

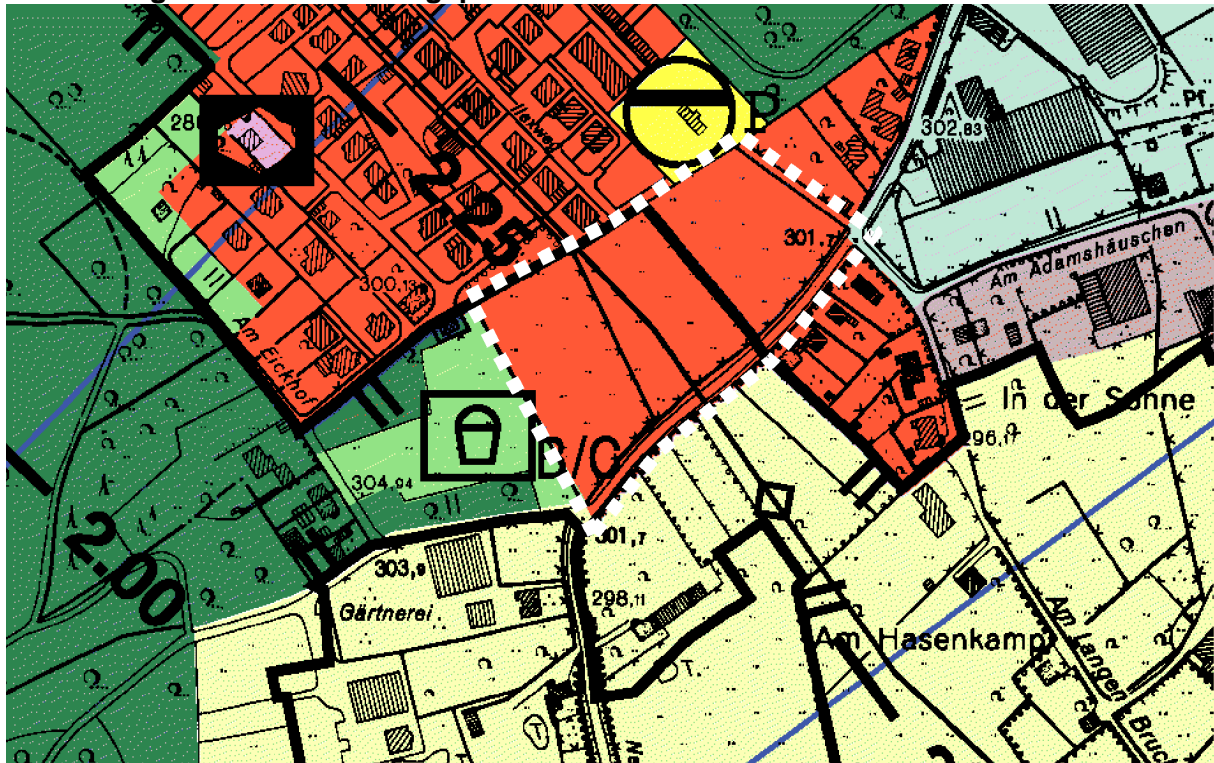
Flächenbezeichnung

Neuenbaumer Weg

Stadtbezirk

Uellendahl-Katernberg

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Insgesamt 74 Anwohner haben auf Grundlage gleichlautender Schreiben, einer Unterschriftenliste zu einem Schreiben der „Interessengemeinschaft der Anwohner des Ilexweges“ bzw. eines gesonderten Schreibens zweier Anwohner angeregt, auf die Darstellung der Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ zu verzichten.

Darüber hinaus hat der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) eine weitere dementsprechende Anregung vorgebracht.

Der angeregte Verzicht auf die Darstellung der Wohnbaufläche wird wie folgt begründet:

1. Die Wohnbaufläche Neuenbaumer Weg läge im Bereich der 300 m-Linie eines FFH-Gebietes der sogenannten Schattenliste des BUND.

Sie befände sich im Bereich des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches und sei regionaler Grünzug des Gebietsentwicklungsplanes von 1999. Eine Bebauung der Fläche würde den regionalen Grünzug unterbrechen und die Verbindung der Freiflächen wie die offene Verbindung zwischen den angrenzenden Wäldern zerstören.

