dennoch in Ansatz gebracht, da - wie im Text zuvor erläutert wird -, „die Flächen, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden ist, nicht erneut beurteilt wurden.“ Dies war für das Bauleitplanverfahren Nr.1004(V) im Juni 2001, als die Drucksache –Nr. 4423/01 erstellt wurde, der Fall.

*Zum Tatbestand des Bevölkerungsrückgangs durch Sterbefälle in Zusammenhang mit der Thematik des Einfamilienhausbedarfs wurde folgende Recherche durchgeführt:
Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wuppertal weist seit über 30 Jahren eine Abnahme der Wohnbevölkerung durch Sterbefälle aus. Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang durch Sterbefälle Einfamilienhäuser auf den Markt kommen. Allerdings ist begründet anzunehmen, dass sich das auf diese Ursache zurückzuführende Angebot an Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren nicht grundlegend erhöhen wird. Ursache dieser Abnahme der Wohnbevölkerung ist ein deutlicher Rückgang der Geburten seit Ende der 60er Jahre, nicht das Ansteigen der Sterbefälle; die absolute Anzahl ist sogar zurückgegangen. Die Zahl der Sterbefälle wird auch im nächsten Jahrzehnt eher leicht zurückgehen als zunehmen. Mithin werden aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren auch nicht mehr Einfamilienhäuser als in den vergangenen Jahren auf den Markt kommen.*

Die zukünftig frei werdenden Kasernen (Goi-Kaserne) sind entsprechend einem Ratsbeschluss vom Dez. 2001 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Auch die für eine andere Nutzung frei werdenden Bahnflächen sind nicht unberücksichtigt geblieben. Für die Ansiedlung von neuen Betrieben ist u.a. die Wiedernutzung des ehemaligen Verschiebebahnhofs Vohwinkel vorgesehen. Für andere Teilflächen, u.a. der ehemalige Güterbahnhof Wichlinghausen, wird auch eine wohnbauliche Nutzung untersucht. Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass der größere Teil der stillgelegten Bahnflächen aufgrund seiner Struktur für eine wohnbauliche Nutzung eher weniger in Frage kommt. Insbesondere für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sind Bahntrassen nur in einem sehr geringen Umfang geeignet.

Im Hinblick auf den Vorwurf der "unseriösen Planung" ist Folgendes zu sagen:

Es ist nicht nachvollziehbar, woher die vom Einwender angegebenen Zahlenwerte stammen und für welchen Zeitraum sie gemeint waren. Die Stadt strebt als eigene politische Zielsetzung an, den Bau von 300 Einfamilienhäusern jährlich zu ermöglichen, um den Trend der letzten Jahre aufzuhalten oder gar umzukehren.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanentwurf (1. Offenlegung) wird für den Zeitraum 2000 – 2015 ein Bedarf von 3200 Wohneinheiten (WE) angenommen (S.25). Aus geltenden und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen sowie vorhandenen Baulücken wird eine Reserve von ca. 1600 WE ermittelt. Es verbleibt ein Bedarf von ebenfalls 1600 WE. (S. 25). Im offengelegten Flächennutzungsplan-Entwurf sind demgegenüber neue Wohnbauflächen für nur ca. 1200 WE dargestellt: es verbleibt ein rechnerisches Defizit von rd. 400 WE.

Die Realisierung auch der im Bebauungsplan Nr. 1004 möglichen Einfamilienhäuser ist daher für die Umsetzung der im FNP verfolgten Zielsetzungen unbedingt erforderlich.

16.3 Stärkung der Innenstädte statt Zersiedelung der Peripherie, Befürchtung von Bestechlichkeit

Der Einsprecher weist auf seinen Einspruch vom 03.08.00 hin, der i.S. einer vorgezogenen Anregung gem. § 3 Abs.2 BauGB behandelt werden sollte. Inhaltlich wird hier Folgendes ausgeführt: Anstatt fragwürdige Planungen mit der Ausweisung neuer Wohngebiete am Stadtrand im Landschaftsschutzgebiet zu fördern, sollte die Stadtplanung mehr zur Erhaltung und Belebung der Innenstädte tun. Dies sei auch eine Forderung des Deutschen Industrie- und Handelstages (DIHT).

Teilbereiche der Elberfelder und Barmer Innenstadt befänden sich mittlerweile in bedauernswerthem Zustand. Als Beispiel werden die ehemals vorbildlichen Einkaufsstraßen wie die Herzogstraße und der Werth, sowie der Bereich des Mc Donalds-Komplexes in Elberfeld genannt, der ebenfalls gegenüber früher kein Vorzeigeobjekt mehr sei. Die Stadt solle die Ausbreitung von Billig- und Ramschläden eindämmen und Fördermaßnahmen für die Stabilisierung höherwertiger Geschäfte und Restaurants unterstützen.

Der Name der Straße Ausblick weise auf etwas Sehenswertes, wie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, hin. Der Charakter der Straße und ihres ‚Ausblicks‘ werde durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt und negativ verändert. Dies habe auch nachteilige Auswirkungen auf die Wohnungswahl der Bewohner der Straße.

Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) zur Schaffung wohnbaulicher Nutzung im Landschaftsschutzgebiet verletze den hier normalerweise einzuhaltenden Schutz vor Veränderungen. Die Aufsicht zur Einhaltung der Schutzverordnungen sei der Landesbehörde unterstellt. Zur Sicherstellung, dass diesmal kein Fall von Bestechlichkeit vorliege, wird empfohlen, den Investor und die am Verfahren beteiligten Mitarbeiter bei der Stadt und die zuständigen Mitarbeiter bei der Landesbehörde einer Überprüfung zu unterziehen oder die Rechtmäßigkeit des Verfahrens durch die Einschaltung der Staatsanwaltschaft sicher zu stellen.

Sollte die Rechtmäßigkeit der Planung bestätigt werden, müsste auch die Verkehrsführung von Süden von der Nevigeser Straße aus in das Plangebiet bedacht werden. Dies sei in der 1. Bürgerdiskussion am 02.05.2000 nicht vorgestellt worden. Zur Zeit sei es untersagt, von links aus der Nevigeser Straße in die Straße Ausblick einzubiegen. Wenn in das neue Siedlungsgebiet von der Nevigeser Straße eine Linksabbiegerspur wie beim Oberdüsseler Weg eingerichtet werde, sei dies sicher ein zusätzlicher und teurer Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Die Stadt entwickelte und entwickelt umfangreiche Konzepte zur Erhaltung und Stärkung der Innenstadtbereiche. In den 70er Jahren haben in der Stadtentwicklungspolitik die großen Siedlungserweiterungen insbesondere vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen an Bedeutung verloren. Seitdem erfolgt eine Orientierung auf die „Innenentwicklung“. So wurden die gründerzeitlichen Wohngebiete saniert und zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt.

Auch die städtebaulichen Zustände der beiden Zentren Elberfeld und Barmen sind nicht so desolat, wie darstellt. So konnte generell in Teilbereichen von Elberfeld auch das Kaufangebot verbessert werden. Auch der Bereich an der Herzogstraße befindet sich nicht in einem solch bedauernswerten Zustand wie dargestellt. Dabei sind die allgemeinen Probleme der Attraktivitätserhaltung der Innenstädte sicherlich nicht unerheblich. Die Ursachen sind vielschichtig. Bei einer allgemein stagnierenden Wirtschaftsentwicklung wird die Kaufkraft eher schrumpfen und so zu einer geringeren Auslastung der vorhandenen Läden führen. Hinzu kommen häufig Erhöhungen der Mietpreise, die eine Geschäftsaufgabe verursachen können. Derartige Effekte entziehen sich aber zum großen Teil der Steuerung durch die Stadtplanung.

Was aber in Wuppertal im letzten Jahrzehnt verstärkt beobachtet werden konnte, ist eine stärkere Abwanderungstendenz gerade der jüngeren und mittleren Jahrgänge ins Umland. Ein wesentlicher Grund hierfür wird gesehen in der Suche nach attraktivem Wohnraum im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Dieser Abwanderungstendenz soll u.a. durch das Bereitstellen von geeigneten Arrondierungsflächen entgegen gewirkt werden.

