

Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung  
Nr. 1004 -Nevigeser Straße / Am Eigenbach- gem. § 3 (2) BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 wird im Westen und Norden durch die Abgrenzung des Grundstückes Gemarkung Elberfeld, Flur 496, Flurstück 846 gebildet, im Nordosten durch die nordöstliche Straßenbegrenzung der Nevigeser Straße und im Süden als gerade Linie der hinteren Grundstücksgrenze der Häuser Ausblick 4 bis 32 und ihrer Verlängerung nach Westen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach- liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg im Planungsraum Katernberg.

2. Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Wohnsiedlungsbereich des Stadtteiles Wuppertal-Katernberg. Es grenzt unmittelbar an die Nevigeser Straße, die eine verkehrliche Hauptverbindungsstraße zwischen der Wuppertaler Talsohle und Velbert darstellt. Durch sie wird das Plangebiet sowohl durch den Individualverkehr als auch durch den ÖPNV gut erschlossen.

Im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereiches ist das Plangebiet von Wohnbereichen, die überwiegend aus Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, umgeben. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Wiesengelände, das von Osten nach Westen hin abfällt. Dieses wird an seinem nordwestlichen Randbereich vom Eigenbach mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzbestand berührt. Im Westen grenzt ein Waldbestand an.

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz, sodass für den beabsichtigten wohnbaulichen Teilbereich nach Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren und vor Bekanntmachung ein offizieller Antrag zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutz erforderlich wird.

3. Jetzige Darstellungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan von 1999 sieht für diesen Bereich die Darstellung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches vor, überlagert mit einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und der Darstellung eines Regionalen Grünzuges.

Die Landesplanung hat im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs.1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung i.S. einer wohnbaulichen Nutzung für den östlichen Teil des Grundstückes grundsätzlich zugestimmt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal mit dem Datenstand: frühzeitige Bürgerbeteiligung (Vorentwurf 1996) sieht hier die Darstellung einer Klein-

gartenfläche vor. Im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf ist hier eine wohnbauliche Erweiterung und eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 3.3 Bebauungsplanung

Abgesehen von einem Teilbereich im Südwesten gibt es für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 bisher kein verbindliches Planrecht.

Die Grundstücke Ausblick Nr. 36 bis östlich Haus Nr. 88 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 327 / 327 A -Ausblick / Birkenhöhe / Nevigeser Straße- und sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 3.4 Eingriff i.S. des BauGB i.V.m. dem Landschaftsgesetz NW

Die geplante Bebauung bedeutet für den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine teilweise Versiegelung und unterliegt somit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a BauGB. Die Beschreibung des Eingriffs und die Kompensationsmaßnahmen sind in Kapitel 6.7 dargestellt.

### 3.5 Schutzzonen

#### Landschaftsschutz

Der Bereich unterliegt - abgesehen von den wohnbaulich genutzten Grundstücken 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 (öffentliche Bekanntmachung) beantragt und durch ordnungsbehördliche Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen rechtlich vollzogen werden. (Diese Vorgabe entfällt, wenn der Landschaftsplan Wuppertal-Nord vor dem Bauleitplanverfahren Nr. 1004 rechtskräftig wird).

#### Landschaftsplan Wuppertal-Nord

Die Flächen des Bauleitplanverfahrens Nr.1004 liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Wuppertal-Nord. Er befindet sich im Aufstellungsverfahren. In der Zeit vom 28.10.2002 bis zum 29.11.2002 erfolgte die Offenlage.

Der Landschaftsplan Wuppertal-Nord sieht für die dargestellte Wohnbaufläche des Bauleitplanverfahrens Nr 1004 das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ vor. Das Ziel ist definiert als „Temporäre Erhaltung für Flächen, die der Flächennutzungsplan (Entwurf 2002 Offenlage) als Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes darstellt“.

Mit der Rechtskraft des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 entfällt die entsprechende Festsetzung im Landschaftsplan.

## 4. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger hat für die im Geltungsbereich beschriebene Fläche im Bereich nördlich der Grundstücke an der Straße Ausblick mit Datum vom 09.09.98 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung von ca. 50 Einzel- und Doppelhäusern gestellt.

Aufgrund der Stellungnahme der Landesplanung, die ursprünglich Bedenken gegen eine Neuausweisung einer wohnbaulichen Nutzung in diesem Bereich geäußert hatte, hatte der Vorhabenträger bereits vor dem Einleitungsbeschluss am 30.09.99 eine Änderung des urs-

prüflichen Antrags eingereicht, wobei er die erste Plankonzeption, die hier ca. 50 Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen hatte, auf ca. 20 Einzel- und Doppelhäuser reduziert hatte.

