

Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 942 - Greuel - gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet westlich der Berghauser Straße zwischen den Grundstücken Haus Nr. 62 und 94, östlich der Museumsbahntrasse, im Norden von einer Linie begrenzt die vom südlichen Grundstücksrand Haus Nr. 62 ausgehend, in westlicher Richtung verlaufend an die Museumsbahntrasse anschließt und im Süden von einer Linie begrenzt, die vom nordwestlichen Grundstücksrand Hülsberg Haus Nr. 70 ausgehend und in nordöstlicher Richtung verlaufend wiederum an die Trasse der Museumsbahn anschließt.

2. Jetzige Darstellung und übergeordnete Planung

Der geltende Flächennutzungsplan von 1967 stellt für die bereits bebauten Bereiche im Änderungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche (allgemeine Wohngebiete) dar. Die gemischte Baufläche befindet sich westlich der Berghauser Straße, überwiegend an dieselbe angrenzend, aber auch mit einem Teilbereich von ca.0,6 ha noch über den Greueler Weg hinausgehend.

Für die ehemalige Hofschafft Greuel, die mittlerweile keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr beherbergt und für die Ortslage Möschenborn ist Wohnbaufläche dargestellt.

Beide Gebietskategorien, gemischte Baufläche und Wohnbaufläche sind mit einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 versehen.

Der bauliche Außenbereich wird durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und in geringem Umfang durch Wald gebildet. Entsprechend dieser Realnutzung enthält der Flächennutzungsplan von 1967 landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für die bebauten Ortslagen einen Allgemeinen Siedlungsbereich und für den Freiraum einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Letzterer dient als Bestandteil eines regionalen Grünzuges der landschaftsorientierten Erholung. Hier gilt ebenso wie für einige Teile größerer Hausgärten die Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal von 1975, welche in absehbarer Zeit durch den Landschaftsplan- West ersetzt werden soll.

3. Bestand innerhalb der Flächennutzungsplanänderung

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen durch Umbildung und Weiterentwicklung der kleinräumlichen historischen Siedlungsbildung Greuel und Möschenborn entstanden.

Bei dem Gebäudebestand handelt es sich im Wesentlichen um Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Geschosswohnungsbau findet sich bis auf wenige Ausnahmen im westlichen Nahbereich der Berghauser Straße. Hier sind auch einige Firmen (u.a. Werkzeugherstellung) ansässig. Innerhalb der Hofschafft Greuel und der Ortslage Möschenborn wird das Erscheinungsbild überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Straßen und Wege, die sich tlw. im provisorischen Zustand und in Privatbesitz befinden.

Als wichtiges Landschaftselement ist der Talraum zwischen Greuel und Möschenborn anzusehen, welcher gänzlich von der geltenden Landschaftsschutzverordnung '75 erfasst wird, und den die Bachläufe Möschenborn und Möschenbornsiefen durchfließen. Die hervorragende landschaftliche Bedeutung dieses Talraumes ist bei den planerischen Überlegungen besonders beachtlich.

Gegen die freie Landschaft werden die Ortslagen und der vorher beschriebene Talzug durch die Museumsbahntrasse (ehem. Straßenbahn Elberfeld- Solingen) abgegrenzt.

4. Ziele der Bauleitplanung

Wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist es, den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen und Nutzungsänderungen auch planerisch Rechnung zu tragen. Damit verbindet sich auch die Absicht, die partiell kleinteilig miteinander verzahnten Flächendarstellungen des alten Flächennutzungsplanes arrondierend einem nachhaltigen städtebaulichen Leitbild zuzuordnen.

In diesem Sinne werden ca. 1 ha Mischgebiet westlich der Berghauser Straße und südlich der Straße Möschenborn sowie insgesamt ca. 1,3 ha aus landwirtschaftlich oder gärtnerisch zu nutzender Fläche östlich der Greueler Straße und im näheren Umfeld der Hofschaff Greuel nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Der Realnutzung entsprechend erhalten ca. 0,1 ha Fläche für die Forstwirtschaft im Bereich der Ortslage Möschenborn ebenfalls die Darstellung „Wohnbaufläche“. Ca. 0,12 ha landwirtschaftlich oder gärtnerisch zu nutzender Fläche westlich der Berghauser Straße, die weitgehend bebaut sind, werden dem Mischgebiet zugeordnet.