Der Bewohner des östlichen Teiles der Straße Ausblick weist zu Recht auf den Sinnzusammenhang der Namensgebung dieser Straße mit dem schönen Ausblick auf die Landschaft hin. Die Straße erhielt ihren Namen im Jahr 1931. In dem neu erschienenen Buch „Wuppertaler Straßennamen“ wird zu der Straße Ausblick folgende Erläuterung gegeben: „Der Name ergibt sich aus der Lage der Straße, die nach Norden eine gute Aussicht bietet.“ Die Namensgebung der Straße lässt den Rückschluss zu, dass sich die Straße zur damaligen Zeit am Siedlungsrand befand und somit nach Norden von den Grundstücken eine schöne Aussicht auf die freie Landschaft bot. Hieraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass dieselbe Aussicht den Anwohnern für alle Zeiten garantiert wird. So wurde der westliche Teilbereich der Straße wahrscheinlich bereits einige Jahrzehnte nach der ursprünglichen Namensgebung nach Norden hin besiedelt. Um die durch die nun vorgesehene Planung zu erwartende Beeinträchtigung des Fernblicks in die freie Landschaft zu mildern, sind im Bauleitplanverfahren Nr. 1004 einige Festsetzungen vorgesehen, die eine aufgelockerte Siedlung vorgeben, so dass eine optische Barrierebildung vermieden wird.

Zu dem Vorwurf des unrechtmäßigen Zugriffs der Planung auf ein Landschaftsschutzgebiet ist Folgendes klarzustellen:

Zwar ist es richtig, dass der östliche Teilbereich, in dem eine wohnbauliche Nutzung für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen soll, derzeit noch dem Landschaftsschutz unterliegt. Hier gilt z.Z. die Landschaftsschutzverordnung NW von 1975. Gem. § 73 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen können „die Verordnungen“ (des Landschaftsgesetzes NW) „aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses durch ordnungsbehördliche Verordnung der höheren Landschaftsbehörde ganz oder teilweise aufgehoben oder geändert werden.“

Ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, wird zunächst in der Gemeinde im Rahmen der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange im Bauleitplanverfahren ge-

prüft und durch den Rat der Stadt beschlossen. Letztendlich entscheidet hier aber die höhere Landschaftsbehörde in einem dafür vorgesehenen Verfahren, ob sie einer Herausnahme aus dem Landschaftsschutz zustimmen kann oder nicht. Sie wird bereits während des Bauleitplanverfahrens in die Entwicklung der Planungskonzeption eingebunden.

Im Bauleitplanverfahren Nr. 1004(V) wurde die höhere Landschaftsbehörde während der Offenlegung mit detaillierten Unterlagen angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Sie hat mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben hat. Das endgültige Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wird üblicherweise erst nach Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt bei der höheren Landschaftsschutzbehörde beantragt.

Das Verfahren wird somit vollständig auf der Grundlage der geltenden Rechtsprechung durchgeführt. Der Vorwurf evtl. vorliegender Bestechlichkeit entbehrt jeglicher Grundlage. Korruptivem Verhalten wird in der Stadt Wuppertal durch Sicherungsmaßnahmen innerhalb der Verwaltung entgegengewirkt. Im Fall des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V) wurde aufgrund der geäußerten Vermutungen die Innenrevision des Geschäftsbereiches in das Verfahren eingebunden.

Die Zufahrt in das neue Wohngebiet soll von Süden aus der Nevigeser Straße kommend über eine Linksabbiegerspur geregelt werden. Hierdurch wird kein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet verursacht, da es erst südwestlich der Nevigeser Straße beginnt. Die hierbei notwendigerweise zu entfernenden Gehölze am Straßenrand werden durch die Pflanzung neuer Bäume ersetzt. Die Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

16.4 korrekte Schreibweise

In der Anlage zur Drucks.-Nr. 4070/01 sei mehrfach (Pkt.4.3, 4.5, 6.1) die Bezeichnung „Am Ausblick“ aufgeführt. Er frage sich, warum die Fachleute das so schreiben würden, wo die Straße doch seit über 15 Jahren „Ausblick“ heiße.

Es ist richtig, dass der korrekte Straßename der Straße, an die das Plangebiet anschließt und an der der Einsprecher wohnt, „Ausblick“ heißt. Diese wurde bisher im Erläuterungsbereich der Drucks.-Nr. 4070/01 irrtümlich mit „Am Ausblick“ bezeichnet. Der Fehler soll entsprechend korrigiert werden.

16.5 Begriff Wohnsiedlungsbereich

In der Anlage 2 zur Drucks.-Nr. 4070/01, Pkt.4.0, sei von „Wohnsiedlungsbereichen“ die Rede. Der Begriff „Wohnsiedlungen“ sei irreführend, da die Umgebung des zu bebauenden Grundstücks in aufgelockerter Weise, überwiegend mit frei stehenden Wohnhäusern bebaut sei.

In der Drucks.-Nr. 4070/01 –Begründung, Kapitel 4 wurde dargelegt, dass das Vorhaben – Grundstück im Westen, Süden und Osten von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist. Hier den Begriff „Wohnsiedlungsbereich“ zu verwenden, ist durchaus nicht irreführend, da sich dieser Begriff nicht nur auf dicht bebaute Siedlungsbereiche, sondern auch locker bebaute Siedlungsstrukturen bezieht.

16.6 Arrondierung kontra Landschaftsschutz

Es wird besonders beanstandet, dass in der Begründung von einer „verträglichen Arrondierungsmaßnahme“ zur Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung die Rede sei (vgl. Kapitel 4.0: Ziele der Bauleitplanung). Unberücksichtigt blieben hierbei vor allem die auch in der Bezirksvertretung diskutierten Umweltschutzmaßnahmen. Das Plangebiet unterliege dem Landschaftsschutz, es sei im Jahr 1967 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, der Gebietsentwicklungs-

plan sehe einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbestand, einen Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, überlagert von einem ‚Regionalen Grünzug‘ vor.

Es wird weiter ausgeführt, dass der „schlaue Investor und seine beflissenen Helfer bei der Stadtverwaltung den Plan ausgeheckt hätten, das Plangebiet zu teilen und den nicht zu bebauenden Teil zum Landschaftsschutzgebiet zu erklären.“ Die Vorgehensweise, ein Gebiet, das bereits dem Landschaftsschutz unterliege, zum Landschaftsschutzgebiet zu erklären und mit unzureichenden Maßnahmen aufzuwerten, sei von Seiten der Fachleute und des Investors gegenüber Bürgern und Entscheidungsträgern eine Zumutung.

Die Vorlage zum Offenlegungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach- (Drucks. Nr.4070/01) hat sich mit den Belangen der Umwelt auseinandergesetzt. In der Gesamtvorlage wurde der Konflikt zwischen der Zielsetzung zur Schaffung neuer Wohnbaurechte und der hiermit einhergehenden Betroffenheit der Landschaftsbelange behandelt.

So geht der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 1) im einzelnen auf die z.Zt. bestehenden Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes, des Flächennutzungsplanes und auf die vorhandenen Schutzzonen (wie in diesem Fall der Landschaftsschutz) ein. In ihm wird erläutert, dass der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf gegenüber dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, der hier noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt hat, eine wohnbauliche Erweiterung und eine Ausgleichsfläche darstellt.

Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan sind als Vorgaben der Raumordnung für die Gemeinden anzusehen. Änderungen des Gebietsentwicklungsplanes sind im Einzelfall möglich, wenn sie mit der Landesplanung abgestimmt werden. Im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde daher auch dargelegt, dass die Landesplanung im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raum- und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz für das Bauleitplanverfahren Nr. 1004(V) der beabsichtigten Flächennutzungsplanung i.S. einer wohnbaulichen Nutzung für den östlichen Teil des Grundstückes im Grundsatz zugestimmt hat.

Zum Thema „Landschaftsschutz“ wurde in der Anlage 1 in Kapitel 4.5 wörtlich geschrieben: „Der Bereich unterliegt - abgesehen von den wohnbaulich genutzten Grundstücken Am Ausblick Nr.36 bis östlich Haus Nr.88 - dem Landschaftsschutz.