Dieser abgeänderten Zielkonzeption, in der der östliche Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll, der landschaftlich besonders wertvolle westliche Teilbereich hingegen auch im Sinne eines Ausgleichs für den Eingriff landschaftlich erhalten und aufgewertet werden soll, wurde im Zuge der Beratungen zum Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss am 10.04.2000 vom Rat der Stadt grundsätzlich zugestimmt.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 hat parallel zum Bebauungsplan-Entwurf vom 08.04.2002 bis zum 13.05.2002 öffentlich ausgelegt.

## 5. Ziele der Bauleitplanung und Planerfordernis

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes im o.g. Geltungsbereich ist es, den östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Der westliche Teilbereich wurde zur 1. Offenlegung als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2, Satz 10 BauGB dargestellt. Dies entsprach auch der damals mit der Landesplanung abgestimmten Änderung des Flächennutzungsplanes. Für diese Fläche wird nun eine Änderung in eine Fläche für die Landwirtschaft erforderlich, um eine Harmonisierung mit dem neuen Flächennutzungsplan Entwurf für die Gesamtstadt zu erreichen. Der neue Flächennutzungsplan Entwurf stellt generell keine Kompensationsflächen dar. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Entwurf 2002 ist in Kapitel 6.1.1 „Gesetzliche Grundlagen“ u.a. dargelegt, dass Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich innerhalb des gesamten Stadtgebietes umgesetzt werden und sich auf die Landschaft, auf Flora, Fauna, Klima, Wasser sowie den Boden erstrecken können. Weitere Ausführungen zur Behandlung von Kompensationsflächen sind im FNP Entwurf im Kapitel 6.1 „Kompensationskonzept“ dargelegt.

Der westliche Bereich soll unbebaut bleiben, um die vorhandenen Sickerquellen und den Eigenbach zu schützen. Er soll als Kompensationsfläche in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich ökologisch aufgewertet werden.

Vorrangiges und aktuelles Ziel der Stadt Wuppertal und der Flächennutzungsplanänderung Nr 1004 ist die Erweiterung der Wohnungsbaufächenreserven für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hiermit soll den Abwanderungstendenzen der Bevölkerung in die Nachbargemeinden entgegengewirkt werden. Als eine hierfür geeignete Fläche wird im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde das hier dargestellte Gebiet angesehen, das über eine Flächennutzungsplanänderung und einen im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich in Wohnbauland umgewandelt werden soll.

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 -Nevigeser Straße / Am Eigenbach- zur Bereitstellung von Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser basiert auf den Entwicklungszielen für die Gesamtstadt Wuppertal. Es handelt sich hierbei vor allem um die Aussagen des neu aufgestellten Flächennutzungsplan Entwurfes 2002, der vom 15.04.2002 bis zum 17.05.2002 öffentlich ausgelegt hat, das „Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Drucks. Nr. 4009/00) und der „Bevölkerungsprognose 2000 bis 2015 - Handlungsprogramm Bevölkerungsentwicklung“ (Drucks. Nr. 4443/ 00).

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Entwurf 2002 (FNP) der Stadt Wuppertal wird ausführlich auf die Darlegung des derzeitigen Bedarfs an ausreichenden Flächenausweisungen an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen. Der FNP Entwurf stellt die geplante Wohnbaufläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach- innerhalb der Flächendarstellungen geeigneter Wohnbaulandreserven dar (vgl. dort Tab.6: Wohnbaulandreserven in B-Plänen im Verfahren). Sie zählt somit im

Rahmen des FNP Entwurfs zu einer der wichtigen Flächen zur Deckung der städtischen Bedarfslage.

Für die geplante wohnbauliche Nutzung wurde die Abstimmung mit der Landesplanung bereits vor dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.12.1999 bestätigte die Bezirksregierung Düsseldorf, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung bestehen. Die Abstimmung mit der Landesplanung führte u.a. zu dem Ergebnis, dass der Antragsteller sein bauliches Projekt erheblich reduziert hat und den westlichen, landschaftlichen besonders wertvollen Teilbereich von baulichen Anlagen frei halten wird. Auch während der öffentlichen Auslegung hat die Landesplanung keine Bedenken vorgetragen.