Die geplante Wohnbaufläche sei als Landschaftsschutzgebiet nach Landschaftsschutzverordnung 1975 und Landschaftsplan Nord der Stadt Wuppertal dargestellt.

Durch eine Nutzungsänderung der Fläche Neuenbaumer Weg in Wohnen ginge ein wertvolles Landschaftsschutzgebiet verloren, was äußerst negativ für Natur und Landschaft sei.

Die Fläche sei als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen von Bedeutung und / oder erfülle eine Funktion als Biotopverbundelement. Eine Bebauung stünde den Schutzbelangen der vorhandenen Pflanzen und Tiere massiv entgegen.

Die Bodenfunktionen würden auf der gesamten Fläche oder einem Teil der Fläche im besonderen Maße erfüllt, so dass der Bodenhaushalt durch eine Bebauung erheblich beeinträchtigt würde.

Es seien Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, die durch entsprechende Schutzstreifen, Versickerungsflächen bzw. Behandlungsanlagen oder Reduzierung der Fläche minimiert werden könnten.

Auf der o.a. Fläche befände sich seit ewigen Zeiten ein auf der Bergkuppe sichtbares Moor / Sumpfwiese mit entsprechenden Gräsern, Pflanzen, Wasser und Tieren. Es wird vermutet, dass im Bereich des Moores der Mirker Bach entspringt.

Ein geologisches Gutachten besage, dass dieses Gelände aufgrund der geologischen Entstehungsgeschichte aus diversen dichten Schichten bestünde und erst nach 14-16 m felsiger Untergrund käme. Bei einer Bebauung müssten diese Belange dahingehend berücksichtigt und geprüft werden, ob das Moor geschützt und erhalten, oder ob es entwässert und beseitigt werden soll.

Die Fläche Neuenbaumer Weg weise eine hohe Empfindlichkeit der Erholungsvorsorge und des Landschaftsbildes auf. Der Charakter des Naherholungsgebietes würde durch die geplante Wohnbaumaßnahme erheblich negativ beeinflusst. Durch eine Bebauung der Kuppe mit den vorgesehenen 42 Wohneinheiten würde das gesamte Erscheinungs- und Landschaftsbild nachhaltig und massiv verändert. Zudem erscheine eine Bebauung auf einer Kuppe optisch immer erheblich massiver und höher, als sie real ist. Daher müsse sie in ihrer Struktur als Übergang zu dem Naherholungsgebiet (Wald) ausgebildet werden.

2. Eine verkehrliche Erschließung vom Ilexweg aus scheidet aus, da dieser für zusätzlichen Verkehr nicht geeignet sei. Es handle sich hierbei um eine verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) ohne Bürgersteige. Aufgrund der bestehenden Sackgasse könnten hier Kinder ohne Probleme spielen.

Viele Hauseingänge und Gärten würden direkt auf die Straße münden, dies sei nachträglich baulich nicht abzusichern.

- 53 -

Das starke Gefälle des Ilexweges führe in Verbindung mit der Pflasterung im Winter zu Verkehrsbehinderungen, so dass viele Anwohner den Ilexweg nicht mehr befahren könnten. Durch mehrfach rechteckige Verschwenkungen und versetzt parkenden Fahrzeugen sei Begegnungsverkehr schwierig.

3. Bei einer Bebauung solle die bauliche Gestaltung berücksichtigt werden. So wurde in der bestehenden Siedlung im Bereich des Ilexweges / Am Eickhof auf eine aufgelockerte ansprechende Bebauung Wert gelegt, damit der Charakter einer Gartenstadt entstünde. Diese gelungene Planung, die durch eine Begrenzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erreicht worden wäre, dürfe durch die neue Bebauung nicht verloren gehen. Die baulichen Begrenzungen seien somit fortzuführen und die Bebauung der Umgebung anzupassen. Außer monetären Gründe lägen keine vor, dies nicht zu tun.