Die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutz muss für den baulich zu nutzenden östlichen Teilbereich vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens (zwischen Satzungsbeschluss und Bekanntmachung) beantragt und durch ordnungsbehördliche Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen rechtlich vollzogen werden.“

Somit entspricht die Behauptung des Einsprechers, dass der nicht zu bebauende westliche Teil zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wurde, nicht dem tatsächlichen Sachverhalt. Vielmehr wurde richtig erläutert, dass der zu bebauende östliche Teilbereich aus dem Landschaftsschutz herausgenommen werden muss.

Die Höhere Landschaftsbehörde hat im Rahmen der Offenlegung mit ihrem Schreiben vom 04.09.02 mitgeteilt, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

16.7 Überregionaler Grünzug

Der Einsprecher weist weiter darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Randbereich eines ‚Überregionalen Grünzuges‘ befinde, der einen Verbund von Freiflächen darstelle. Er verlaufe vom Gruitener Raum über Düssel, Wuppertal-Nord, Windrath, Nordrath, Elfringhausen, Sprockhövel bis nach Westfalen. Zum Teil handele es sich bei diesem Bereich auch um Landschaftsschutzgebiete.

Ein für die nordrhein-westfälische Landesregierung erstelltes Gutachten rate mit Hinweis auf den Landschaftsschutz und die mit ihm verbundenen klima-ökologischen Zusammenhänge dringend von jeglicher Art der Bebauung ab. Die geplante Freifläche diene den dicht besiedelten Ballungsräumen zwischen Wupper und Ruhr als „Atmungsorgan“, da über den weitgehend naturbelassenen Korridor der notwendige Luftaustausch stattfinden würde. Durch diese klimatische Entlastungsfunktion würden Schadstoffe abgezogen und Zufuhr von Frischluft gewährleistet, was allen Menschen der Region zu Gute käme. Eine Unterbrechung der klimaökologischen Kette durch Verbauung könne zu einer Vergrößerung des Smog-Effektes führen, einer gesundheitlichen Beeinträchtigung, die zu bestimmten Jahreszeiten in den Ballungszentren häufig auftreten würde. Im Interesse der Bevölkerung zwischen Wupper und Ruhr sollten die Verantwortlichen diese Planung aufgeben.

Wie in der Begründung zur 1. Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1004 (V) (Anl. 2 zur Druck. Nr. 4070/01) in Kapitel 3.0 ‚Planrechtliche Grundlagen‘ bereits dargelegt wurde, sieht der Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1999 im Bereich des Plangebietes die Darstellung eines Allgemeinen Freiraumes und Agrarbereiches vor, der mit einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und einem Regionalen Grünzug überlagert ist. Dabei befindet sich der im GEP eingetragene Regionale Grünzug für den betroffenen Bereich in einer Übergangszone zum Allgemeinen Siedlungsbereich.

Da bei der geplanten neuen Wohnbaufläche eine Betroffenheit der Raumordnung vorliegt, wurde, wie schon unter Pkt. 16.6 erläutert, vor Einleitung des Verfahrens die Bezirksplanungsbehörde in Düsseldorf zu der geplanten Flächennutzungsplanänderung angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Landesplanung hat am 09.12.1999 im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der reduzierten wohnbaulichen Nutzung zugestimmt und ihre Zustimmung während der Offenlegung mit ihrem Schreiben vom 16.04.2002 gem. § 20 Abs. 5 LPG bestätigt.

Zu den vom Einwender vorgetragenen klimaökologischen Aspekten in Bezug auf die neue Bebauung in diesem Bereich wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) angeschrieben. Sie gab sinngemäß folgende Stellungnahme ab:

Die mit Schreiben vom 29.04.02 erfolgte Aussage des Einsprechers, der GEP weise das Plangebiet als „Regionalen Grünzug“ aus, trifft zu. Allerdings handelt es sich um einen unmittelbar am Ortsrand gelegenen Randbereich, insofern wurde von hier im Rahmen der FNP-Abstimmung eine eingeschränkte Bebauung für möglich gehalten. In der erneuten landesplanerischen Stellungnahme vom 09.12.99 wurde dem Vorhaben - in stark reduzierter Form zur ursprünglichen Planversion - zugestimmt. Üblicherweise erfolgt eine abschließende landesplanerische Abstimmung unter Beteiligung der höheren Landschaftsbehörde, so dass von einer dortigen Zustimmung ausgegangen werden kann.

In Bezug auf die vom Einwender aus klimaökologischer Sicht angeführten Argumente, die gegen eine Bebauung auf der oben genannten Fläche sprechen würden, ist zu bedenken, dass „Überregionale Grünzüge“ auf einer anderen Planungsebene festgelegt werden, und ortsspezifische Kriterien nicht oder nicht ausreichend betrachtet werden können. Somit liegt eine andere Planungstiefe und -qualität vor als auf der städtischen Planungsebene.

Ob aber eine Freifläche klimaökologisch bedeutsam ist, hängt neben dem Klimatop-Typ auch von der Lage / Ausrichtung im Gelände ab und ob diese Fläche in Bezug zum Siedlungsraum steht. Darüber hinaus sind die topografischen Gegebenheiten einer Fläche für einen möglichen Kalt- bzw. Frischluftabfluss von großer Bedeutung. Auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten ist daher die von der geplanten Bebauung betroffene Fläche für dicht besiedelte Bereiche als klimatische Ausgleichsfläche nicht von Bedeutung.

Das Klimaanalyse-Gutachten (2000) weist zum einen für die oben genannte Fläche eine geringe bis mittlere Klimaaktivität auf, zum anderen ist keine direkte Zuordnung zum besiedelten Wirkungsraum gegeben.

Auch die vom Bewohner genannte "...Gefahr der Vergrößerung des Smogeffektes..." besteht nicht, da diese Form des Smogs zwar in den 80-er Jahren ein relevantes Problem im Rhein-Ruhr-Gebiet darstellte, doch aufgrund umfangreicher Maßnahmen in den letzten 15 Jahren seine lufthygienische Bedeutsamkeit verloren hat.

16.8 Vorwurf der „Rosinenpickerei“

In der Anlage 2 zur Drucks. Nr. 4070/01, Kapitel 13.0 – Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung – werde zwar die positive Aussage der Industrie- und Handelskammer zur Planung dargelegt. Die Meinung des Deutschen Industrie- und Handelstages (DIHT), bei der die Politiker aufgefordert würden, die Zersiedlung der Stadtränder aufzugeben und statt dessen mehr zur Erhaltung der Innenstädte zu tun, werde hingegen nicht erwähnt. Die Kommunen seien hier gefordert, entsprechende Handlungskonzepte zu erstellen. Die Fachleute bei der Stadt würden hier als „Rosinenpicker“ nur die ihnen angenehmen Positionen darstellen.

Gem. § 4 (1) Baugesetzbuch hat die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig einzuholen.

Welche Behörden und Stellen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligen sind, wird im Beteiligungserlass (Rd. Erl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 16.07.1982) vorgegeben. Dieser führt im 4. Absatz hierzu u.a. aus: „Welche Behörden und Stellen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligen sind, ergibt sich insbesondere aus den in § 1 Abs. 6 BBauG genannten Grundsätzen.“ (entspricht nun § 1 Abs. 5 BauGB). „Es brauchen nur die Behörden und Stellen beteiligt zu werden, deren Aufgabenbereich von der jeweiligen Planung tatsächlich oder voraussichtlich berührt wird. Bei der Beteiligung sollen die jeweils örtlich zuständigen Behörden und Stellen der untersten Verwaltungsstufen gehört werden, sofern in diesem Erlass keine abweichende Regelung getroffen ist. Diese sollen abschließend Stellung nehmen.“

Danach werden im Beteiligungserlass in einem Katalog die Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die insbesondere für eine Beteiligung in Betracht kommen, u.a. die Industrie- und Handelskammer (IHK). Der Deutsche Industrie- und Handelstag ist hierbei nicht aufgeführt und wurde daher auch nicht explizit im Rahmen der Trägerbeteiligung angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Gleichwohl hätte die örtlich zuständige IHK eine solche Aussage übernehmen und ihrerseits artikulieren können, wenn sie dies aufgrund ihrer örtlichen Kenntnis und Zuständigkeit für sinnvoll erachtet hätte. Dies hat sie allerdings nicht getan.