Der Umstand, dass sich die neue Wohnbaufläche im Randbereich eines im Gebietsentwicklungsplan 99 dargestellten Regionalen Grünzugs befindet, der Bestandteil eines regionalen Freiraumverbundsystems ist, führt nicht, wie dies vom BUND und einem Anwohner des Ausblicks befürchtet wird, zur Störung wichtiger Klimaausgleichsfunktionen oder zu Störungen des Naturhaushalts durch Unterbrechungen von Vernetzungsfunktionen der Freifläche. Die Unterbrechung von Vernetzungsfunktionen ist vor allem deswegen nicht gegeben, weil die beabsichtigte Bebauung keine Barrierewirkung auslöst, sondern sich an den Siedlungsrand anschmiegt.

Da sich das geplante Baugebiet noch innerhalb der Grenzen der Landschaftsschutz VO von 1975 befindet, muss hierfür auch die Zustimmung der Höheren Landschaftsbehörde erteilt werden. Sie hat hierzu mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das Vorhaben hat.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich bei der wohnbaulichen Nutzung gesamtstädtisch um eine Maßnahme handelt, die zu einer sinnvollen Arrondierung am Siedlungsrand beiträgt. In Anbetracht der notwendigen Bedarfslage für die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser kann auf diese Änderung der Flächennutzungsplanung nicht verzichtet werden.

## 6. Planinhalte

### 6.1 Plankonzeption/ Verkehrliche Erschließung

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 sieht für den östlichen Bereich nördlich der Wohngrundstücke der Straße Ausblick die Darstellung einer Wohnbaufläche vor.

Für den westlichen Bereich soll auf dem Grundstück des Erschließungsträgers in Übereinstimmung mit der Planungssystematik des Flächennutzungsplan-Entwurfes für die Gesamtstadt Wuppertal eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Auf dieser Fläche sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die im Bebauungsplan näher bestimmt werden.

Im südwestlichen Bereich soll der nördliche Teilbereich der Hausgärten der Wohngrundstücke an der Straße Ausblick als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Darstellung entspricht der Festsetzung des WA-Gebietes des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 327 / 327A -Ausblick / Birkenhöhe / Nevigeser Straße -.

Das zum Aufstellungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 (V) eingereichte Plankonzept sah für den östlichen Grundstücksteil eine wohnbauliche Maßnahme mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern vor. Aufgrund von diversen Beratungen auch in der Öffentlichkeit hatte der bisherige Vorhabenträger das Plankonzept zur Offenlegung dahingehend geändert, dass nunmehr ca. 16 Einzelhäuser auf großen Grundstücken und ca. 10 - 12 Doppelhäufte oder Reihenhäuser im Bereich der Nevigeser Straße entstehen sollten.

Durch die notwendige Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einen normalen Bebauungsplan ist eine genaue Zahl der Wohnhäuser nicht mehr bestimmt. Geplant ist ein Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei an der Nevigeser Straße auch weitergehende Nutzungen i.S. eines Allgemeinen Wohngebietes möglich sind. In den Reinen Wohngebieten sind die Wohngrundstücke beidseitig der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Nevigeser Straße. Der Einmündungsbereich soll verkehrsgerecht ausgebaut werden. Die innere Erschließung ist über eine öffentliche Haupterschließungsstraße mit Wendehammer vorgesehen.

## 6.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des neuen Siedlungsbereiches an den ÖPNV ist gut. Auf der Nevigeser Straße fahren Busse Richtung Velbert / Neviges und Talsohle Wuppertal (hier: Robert-Daum-Platz und Döppersberg). Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m vom östlichen Siedlungsrand.

## 6.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Schmutzwasser soll mit Hilfe einer Pumpstation am Tiefpunkt und über eine Druckleitung an den Schmutzwasserkanal in der Straße Ausblick entsorgt werden.

Die Versickerungsmöglichkeiten wurden auf der Grundlage eines geohydrologischen Gutachtens und hydraulischer Berechnungen geprüft und bewertet. Hiernach schließt sich aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken aus. Das Niederschlagswasser soll einem zentralen Retentionsbecken zugeleitet werden. Aus diesem Rückhaltebauwerk wird das Niederschlagswasser diffus in den renaturierten „Ausblicksiefen“ eingeleitet.

## 6.4 Immissionsschutz

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch Verkehrslärmimmissionen der Nevigeser Straße vorbelastet. Durch eine Lärmprognose wurden die vorhandenen Lärmwerte ermittelt. In dem vom Planungsträger beauftragten Schallgutachten wurden an verschiedenen Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von 55 - 72 dB(A) tags und 44 - 60 dB(A) nachts bei einer geschlossenen Wohnzeile an der Nevigeser Straße errechnet.