Es wird angeregt, die Parzellen bei einer Bebauung der Wohnbaufläche mindestens 1000 m² groß anzulegen, damit „gediegene“ Häuser gebaut werden könnten. Es wird gefordert bereits im Flächennutzungsplan die folgenden Festsetzungen vorzunehmen:

- Grundfläche: 0,3
- Geschossfläche: 0,5
- Traufhöhe: max. 4,0 m
- Einschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximaler Seitenlänge von 18 m
- Festlegung der Firsthöhe auf eine der Landschaft angepassten Bebauung

Den ehemals bei der Bebauung Am Eickhof / Ilexweg von der Verwaltung vorgebrachten Argumenten wie, dass man nicht auf der Bergkuppe baue und auch keine Straße hierüber führe, da dies ein markanter Landschaftspunkt sei, würde nun offensichtlich nicht mehr gefolgt. Die vorgesehene Bebauung von 42 Wohneinheiten ließe das extreme Gegenteil zu. Die vorgesehene Dichte von 42 Wohneinheiten wird abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1) Die Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ befindet sich in der 300m-Zone um das potentielle FFH-Gebiet Hohenhager Bachtal Wup 2 der sogenannten Schattenliste des BUND. Eine Beeinträchtigung des FFH-Schattenlisten-Gebietes ist, vor allem bei dem Verzicht auf eine Bebauung südlich des Neuenbaumer Weges, nicht zu erwarten.

Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich die Wohnbaufläche im Randbereich eines regionalen Grünzuges, der Bestandteil des regionalen Freiraumverbundsystems ist. Sie liegt im Überschneidungsbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Gebietsentwicklungsplanes (1 : 50.000), der Randlage der Fläche und der bereits vorhandenen Bebauung sind von der Landesplanungsbehörde keine Bedenken zu dieser Planung erhoben worden.

Die landesplanerische Zustimmung nach § 20 LPIG zur Wohnbaufläche Neuenbaumer Weg liegt vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des regionalen Grünzuges bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Wohnbaufläche zu erwarten sind.

Die Verbindung der westlich angrenzenden Waldflächen soll, wie auch im Flächennutzungsplan ersichtlich, nicht durch eine Bebauung zerstört werden. Nach derzeitigem Planungsstand könnte hier ein Kinderspielplatz entstehen, die Bedarfslage müsste im Bebauungsplanverfahren erneut geprüft werden. Durch eine Bebauung der Wohnbaufläche ist eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes zu erwarten. Um jedoch den Freiflächenverbund weitestgehend zu schützen, wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf eine Baufläche auf der gegenüber liegenden südlichen Seite des Neuenbaumer Weges verzichtet. Zusammen mit den westlichen im Verbund stehenden Waldsäumen können wichtige Funktionen somit erhalten bleiben.

- 54 neu -

Die Wohnbaufläche Neuenbaumer Weg liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und soll als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 (temporäre Erhaltung) festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Schutzfunktion erhalten bleibt, solange hier keine Bebauung stattfindet. Der Landschaftsplan Nord liegt als Entwurf vor. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung ist für diese Fläche bereits unabhängig davon bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt worden.

Es handelt sich bei der Wohnbaufläche um eine heute noch zum größten Teil bewirtschaftete Grünlandfläche ohne besondere Artenschutzfunktion. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich jedoch ein besonders schützenswertes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NW gemäß der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF). Es handelt sich hierbei um eine artenarme Feuchtwiese in einer staunassen Geländemulde. In dem Bereich der dargestellten Wohnbaufläche befinden sich Bodentypen mit Bodenfunktionen, die besonders schützenswert sind. Die Kuppen des Woltersberges sind geologisch und bodenkundlich sehr interessant. Die Gründe hierfür liegen sicherlich in den von den Einwendern geschilderten erdgeschichtlichen und geologischen Hintergründen.