16.9 Zuständigkeiten und Arbeitsaufteilung

Die an der Planung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) beteiligten Fachressorts hätten in unzulässiger Weise einen Teil der Gutachten erstellt oder miterstellt, die der Investor beizubringen habe. Bezug genommen wird hierbei auf die Drucks. Nr. 4036/01 (1. Beschlussvorlage zum Offenlegungsbeschluss), bei der in der Anlage 2 in einzelnen aufgeführt worden sei, wo die Fachdienststellen prüfend tätig geworden seien. Als Beleg werden die einzelnen Positionen in einer Anlage beigelegt.

Gem. § 12, Abs.2 BauGB „habe die Gemeinde“ lediglich „auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.“ Dies bedeute jedoch nicht die Erstellung von Gutachten durch den Fachbereich, der das Vorhaben prüfen solle. Die beanstandete Mitarbeit wird am Beispiel des Verfahrensablaufs des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) wie folgt dargelegt:

- o „Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, den Antrag eines Vorhabenträgers (VT) zu prüfen und das Verfahren einzuleiten.
- o Der VT erstellt mehrere Planvarianten und besorgt für die Detailplanung die erforderlichen Gutachten.
- o Die Fachdienststellen der Stadtverwaltung und der WSW werden vom VT in die Detailplanung durch „Abstimmung, Entwicklung u. gutachterliche Prüfung“ in Anspruch genommen (s. Anlage).
- o Die Inanspruchnahme der in der Planungsphase beteiligten Ressorts Ihres Hauses wird dem VT nicht berechnet.
- o Die Einbeziehung von Fachleuten der städtischen Fachdienststellen zur „Abstimmung, Entwicklung und gutachterlichen Prüfung“ erfolgt ohne speziellen Arbeitsauftrag für die zu erbringenden Dienstleistungen. Das Rechnungsprüfungsamt kann somit seinen Prüfungsauftrag „Feststellung der Ordnungsmäßigkeit zu Auftrag/ erbrachter Leistung/ Bezahlung“ nicht erbringen.
- o Die Inanspruchnahme von Fachleuten Ihrer Ressorts ohne speziell definierten Auftrag und ohne materielle Prüfung der erbrachten Leistung bietet die Einstiegsmöglichkeit zur Korruption.
- o Der zuerst genannte Auftrag, einen „Antrag eines Vorhabenträgers zu prüfen“, kann nicht objektiv ausgeführt werden: In bestimmten, gutachterlich unterlegten Prüfkriterien prüft sich die Fachverwaltung selbst.“

Der Vorwurf, die Fachressorts hätten in unzulässiger Weise einen Teil der Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1004 V erstellt oder miterstellt, ist zurückzuweisen. Der Wille des Gesetzgebers ist aus dem Gesetz abzuleiten. Das hierfür einschlägige Baugesetzbuch macht in § 12, der die planrechtlichen Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, zur Kostentragungsregelung und der anteiligen Aufteilung der Kosten zwischen Vorhabenträger und Gemeinde keine verbindlichen Aussagen. Der einzige Hinweis zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird in § 12 Absatz 1, Satz 1 BauGB gegeben. Danach „kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Tragung der zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“

Hierzu wird in der ergänzenden Literatur zur Rechtsprechung u.a. ausgeführt, dass in der Regel die Planungs- und Drittkosten (Gutachten etc.) vom Vorhabenträger übernommen werden sollen. „Nicht dagegen auf den Vorhabenträger überwälzbar sind die Eigenkosten der Gemeinde, vor allem deren anteilig anfallende Personalkosten. Insoweit wird die Gemeinde in eigener Zuständigkeit tätig und kann die Kosten mangels eines Gebührentatbestandes nicht überwälzen. §12 Abs.1 Satz1 BauGB spricht daher auch nur von Planungs- und nicht von Verfahrenskosten.“ (Auszug aus Dr. Jörg Schliepkorte „Der Vorhaben- und Erschließungsplan -Die rechtlichen Grundlagen für Praktiker“-, vgl. dort Kapitel V., Der Durchführungsvertrag, 1.b Kostentragungsregelung).

Beim Bauleitplanverfahren Nr. 1004 V haben die Fachressorts die vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Gutachten geprüft und dort, wo es inhaltlich angemessen war, im Sinne des wohlverstandenen PPP (privat-public-partnership) Korrekturen und Verbesserungsvorschläge gemacht. Die Verwaltung und ihr Personal erfüllt somit den Arbeitsauftrag, den der Rat der Stadt ihnen mit dem Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2000 zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 V erteilt hat. Ohne Einbeziehung der Fachressorts ist der zuvor genannte Ratsauftrag nicht zu erfüllen. Die Erteilung spezieller Teil- und Unteraufträge an die Fachressorts ist nicht erforderlich.

16.10 Verfahrenskosten

In den Vorlagen der Verwaltung zum Offenlegungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004V (Drucks. Nr. 4070/01 und 4036/01), 1. Eingabe zur Sitzung der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg am 17.05.2001, sei der städtische Kostenanteil bzw. die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger falsch wiedergegeben.

So werde dort angegeben, dass der Vorhabenträger die Kosten und Finanzierung übernehme und der Stadt durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten entstehen würden. Diese Aussagen seien falsch. Der Stadt würden durchaus Kosten entstehen, da ihre Mitarbeiter seit Jahren mit der Erarbeitung des Bauleitplanverfahrens beschäftigt seien und darüber hinaus kostenlos gutachterlich für den Vorhabenträger tätig würden, obwohl dieser die neutralen Gutachter selbst hätte bezahlen müssen.

Die Aussagen der Drucks. Nr. 4070/01 (Offenlegungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr.1004 V) und der vorherigen Drucks. Nr. 4036/01 (1. Eingabe zum Offenlegungsbeschluss) in Bezug auf die Kosten und Finanzierung sind üblicherweise so zu verstehen und bisher auch verstanden worden, dass mit den Aussagen: „Übernahme durch Vorhabenträger“ oder „Durch das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt keine Kosten.“ die investiven Kosten, wie beispielsweise der Ausbau der Straßen und seine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger gemeint sind. Personalkosten, die hierbei im Rahmen der Erfüllung der notwendigen hoheitlichen Aufgaben der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen bei der Stadt anfallen, sind hiermit naturgemäß nicht gemeint.

Zu dem Vorwurf, dass die Stadt die gutachterlichen Prüfungen durch ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen bezahlt hat, vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Pkt. 19.9.

16.11 Aufteilung der Verfahrenskosten

Die Kostenaufteilung zwischen Stadt und Vorhabenträger leide unter mangelnder Transparenz. Bei einer transparenten Kostenaufteilung sei z.B. bei einer 10 %-igen Kostenbeteiligung durch die Stadt folgendes Vorgehen denkbar:

1. Die Stadt berechnet dem Vorhabenträger den für das Verfahren notwendigen Personalkostenanteil einschließlich der gutachterlichen Prüfungen durch die Fachressorts.
2. Der Vorhabenträger legt seine Planungskosten offen und fordert den vereinbarten Kostenanteil von der Stadt.

Der Vorwurf der mangelnden Transparenz des Vorhabens trifft generell nicht zu und ist insbesondere für die Person des Einsprechers zurückzuweisen. Er ist in mehreren ausführlichen Gesprächen über sämtliche von ihm gestellten Fragen informiert worden; ihm wurde umfassend Auskunft über die Rechtsnatur des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP), die Rolle der Gemeinde und die Möglichkeiten der Kostenüberwälzung erteilt. Da seine Fragen und Ausführungen z.T. weit über die Thematik des VBP hinausgingen und insoweit nur eingeschränkt abwägungsrelevant sind, wurden bei den Gesprächen weitere Fachleute wie z.B. Mitarbeiter der Kämmerei und der Korruptionsbeauftragte hinzugezogen. Dieser nicht unerhebliche Personalaufwand war für den Einsprecher kostenfrei.