Das Tal zwischen Möschenborn und Greuel soll wegen seiner hervorragenden landschaftlichen Bedeutung als Freiraum gesichert werden und erhält deshalb die Darstellung einer Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die hier formulierten Zielsetzungen decken sich mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes 2002, mit dessen Veröffentlichung noch vor Abschluss des hier formell eingeleiteten Änderungsverfahrens zum FNP 1967 zu rechnen ist.

5. Spielflächen

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Spielflächenkonzept der Stadt Wuppertal kein Standort enthalten. Sollten die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes sich durch entsprechende Baugebiete in Bebauungsplänen verbindlich konkretisieren, ist mit einem Ansteigen der Bevölkerung im Plangebiet zu rechnen. Eine Größenordnung, die in diesem Sinne Erfordernisse auslöst, wird jedoch nicht erreicht.

Hingewiesen sei auf die bereits bestehenden Spielbereiche B an der Rottsieper Höhe und Unterkirchen, die sich jeweils im 500 m-/ Nahbereich zu geplanten Wohnbauflächen befinden. Auf die Darstellung einer Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist daher verzichtet worden.

6. Entwässerung

Der Anschluss sämtlicher Bauflächen an das öffentliche Schmutzwasserentsorgungsnetz ist möglich. Der hierzu notwendige, zur Kläranlage Kohlfurth führende Schmutzwassersammler verläuft in der Berghauser Straße.

Die Oberflächenwasser sind zu versickern - die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gutachterlich belegt - oder ggf. geklärt und dosiert in die natürliche Vorflut abzugeben.

7. Altlasten

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich Flächen, für die ein Bodenbelastungsverdacht bestand. Zur Ermittlung der stofflichen und chemischen Zusammensetzung dieser Verdachtsflächen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Entsprechend den ermittelten Ergebnissen ist eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen und damit auch die Realisierung sensibler Nutzungen möglich. Eine Kennzeichnung der Flächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

8. Bodenschutzklausel

An den Randlagen vorhandener Bebauung werden weitere Bauflächen dargestellt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um Flächen aufgegebener Landwirtschaft und zum geringeren Teil um gärtnerisch genutzte Flächen. Die Darstellung von Bauflächen ist hier sinnvoll. Diese Flächen liegen insbesondere aufgrund der Zäsurwirkung des weiter oben beschriebenen Bahndammes zur freien Landschaft in einer als städtebaulich integriert zu bezeichnenden Situation und sind verkehrlich noch akzeptabel zu erschließen.

Dem Nutzungsdruck auf den weiteren baulichen Außenbereich der Stadt Wuppertal kann damit entgegengewirkt werden.

Aufgrund dessen, aber auch angesichts der Tatsache, dass der innerhalb des Plans befindliche Talzug wegen seiner landschaftlichen Bedeutung von der Bebauungsmöglichkeit ausgeklammert bleiben soll, ist dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

9. Belange von Natur und Landschaft

Es ist ein durch die Planung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft zu konstatieren. Der Ausgleich dafür soll eingriffsnah erfolgen. Die planerische Behandlung drückt sich nicht in entsprechenden Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aus, sondern erst in Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung.

Als Ausgleich kommen für die bauliche Arrondierung westlich der Hofschaff Greuel extensive Pflegemaßnahmen auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Betracht. Es besteht Eigentümeridentität. Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche ist somit gegeben. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Eingriff auf der Freifläche östlich der Greueler Straße soll auf südlich gelegenen städtischen Flächen ausgeglichen werden. Kleinere Eingriffe in der Randlage der Hofschaff Greuel sind ebenfalls ortsnahe ausgleichbar.

Die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung ist für die arrondierenden Bauflächen zu beantragen, sofern der Landschaftsplan- West bei Abschluss des Bauleitplanverfahrens noch nicht in Kraft getreten ist.