Bei einem für eine Bebauung dieser Fläche notwendigen Satzungsverfahren sollte aufgrund dieses Tatbestandes ein Gutachten eingeholt werden, dessen Ergebnis zu berücksichtigen ist und das zu besonderen Auflagen führen kann. Bereits jetzt ist im folgenden Bebauungsplanverfahren vorgesehen, den Bereich des § 62 Biotops von einer Bebauung auszuschließen und einen entsprechenden Schutzstreifen zu belassen. So könnte des weiteren im nordöstlichen Teilbereich der Fläche die Bebauung als Straßenrandbebauung mit bestimmten Auflagen zum Schutze des angrenzenden Biotops festgesetzt werden. ~~Eine entsprechende Reduzierung der möglichen Wohneinheiten auf ca. 23 WE für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung erfolgt im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.~~

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplan stellt die Grundlage für das bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche notwendige Satzungsverfahren, wie beispielsweise das Bebauungsplanverfahren, dar. Erst in diesem Satzungsverfahren können aufgrund der konkreten Planungsangaben und der genaueren Betrachtungsebene konkret die eingriffsmindernden Maßnahmen und ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe festgesetzt werden, um somit die ökologische Funktion dieser Fläche weitgehend zu erhalten oder auszugleichen.

Die Angabe von 42 Wohneinheiten im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 zur Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ ist ein errechneter Durchschnittswert auf Grundlage der landesplanerisch abgestimmten Bebauungsdichte von 26 WE/ha. Er dient der Berechnung des zur Bedarfsdeckung erforderlichen Flächenumfangs. Im folgenden Bebauungsplanverfahren können beispielsweise Festsetzungen für eine Bebauung getroffen werden, die in ihrer Struktur weitestgehend auf das Landschaftsbild eingeht und nicht zu massiv wirkt. ~~Wie oben dargestellt ist diese Zahl bereits zum Schutz des vorhandenen Biotops im Erläuterungsbericht auf 23 Wohneinheiten reduziert worden.~~

Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion und des Landschaftsbildes vergleichsweise gering ist, da im verbleibenden Freiraum weiterhin umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bestehen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch eine Bebauung dieser Fläche erscheinen angesichts der Größe und der Lage vertretbar, weil hierdurch eine Inanspruchnahme wertvollerer Bereiche vermieden werden kann. Mit den (vorgesehenen) Festsetzungen im Landschaftsplan Nord zeigt sich bereits, dass eine Bebauung dieser Fläche in landschaftlicher und naturschutzfachlicher Hinsicht mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist.

- 55 neu -

Zu 2) Aufgrund der im Verfahren des Flächennutzungsplanes festgestellten ökologischen Restriktionen auf der geplanten Wohnbaufläche (s. Pkt. 1) erscheint nach derzeitigem Planungsstand die verkehrliche Erschließung nur über den Neuenbaumer Weg sinnvoll. Mit einem entsprechenden Ausbau wäre diese Straße für eine verkehrliche Erschließung geeignet.

Eine Erschließung über den Ilexweg stellte bis zur Feststellung der o. a. ökologischen Restriktionen eine Alternative dar. Der Ilexweg ist jedoch nach derzeitigem Planungsstand, wie auch aus den vorgebrachten Anregungen ersichtlich, weniger für eine verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbaufläche geeignet als der Neuenbaumer Weg. Entsprechende Festsetzungen zur Erschließung können jedoch erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Zu 3) Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gestuftes Verfahren. Erst im auf den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) folgenden Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) werden Festsetzungen für eine Bebauung getroffen, die beispielsweise in ihrer Struktur weitestgehend auf die bestehende Bebauung und die landschaftlichen Gegebenheiten eingeht und nicht zu massiv wirkt. So können im Bebauungsplan unter anderem die Dichte der Bebauung (Grundflächenzahl), die Geschossflächenzahl, die Trauf- und Firsthöhe und die Einschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Auch die Aufteilung der Grundstücke und die Ausrichtung der Gebäude werden erst im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die angegebene Zahl der Wohneinheiten im Erläuterungsbereich ist ein für die gesamtstädtische Bedarfsdeckung angenommener Wert und hat keinen bindenden Charakter zur Aufstellung des Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 1).

Der Bereich Neuenbaumer Weg stellt eine der wenigen Flächen Wuppertals dar, die zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet ist. Sie ist unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich zu anderen Flächengut geeignet.

Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange ist die Darstellung der Wohnbaufläche „Neuenbaumer Weg“ daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wohnbaufläche am Neuenbaumer Weg wird unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt. ~~Aus den angegebenen Gründen wird jedoch die Zahl der möglichen Wohneinheiten im Erläuterungsbericht von 42 auf 23 WE reduziert.~~