Dem Grundsatz der Öffentlichkeit eines Rechtsetzungsverfahrens entsprechend bestanden und bestehen im VBP/B.-Plan Nr.1004 die vielfältigen Möglichkeiten der Beteiligung. Die Beratungen in den Gremien sind öffentlich und es besteht das Recht auf Auskunftserteilung, Einsichtnahme in die Unterlagen etc.

Eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger über eine pauschale Kostenbeteiligung existiert nicht und wäre auch rechtlich nach hiesiger Auffassung nicht haltbar. Insoweit sind die Ausführungen hierzu hypothetisch. Im Übrigen ließe sich die darauf gegründete Forderung nach einer gegenseitigen Inrechnungstellung bzw. Rechnungslegung auf der Grundlage des derzeitigen Haushaltsrechtes (Haushaltsplan und kamerale Buchführung) auch schon praktisch gar nicht verwirklichen. Erst wenn eine „flächendeckende“ Kosten- und Leistungsrechnung

(KLR) eingeführt ist und die Verwaltung damit ihre Leistungen / Teilleistungen hinreichend konkret beziffern kann, wäre es rein theoretisch denkbar, dies zum Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zu machen. Allerdings hat die Stadt keine Handhabe, den Vorhabenträger zur vollständigen Offenlage seiner internen (und naturgemäß gewinnorientierten) Kostenkalkulation zu zwingen.

16.12 Saldierung von Kosten und Erträgen

Der Vorhabenträger übertrage der Stadt kostenlos Grundstücksflächen für die Stichstraße, die Entwässerungsanlagen und den Kreuzungsausbau. Kosten und Erträge dürften nicht saldiert werden. Wenn dieses Prinzip auch für Kommunalbehörden gelte, müsste auch innerhalb der Verwaltung getrennt abgerechnet werden und eine entsprechende Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt vorgenommen werden.

Im Rahmen der Abwicklung eines Erschließungsvertrages darf der Stadt kein Investitionsaufwand bzw. kein erschließungsbeitragsfähiger Aufwand entstehen. Die Stadt muss sich gemäß § 124 BauGB nicht an den Erschließungsaufwendungen des Erschließungsträgers beteiligen. Müsste die Stadt derartige Aufwendungen tragen, müssten diese wiederum über Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB von den Anliegern des Neubaugebietes in komplizierten öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren eingezogen werden. Dieser unnötige Arbeits- und Kostenaufwand ist regelmäßig zu vermeiden. Vertragsvereinbarungen sind demnach so zu fassen, dass der Stadt keine erschließungsbeitragsfähigen Aufwendungen entstehen.

Der Wert der Verkehrsflächen oder der Investitionsaufwand für den Einmündungsausbau und die Entwässerungsanlagen sind erschließungsbeitragsfähige Aufwendungen, die die Stadt nicht tragen soll. Demnach muss der Erschließungsträger diesen Investitionsaufwand tragen. Hinsichtlich der Verkehrsflächenübertragung auf die Stadt bedeutet dies, dass die Übertragung unentgeltlich zu erfolgen hat.

Der Erschließungsträger wird seinen Investitionsaufwand und den Wert der Straßenflächen über den Grundstückskaufpreis auf die Grundstückskäufer in seinem Neubaugebiet umlegen, so dass diese Anlieger auf diese Weise an den Erschließungsaufwendungen beteiligt werden. Für ein Erschließungsbeitragsverfahren ist somit mangels eines bei der Stadt entstehenden beitragsfähigen Aufwands kein Raum mehr.

Es ist darüber hinaus nicht nachvollziehbar, was der Beschwerdeführer mit der Saldierung von Kosten und Erträgen in diesem Zusammenhang meint. Die Stadt trägt keine Erschließungskosten und erzielt auch aus dem Erschließungsvertrag keine Erträge. Der unternehmerische Gewinn hat in diesem Zusammenhang keine rechtliche Relevanz.

16.13 Unterhaltungskosten von Erschließungsanlagen

Wer trägt die Folgekosten für die Entwässerungsanlage?

Den Investitionsaufwand trägt im Rahmen eines Erschließungsvertrages der Erschließungsträger (Kosten der erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen). Es ist rechtlich nicht zulässig, in Erschließungsverträgen Folgekosten einer Erschließungsanlage dem Erschließungsträger aufzuerlegen. Die Unterhaltungskosten der später öffentlichen Erschließungsanlagen trägt wie üblich die Stadt bzw. die WSW AG für die Entwässerungsanlagen. Deren Finanzierung erfolgt bekanntermaßen über die Gebührenerhebung für Schmutz- und Regenwasserkanalanlagen.

Zu 17.

Der von den Bewohnern des Hauses Ausblick 38 beauftragte Rechtsanwalt macht folgende Bedenken geltend:

17.1 Zersiedelung des Stadtrandes

Er beschreibt anschaulich den hohen Wert des Landschaftsbildes nördlich der Wohnhäuser der Straße Ausblick. Der besondere Reiz der Landschaft bestehe in ihrer hügeligen Struktur und dem Wechsel aus Grünflächen, Wäldchen und Baumgruppen. Die weite Aussicht über die unverbauten Flächen stelle einen besonderen Wert dar und habe der Straße ‚Ausblick‘ ihren Namen gegeben. Der vorhandene Abschluss des Ortsrandes mit der auf der Höhe stehenden Bebauung des Ausblick bilde einen gelungenen und landschaftskonformen Siedlungsrand.

Das Bauvorhaben würde diesen positiven Gesamteindruck zerstören und zur Zersiedelung des Stadtrandes führen. Da die neue Bebauung deutlich tiefer liege als die Bebauung des Ausblick, werde sie wie eine Siedlungsinsel in der freien Landschaft liegen. Das gleiche gelte für die Retentionsmulde mit ihrer befestigten Zuwegung.

Da der Bebauungsplan darüber hinaus hohe Gebäudehöhen und große Bauflächen zulasse, könnten hoch aufragende und massige Baukörper entstehen, die den Fremdkörpercharakter der Bebauung in der Landschaft noch verstärken würden.

Der Rechtsanwalt beschreibt im Namen der Bewohner des Wohnhauses Ausblick 38 die Schönheit und den Reiz des Landschaftsbildes, das sich den Bewohnern nördlich der Straße Ausblick darbietet und das nun nach Durchführung des Wohnbauprojektes zerstört werde. Die Ausführungen haben z.T. ihre Berechtigung, da es sicher richtig ist, dass nach Realisierung des Vorhabens der Teil der Landschaft, wo sich das Vorhaben direkt befindet, d.h. der Teilbereich nördlich der Grundstücke Ausblick 4-32 wohnbaulich beansprucht wird.

Die Behauptung, dass das Bauvorhaben aber wie eine Siedlungsinsel in der freien Landschaft liegen wird und somit zur Zersiedelung des Stadtrandes beitragen wird, kann nicht bestätigt werden. Vielmehr trägt gerade die Lage des neuen Wohngebietes, das sich unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich des Ausblick im Süden anschließt und nordöstlich der Nevigeser Straße von den Siedlungsbereichen der Triebelsheide eingefasst wird, dazu bei, dass der Eindruck einer isolierten Insellage und somit einer Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Der Rechtsanwalt weist zum Teil zu Recht darauf hin, dass die bisher freie Aussicht der Häuser des östlichen Teilbereichs der Straße Ausblick, die sich bisher am Siedlungsrand befinden, durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden wird. Dies lässt sich bei einer wohnbaulichen Erweiterung am Siedlungsrand nicht immer in Gänze vermeiden.

Diese Aussage muss aber insofern relativiert werden, als dass die Planung für das neue Wohnbauprojekt bewusst so gestaltet wurde, dass Durchblicke zwischen den Häusern möglich sind. Aus diesem Grund wurden die Baufelder im südlichen Bereich unterbrochen und im nördlichen Teil, wo dies aufgrund des erforderlichen Schallschutzes nicht möglich war, durch textliche Festsetzung vorgegeben, dass die einzelnen Häuser eine Breite von max. 15 m nicht überschreiten dürfen.