Zur Verminderung der Vorbelastung sind Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der für Wohnbereiche notwendigen Innenraumpegel geplant. Zur Verbesserung der Geräuschsituation in den Außenbereichen wurden die Häuser der nördlichen Wohnreihe auf den nördlichen Teil der Grundstücke gelegt, sodass sie die Gartenbereiche gegen den einwirkenden Schall abschirmen können.

## 6.5 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen vor.

## 6.6 Belange von Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild ist insgesamt geprägt von dem Gegensatz der offenen Talmulde des Eigenbachs und den angrenzenden Grünland- und Brachflächen und den bewaldeten Kuppenlagen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Wiesengelände, das an seinem nordwestlichen Randbereich vom Eigenbach mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzbestand berührt wird.

Im westlichen Planbereich befinden sich wertvolle Biotope, die nach § 20 c BNatschG und § 62 LG gesetzlich geschützt sind. Diese sind nach Aussage des ökologischen Gutachtens des Planungsbüros folgende:

- die Quellbereiche im Grünlandsiefen
- der Quellbereich nördlich des Eigenbaches
- naturnahe Bachabschnitte des Eigenbaches

Sie befinden sich, soweit sie im Plangebiet liegen, innerhalb der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft. In der mit der Landesplanung abgestimmten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der westliche Bereich der Projektfläche nach § 5 (2) 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes soll diese Fläche nun als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss erforderlich, um eine Harmonisierung mit dem neuen Flächennutzungsplan Entwurf zu erreichen. (Der neue Flächennutzungsplan Entwurf der Stadt Wuppertal stellt generell keine Kompensationsflächen dar).

Als sehr hochwertig wurde auch der bachbegleitende Waldstreifen bewertet. Im Westen grenzt ein kleiner Waldbestand an, der ebenfalls einen hohen ökologischen Wert darstellt.

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. Für die geplante Wohnbaufläche muss die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens beantragt und rechtlich vollzogen werden.

#### 7. Eingriffsregelung:

Aufgrund des hohen Wertes des Planungsraumes für Natur und Landschaft wurde bereits vor Einleitung des Verfahrens von Seiten des Planungsträgers ein ökologisches Gutachten erstellt. Im September 1999 wurde eine Bestandserhebung und Bewertung der Biotoptypen und der Vegetation durchgeführt. Die ökologische Untersuchung des Gutachtens kommt zu dem Ergebnis, dass eine geplante Bebauung aus ökologischer Sicht nur mit einem relativ großen Abstand zu den vorhandenen Gewässern durchgeführt werden sollte.

Das Plankonzept wurde daher so abgeändert, dass eine Bebauung auf den östlichen Teil begrenzt werden soll und der westliche Teil unbebaut bleiben soll, um die Sickerquellen und den Eigenbach zu schützen.

Die geplante Bebauung bedeutet für den östlichen Planbereich eine teilweise Versiegelung des Planbereiches und unterliegt somit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a BauGB. Der Erschließungsträger hat einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erstellen lassen, der die Eingriffe in bestehende Biotoptypen darstellt und Maßnahmen zur Kompensation vorschlägt.

Der LBP führt vor allem folgende Maßnahmen als kompensationsbedürftig an:

- die zukünftige Erschließung und Bebauung
- die Inanspruchnahme einer gehölzbestandenen Straßenböschung,
- die Inanspruchnahme von Grünland für die Anlage privater Gärten und einer öffentlichen Entwässerungsanlage
- die Änderung des Mikroklimas und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Hauptkompensationsmaßnahme soll durch die ökologische Aufwertung des westlichen Teiles des Antragsgrundstückes erreicht werden. Hier sollen Kompensationsmaßnahmen, wie die Renaturierung des Quellbaches „Ausblicksiefen“, die Extensivierung des bisher intensiv genutzten Grünlandes und die Anpflanzung diverser Einzelbäume und Hecken durchgeführt werden.

Da nicht der volle Ausgleichswert auf dem Grundstück des Antragstellers erreicht werden kann, bietet der Erschließungsträger der Stadtgemeinde Wuppertal an, die restlichen Kompensationsmaßnahmen auf einer anderen geeigneten Fläche im Stadtgebiet durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist hierfür eine Fläche im Bereich Nächstebreck westlich Nächstebrecker Busch vorgesehen, auf der nach Erwerb durch die Stadt Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Das im Bauleitplanverfahren Nr.1004 aufgrund des Eingriffs verursachte Kompensationsdefizit kann somit vollständig ausgeglichen werden. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen soll im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gesichert werden.