Die eingeschränkte Aussicht auf die freie Landschaft betrifft außerdem eher die östlich angrenzenden Nachbarn. Das Grundstück der Bewohner Ausblick 38 befindet sich bereits soweit im westlichen Teil, dass von diesem Grundstück die Aussicht durch die neuen Häuser nur im Nordosten beeinträchtigt werden dürfte. Hingegen ist nicht auszuschließen, dass der Blick auf die Retentionsmulde eine gewisse Beeinträchtigung nach sich ziehen kann. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurden sowohl aus ökologischen Gründen als auch aus Sichtschutzgründen Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

17.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Die geplante Niederschlagswasserbehandlung wird in Frage gestellt und vermutet, dass die Entwässerung des Plangebietes zu Lasten der Bewohner des Ausblick gelöst werden solle. So wird bei stärkeren Regenfällen eine Überlastung der Aufnahmefähigkeit des westlichen Wiesengelän-

des zur Aufnahme der Niederschläge befürchtet, sodass die Wiese dann nur unzureichend die zusätzlich anfallenden Niederschlagswässer der nördlichen Grundstücksteile des Ausblicks aufnehmen könnte. Die z.Zt. schon nach starken Regenfällen vorhandene Staunässe werde somit verstärkt. Zwar sei in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, dass durch ein hydrogeologisches Gutachten die ausreichende Leistungsfähigkeit der Entwässerung für das geplante Baukonzept bestätigt wurde. Ob aber auf den Nachbargrundstücken keine Nässeschäden auftreten würden, sei nicht gesichert. Das eigene Grundstück sei voraussichtlich besonders stark durch die Nähe zur Retentionsmulde betroffen.

Zu bedenken seien auch mögliche Auswirkungen auf das Wurzelwerk des langjährig herangewachsenen Baumbestandes auf den Grundstücken nördlich des Ausblicks. Baumschäden durch Vernässung oder Austrocknung seien zu erwarten.

Im Bauleitplanverfahren seien die Auswirkungen ebenso wie die Folge der Extensivierung der Flächenbewirtschaftung zu untersuchen. Dabei müsse man bei der Prüfung der Entwässerungssituation und ihrer Auswirkungen von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen und dürfe sich nicht auf die Prüfung eines konkreten Baukonzeptes eines Investors beschränken.

Zu erwähnen sei auch, dass das Anlegen einer Sicker- und Überlaufmulde zur Ansiedlung von Amphibien, vor allem Fröschen und Kröten führen werde. Der hiermit verbundene Lärm sei den Oberliegern nicht zuzumuten.

Zu den vorgetragenen Bedenken in Bezug auf die geplante Niederschlagswasserbehandlung wurde die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB) angeschrieben und um Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Sie teilt hierzu sinngemäß Folgendes mit:

Zur befürchteten Staunässe:

Wie richtig beschrieben, liegt das Grundstück der Bewohner des Hauses Ausblick 38 oberhalb der vorgesehenen Rückhalte- und Versickerungsmulde. Die Vernässung dieses Grundstückes wird durch das auf der undurchlässigen Lehmschicht im Boden ablaufende Niederschlagswasser verursacht, das sich in der Talmulde natürlicherweise mit dem Bachlauf vereinigen würde. Die Vernässung des Grundstückes ist von dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet abhängig und wird nicht durch unterhalb liegende Faktoren beeinträchtigt. Weder durch das Baugebiet noch durch die Entwässerungseinrichtungen sind auf das Grundstück der Bewohner des Ausblicks 38 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Zur Annahme der Schädigung des Baumbestandes

Da eine Vernässung des Grundstückes durch die Versickerungsanlage nicht zu befürchten ist, ist auch eine negative Auswirkung auf den Baumbestand nicht zu befürchten. Inwieweit alter Baumbestand geschädigt werden kann, falls dessen Wurzeln bis zur Versickerungsmulde reichen, kann von der ULB nicht mit letzter Rechtssicherheit beantwortet werden. Es ist aber festzustellen, dass sich die Grundstücksgrenze des Einsprechers in einem Abstand von mehr als 10 m von der Retentionsmulde befindet, sodass das Wurzelwerk kaum soweit reichen dürfte.

Zur Aussage, das Gutachten berücksichtige nicht alle Flächen

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Vorstudie zur Entwässerung. Hierin wird das System der Entwässerung und die ungefähre Dimension des Entwässerungssystems bestimmt. Die vorliegende Studie erbringt nach Ansicht der Wasserbehörde den Nachweis, dass die Entwässerung des Neubaugebietes gesichert ist. Die detaillierte Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt dann im Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis im Zuge des bauordnungsrechtlichen Antrags auf Baugenehmigung.

Zur Ruhestörung durch Amphibien, Frösche und Kröten

Die Retentionsmulde ist als nicht ständig gefülltes Rückhaltebecken geplant, sodass die befürchtete Ansiedlung von Fröschen, Kröten und sonstigen Amphibien zu vernachlässigen ist.

Abgesehen davon zeugen Geräusche von frei lebenden Tieren am Siedlungsrand von der gewünschten Nähe zu Natur und Landschaft.

17.3 Anbindung der neuen Stichstraße

Es sei zu befürchten, dass sich die nicht durch Ampeln geregelte Anbindung der neuen Stichstraße an die Nevigeser Straße vor allem aufgrund des Linksabbiegeverkehrs zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln werde.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Funktionsfähigkeit der neuen Stichstraße hat der Erschließungsträger im Oktober 2000 ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, dessen Aussagen vom Fachressort 104 -Straßen und Verkehr- inhaltlich geprüft wurden. Das Verkehrsgutachten hat sich dabei auch mit der vom Rechtsanwalt dargelegten Situation des zukünftigen Linksabbiegeverkehrs aus der geplanten Stichstraße in die Nevigeser Straße auseinandergesetzt und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ein- und Ausfahrten der Kraftfahrzeuge der Straße Eigenbach während der Hauptverkehrszeit am Morgen keine ungewöhnlich hohen Verlustzeiten aufweisen, die weitergehende Verkehrsregelungen erforderlich machen. Für die aus der neuen Anliegerstraße ausfahrenden Fahrzeuge ist auch bei Berücksichtigung der Kurve der Nevigeser Straße eine ausreichende Sichtweite in beide Richtungen der Hauptstraße gegeben. Bei der zulässigen Verkehrsgeschwindigkeit im Innerortsbereich von 50 km/h ist nach RAS-K (5) eine freie Sichtweite von 70m in die übergeordnete Straße zu gewährleisten. Diese Sichtweiten sind im vorliegenden Fall vorhanden.“

17.4 Einstellung des Planverfahrens

Aus den zuvor genannten Gründen solle die Planung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V) aufgehoben werden.

Der Anregung, die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004, nördlich des Ausblick Wohnbaurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen, aufzugeben, soll nicht gefolgt werden. Die zu Pkt. 17.1-3 vorgetragenen Anregungen konnten weitgehend entkräftet werden.

17.5 Anregungen

Sollte das Bauleitplanverfahren dennoch fortgeführt werden, werden folgende Anregungen vorgetragen:

17.5.1 Anzahl der Wohnungen pro Haus

Um zu gewährleisten, dass das in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Ziel, Flächen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen, auch entsprechend umgesetzt werde, sei es äußerst wichtig, dass dies durch eine Festsetzung entsprechend bestimmt werde. Die hierzu geplante besondere textliche Festsetzung Pkt. 2.0, 5. Absatz mit dem Wortlaut: "In den WR-Gebieten sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, wobei die 2. Wohneinheit nur als Einliegerwohnung im Sinne des § 11, II WoBauG zu nutzen ist (§ 9 (1) 6 BauGB)" sei zum einen nicht weitreichend genug und andererseits so nicht rechtsbeständig. Es wird vorgeschlagen, die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten auch auf die WA-Gebiete auszudehnen.

Die Festsetzung, wonach die zweite Wohneinheit nur als Einliegerwohnung im Sinne des § 11 Abs. II. WoBauG zu nutzen ist, sei unzulässig, da es für sie keine Ermächtigungsgrundlage gebe. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB ermächtige nur zur Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, nicht aber zur Differenzierung nach Art der Wohnung. Außerdem sei das Zweite Wohnungsbaugesetz mit Ablauf des 31.12.2001 außer Kraft getreten. Zur wirksamen Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sollte der zweite Halbsatz der Festsetzung entfallen.

Auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird großer Wert gelegt, da ohne eine entsprechende Festsetzung in den vorhandenen Baufeldern bei einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und den hier festgesetzten Trauf- und Firsthöhen 4-6 Wohneinheiten untergebracht werden könnten. Dies gelte noch verstärkt für die langgestreckten Baufelder nördlich der Stichstraße und in den WA-Gebieten.

Der Anregung, die Beschränkung der Wohneinheiten auch auf die Allgemeinen Wohngebiete auszuweiten, soll nicht gefolgt werden. Die Beschränkung auf minimale Ausnutzbarkeit der Wohneinheiten über das zulässige Maß der Nutzung hinaus ist an dieser Stelle nicht zu vertreten. Hingegen ist es städtebaulich sinnvoll, hier im Straßenrandbereich der Nevigeser Straße eine Bebauung zuzulassen, bei der sowohl Doppelhaus- wie auch Reihenhausstrukturen möglich sind. Darüber hinaus sind hier auch Nutzungen denkbar, die die Baunutzungsverordnung im WA-Gebiet zulässt. Diese Nutzungsstruktur steht in Übereinstimmung mit der vorhandenen und planrechtlich zuletzt beabsichtigten Nutzung auf der nordöstlichen Seite der Nevigeser Straße, für die der Bebauungsplan Nr. 448B -Nevigeser Straße/ Am Elisabethheim- von der Nutzung eines WA-Gebietes ausging.

Demgegenüber ist der Hinweis auf die mögliche Infragestellung der Rechtswirksamkeit der bisher vorgesehenen textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Wohnungen zu begrüßen. Da das II. Wohnungsbauförderungsgesetz am 31.12.01 außer Kraft getreten ist und das neue WoBauFG den Begriff der Einliegerwohnung nicht mehr definiert, soll die textliche Festsetzung folgendermaßen geändert werden: „In den WR-Gebieten sind in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB)“.

17.5.2 Höhe der Gebäude

Im Hinblick auf die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird kritisiert, dass keine Einfügung in das Landschaftsbild und keine Abstimmung mit den Anliegern des Ausblick vorgenommen worden sei. Die bisher freie Aussicht werde durch die Erdgeschosse, Terrassen und Gärten der neuen Häuser erheblich beeinträchtigt. Nach einem Höhenabgleich sollten die Trauf- und besonders die Firsthöhen verringert werden, da die bisher festgesetzten Höhen bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht erforderlich wären.

Der Anregung, die in der offengelegten Fassung vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen (TH max. = 7,50 m und FH max. = 13,50 m) zu verringern, soll teilweise gefolgt werden. Um die Sichtbeziehungen der Bewohner der Straße Ausblick in die nördlich der neuen Siedlung gelegene Landschaft zu verbessern, soll die maximal zulässige Firsthöhe um einen halben Meter auf 13,00 m verringert werden. Eine weitere Verringerung ist nicht vertretbar. Die Gestaltung der Ein- und Zweifamilienhäuser soll soweit flexibel bleiben, dass die zulässigen 2 Vollgeschosse auch genutzt werden können und noch hinreichend Flexibilität bei der Raumgestaltung im hängigen Gelände verbleibt. Eine Firsthöhe von 13,00 m ist im hängigen Gelände erforderlich, wenn sowohl 2 Geschosse als auch eine Dachneigung von 45° realisiert werden sollen.

Unter Pkt.17.1 wurde bereits dargelegt, dass das betroffene Grundstück der Mandanten, Ausblick 38 nur bedingt in seiner Aussicht eingeschränkt wird, da es sich nicht direkt oberhalb der neuen Wohngebäude befindet.

Um den zukünftigen Geländeverlauf der höhenmäßigen Beziehungen der Wohnhäuser nördlich der Straße Ausblick und des neuen Wohngebietes zu verdeutlichen, soll die Anregung aufgenommen werden, diese in einem Höhenschnitt durch das Gelände darzustellen. Dieser soll bei der nächsten Offenlegung als Hinweis in den Plan aufgenommen werden.

17.5.3 Grad der Versiegelung

Zur Verbesserung der Entwässerungssituation wird angeregt, die Versiegelungen im Plangebiet zu verringern. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher nicht nur Nebenanlagen, sondern auch Garagen ausgeschlossen werden. Außerdem sollte gem. § 9 (1) 20 und 24 BauGB festgesetzt werden, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigem Pflaster (Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen seien.

Der Anregung, Stellplätze und Zufahrten aus versickerungsfähigem Material auszuführen, soll nicht gefolgt werden, da die Bodenbeschaffenheit nach Aussage des Gutachtens nicht hinreichend versickerungsfähig ist. Auch ein Ausschluss von Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll nicht erfolgen, um auch weiterhin ihre Errichtung neben den Häusern zu ermöglichen.

17.5.4 Lage der Retentionsmulde

Um die Beeinträchtigungen durch die Retentionsmulde zu verringern, sollte sie soweit wie möglich nach Norden verlegt werden.

Der Anregung, die Retentionsmulde weiter nach Norden zu verschieben, soll nicht entsprochen werden. Aus Sicht der Niederschlagswasserbehandlung würde sich aus der Verschiebung der Retentionsmulde keine Verringerung der Beeinträchtigungen ergeben. Optische Beeinträchtigungen werden durch das Anpflanzen einer Hecke zwischen der Retentionsmulde und dem betroffenen Grundstück gemildert.

17.5.5 Zuwegung zur Retentionsmulde

Die Zuwegung zur Retentionsmulde sei durch die textliche Festsetzung Pkt.13.0 als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger festgesetzt. Dies habe zur Folge, dass diese Fläche nicht nur zur Pflege der Retentionsmulde und als Zufahrt für den Landwirt zur Wiesenpflege genutzt werden könne, sondern auch als Erschließung der angrenzenden Baugebiete diene. Im Sinne eines sparsamen Flächen- und Landschaftsverbrauchs sollte eine Erschließung aber ausschließlich von der Erschließungsstraße möglich sein. Es wird angeregt, die Zweckbestimmung „zugunsten der Anlieger“ zu streichen.

Die Anregung, bei der textlichen Festsetzung Pkt. 13.0 zur Regelung der Zuwegung zur Retentionsmulde den Textteil „zugunsten der Anlieger“ zu streichen, soll aufgenommen werden. Um hingegen auch eine Zuwegung für die Pflege der Wiese durch den Landwirt zu ermöglichen, soll die textliche Festsetzung wie folgt geändert werden: „ Die Zuwegung zur Retentionsmulde für Regenwasser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (für Ver- und Entsorgungsträger und den Landwirt) gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.“

17.5.6 Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Schaffung verbindlichen Planrechts sollten die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung auf der SA₁-Fläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Anregung, die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der hierfür vorgesehenen SA₁- Fläche textlich festzusetzen, soll -soweit es möglich und sinnvoll ist- entsprochen werden. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf ein normales Bauleitplanverfahren beabsichtigt. Bisher waren verschiedene Festsetzungen nicht erforderlich, da die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Maßnahmen insgesamt im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart werden sollten. Diejenigen Maßnahmen, die durch Festsetzungen vorgegeben werden können, werden im Plan eingetragen. So ist beispielsweise vorgesehen, den Aus-

blicksiefen mit seinen Schutzstreifen im Plan einzutragen und auch die beabsichtigten Baum- und Strauchpflanzungen festzusetzen. Die Durchführung der Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können, wird in einem separaten Vertrag sichergestellt.

17.6 Kosten für Kopie Landschaftsplan

Es wird um Mitteilung gebeten, welche Kosten durch die Übersendung einer Kopie des Landschaftspflegerischen Begleitplans entstehen.

Die Kosten für die Übersendung einer Kopie des Landschaftspflegerischen Begleitplans beliefen sich im Januar 2003 auf 47 Euro und wurden bereits mitgeteilt.

Zu 18.

18.1 Definition Einliegerwohnung

Die Bewohner des Grundstücks Ausblick 32 nehmen Bezug auf die besondere textliche Festsetzung, durch die vorgegeben werden soll, dass die Anzahl der Wohneinheiten in den WR-Gebieten auf maximal zwei begrenzt werden soll, wobei die 2. Wohneinheit nur als Einliegerwohnung zulässig sein sollte. Hierzu wird vorgetragen, dass die Definition und Charakteristik der Einliegerwohnung im Bebauungsplan konkreter beschrieben werden müsste.

Die in der textlichen Festsetzung unter Pkt. 2.0, 5. Abs. zugelassene 2. Wohneinheit i.S. einer Einliegerwohnung war hergeleitet aus § 11 des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) und wie folgt definiert: „Eine Einliegerwohnung ist eine in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung enthaltene abgeschlossene oder nicht abgeschlossene zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.“ Das II. WoBauG ist am 31.12.01 außer Kraft getreten. Das nun geltende Wohnraumförderungsgesetz kennt den Begriff der Einliegerwohnung nicht mehr. Die besondere textliche Festsetzung soll daher wie folgt geändert werden: „In den WR-Gebieten sind in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).“

18.2 Höhe der Gebäude

Die Festsetzung der First- und Traufhöhen auf maximal 13,50 m bzw. 7,50 m sei vor allem in den WR-Gebieten bei 2 Vollgeschossen zu hoch. Eine weitere Reduzierung der zulässigen Höhen sei in Anpassung an die nachbarschaftlichen Verhältnisse erforderlich.

Der Anregung, die in der offengelegten Fassung vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen (TH max. = 7,50 m und FH max. = 13,50 m) zu verringern, soll teilweise gefolgt werden. Um die Sichtbeziehungen der Bewohner der Straße Ausblick in die nördlich der neuen Siedlung gelegene Landschaft zu verbessern, soll die maximal zulässige Firsthöhe um einen halben Meter auf 13,00 m verringert werden. Eine weitere Verringerung ist aber nicht vertretbar. Die Gestaltung der Ein- und Zweifamilienhäuser soll soweit flexibel bleiben, dass die zulässigen 2 Vollgeschosse auch genutzt werden können und noch hinreichend Flexibilität bei der Raumgestaltung im hängigen Gelände verbleibt. Eine Firsthöhe von 13,00 m ist im hängigen Gelände erforderlich, wenn sowohl 2 Geschosse als auch eine Dachneigung von 45° realisiert werden sollen.

18.3 Maß und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche

Im WR₁-Gebiet würden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Häuser Ausblick 24 und 32 deutlich näher an die Nachbargrundstücke heranrücken als bei den übrigen Baufeldern. Die Ausbildung des Wendehammers sei als Grund hierfür nicht nachvollziehbar. Wie in den Bürgerdiskussionen dargelegt, sollten die Gärten nach Süden ausgerichtet werden. Im Zuge der Gleichbehandlung aller Anlieger an das WR₁-Gebiet sei eine Verlegung der südlichen Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein einheitliches Maß erforderlich.

Die überbaubare Fläche nördlich des Grundstückes Ausblick 32 müsse darüber hinaus reduziert werden, da das Baufeld in der offengelegten Fassung die Errichtung von zwei Gebäuden ermögliche, was nicht in Übereinstimmung mit dem 2. Planteil sei, der das Vorhaben verdeutliche. Auf diesem sei an dieser Stelle nur ein Haus eingetragen.

Der Anregung, das geplante Baufeld, das sich zwischen dem Wendehammer und dem Grundstück Ausblick 24 befindet, nach Nordwesten in die gleiche Höhe mit den östlich angrenzenden Baufeldern zu verlegen, soll nicht gefolgt werden. Der Grund für die abweichende Lage dieses Baufeldes ist entgegen der Auffassung der Einsprechenden tatsächlich die Aufweitung durch den Wendehammer. Würde das Baufeld, wie angeregt wurde, in eine Bezugslinie mit den übrigen Baufeldern gelegt, müsste das neue Wohnhaus fast ohne Vorgarten unmittelbar am Wendehammer errichtet werden. Die mit den Verkehren am Wendehammer verbundenen Beeinträchtigungen vor dem Haus ist den neuen Bewohnern weniger zuzumuten als das Heranrücken des Gebäudes um ca. 5,50 Meter an das Wohnhaus Ausblick 24.

Demgegenüber kann die Einwendung nachvollzogen werden, dass das letzte südwestliche Baufeld die Errichtung von 2 freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern ermöglicht und dies im Widerspruch zu dem offengelegten VBP-Entwurf stehen würde, der hier nur ein Wohnhaus darstellt. Insbesondere bei der Umstellung auf ein normales Bauleitplanverfahren wäre in der Tat das Heranrücken der Wohnbebauung entsprechend der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um diesen ungünstigen Effekt für das Grundstück Ausblick 32 zu vermeiden, soll das Baufeld im Süden reduziert werden.

18.4 verträgliche Anzahl der Wohneinheiten insgesamt

Es wird vorgeschlagen, die in der 2. Bürgerdiskussion vorgestellte Planvariante mit 34 Wohneinheiten als Maximalzahl planrechtlich festzulegen, da ansonsten die bisherigen rechtlichen Festsetzungen eine deutlich höhere Ausnutzbarkeit zuließen. Dies stände im Widerspruch zu den Aussagen der Verwaltung und der politischen Vertreter, die hier den Anliegern und Betroffenen des Verfahrens eine mit den nachbarschaftlichen Belangen verträgliche Bebauung in Aussicht gestellt hätten.

Die mögliche Anzahl der Wohneinheiten des neuen Plangebietes ist im Verlauf des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) intensiv und teilweise kontrovers diskutiert worden. Dem Wunsch, die in der 2. Bürgerdiskussion vorgestellte Planvariante mit maximal 34 Wohneinheiten exakt in verbindliches Planrecht umzusetzen, kann nicht entsprochen werden, da es hierfür keine zwingende städtebauliche Rechtfertigung gibt.

Dennoch lassen die planrechtlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung Möglichkeiten zu, über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die durch besondere textliche Festsetzungen ergänzt werden können, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten so einzuschränken, dass eine städtebaulich verträgliche Nachbarschaft entstehen kann.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird hierbei indirekt durch die Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrenzung der Gebäudehöhen und Gebäudebreiten und eine besondere textliche Festsetzung gem. § 9 (1) 6 BauGB, die die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zulässt, bestimmt. Für die Beschränkung der Wohneinheiten ist eine städtebauliche Begründung erforderlich, die hier in der Begrenzung der zukünftigen Verkehrsströme und in der Angleichung an den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung gesehen wird. Durch die Kombination der zuvor genannten Festsetzungen ist planungsrechtlich hinreichend vorgegeben, dass die Zahl der Wohneinheiten nicht beliebig erhöht werden kann.

18.5. Akzeptanz und gute Nachbarschaft

Durch die zweifache frühzeitige Bürgerbeteiligung sei den betroffenen Anliegern die Möglichkeit gegeben worden, an der Gestaltung des offengelegten Planes mitzuwirken. Einige Anregungen seien dabei bereits aufgenommen und in der aktuellen Version umgesetzt worden. Das Vorgehen der Verwaltung und der politischen Vertreter habe bei den betroffenen Anwohnern zu einer größeren Akzeptanz für das geplante Vorhaben geführt. Man erwarte nun die Umsetzung der vorgetragenen Anregungen im Sinne einer zukünftigen guten Nachbarschaft.

Den vorgetragenen Anregungen konnte entsprechend dem Ergebnis der Abwägung zum Teil entsprochen werden. Das Gelingen einer guten Nachbarschaft hängt aber darüber hinaus sicher von vielen Faktoren ab, auf die mit den Instrumenten der Bauleitplanung kein unmittelbarer Einfluss genommen werden kann.