

Begründung zum Bebauungsplan 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 und 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. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Cronenberg, ca. 1 km südlich des Cronenberger Zentrums und bildet einen Übergangsbereich zwischen intensiv bebauten Siedlungsflächen und freier Landschaft. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Ortslage Möschenborn und im südlichen Teil die Ortslage Greuel. Innerhalb der Ortslagen Greuel und Möschenborn wird die Bebauung durch Wohnhäuser mit dazugehörigen Hausgärten geprägt.

Bei der Ortslage Greuel (ehemalige Hofschafft) ist heute teilweise noch erkennbar, dass die Bebauung sich aus ehemaligen Gehöften entwickelt hat. Authentische Architekturelemente sind allerdings (bis auf das Gebäude Greuel 1, welches sich z.zt. im historisch bergischen Baustil ansehnlich präsentiert) nur als Relikte erkennbar. Zu nennen sind insbesondere Fachwerkfassaden der Gebäude Greuel 7 und 9. Im Gegensatz zur Ortslage Möschenborn, welche eher einem typischen Wohngebiet entspricht, vermittelt die Ortslage Greuel noch eher den Eindruck einer gewissen „dörflichen Geschlossenheit“.

Beide Ortslagen werden durch Straßen erschlossen, die sich noch nicht im endgültigen, d.h. im Sinne des Erschließungsrechtes ausgebauten und abrechenbaren Zustand befinden. Partiiell befinden sich die Trassen auch nicht im Eigentum der Stadt Wuppertal, sondern in Privateigentum. Die Straße Greuel erschließt neben der Ortslage Greuel auch das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindende Naturfreundehaus Hülsberg. Darüber hinaus können über die Straße Greuel das angrenzende Waldgebiet Friedrichshammer und das überregionale Wanderwegenetz fußläufig erreicht werden.

Westlich der Berghauser Straße befinden sich einige Gewerbebetriebe, u.a. eine Werkzeugfabrikationsstätte im Gebäudekomplex Berghauser Straße 72- 74. Erkenntnisse über wesentliche Störträchtigkeit der Gewerbebetriebe liegen nicht vor. Insofern kann diesbezüglich zumindest von Mischgebietsverträglichkeit ausgegangen werden. Bezüglich der Baustruktur ist im Nahbereich der Berghauser Straße, der auch die Einmündungsbereiche der Straßen Möschenborn und Greuel umfasst, mehrgeschossiger Wohnungsbau ortsbildprägend.

Als wichtiges Landschaftselement im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Talraum zwischen Greuel und Möschenborn anzusehen, welcher der Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal unterliegt und der früher, als „Kuhwiese“, Weideland darstellte. Der Talraum läuft in zwei Spitzen aus, aus denen der Möschenborn und der Möschenbornsiefen abfließen. Im Zusammenhang mit diesem Landschaftsraum steht eine Wiese westlich der Hofschafft Greuel, welche ebenfalls früher beweidet wurde und der Landschaftsschutzverordnung ebenso unterliegt.

Überformt wird die natürliche Topografie durch die S-förmig geschwungene Straßenbahntrasse, deren langgezogene Kehre das Plangebiet gegen die freie Landschaft an der unbebauten Westseite und im Süden begrenzt. Die Trasse verläuft teilweise in einem Gelände-einschnitt und teilweise auf einem Damm. Der Damm begrenzt den oben beschriebenen Talraum hangseitig, was ihm in diesem Zusammenhang die Wirkung eines Talsperrenbauwerkes verleiht. Der Wasserabfluss des Möschenborn und des Möschenbornsiefen über den Möschenborn Bach in die Vorflut Kaltenbach ist mittels eines „Durchstichs“ am Berührungspunkt der niedrigsten Stelle des Talraumes mit dem Damm der Straßenbahntrasse gewährleistet.

Neben dem landschaftlich besonders beachtenswerten Talraum zwischen Möschenborn und Greuel befindet sich eine weitere größere zusammenhängende Grünlandfläche zwischen Berghauser Straße und Greueler Straße. Sie wird von der ortsansässigen Bevölkerung auch „Stadtwiese“ genannt. Diese Fläche liegt teilweise brach, wird aber auch als Grabeland gärtnerisch genutzt.

Landschaftlich bedeutsam und markant sind Gehölzgruppen südlich und westlich der Hof-schaft Greuel, die an den Straßenbahndamm angrenzen.

Die vorher beschriebene Straßenbahntrasse wird von dem Verein Bergische Museumsbahnen e.V. (BMB) unterhalten und genutzt. Dieser betreibt auf einem Teilstück der ehemaligen Straßenbahnlinie 5, die 1912 bis 1914 von der Barmer Bergbahn AG gebaut wurde und seit dem Elberfeld mit Solingen verband, zwischen der Kohlfurth und Greuel in den Sommermonaten öffentlichen Personenverkehr mittels Museumstriebwagen. Die sogenannte Museumsbahn hat sich als wichtige Freizeiteinrichtung und Touristenattraktion entwickelt, die großen Zuspruch erfährt und auch Menschen „von außerhalb“ anzieht. Registriert wurden im Jahre 1997 an 80 Fahrtagen ca. 15 000 Fahrgäste. (Quelle der Angaben: Schrift des BMB- Die Bergischen Museumsbahnen e.V., *Geschichte, Besonderheiten, Projekte*)

Von jeder Stelle des Plangebietes aus ist die Haltestelle „Nettenberg“ der Buslinien CE 65 und 625 zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Für die ÖPNV- Nutzer sind damit schnelle und oftmalige Verbindungen in die Zentren von Cronenberg und Elberfeld gegeben.

3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Bis auf den als übergeleiteten Bebauungsplan geltenden Durchführungsplan Nr. 161 - Möschenborn - aus dem Jahre 1961 existieren für den Bereich des Bauleitplanverfahrens keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der Durchführungsplan Nr. 161 umfasst den Bereich der Ortslage Möschenborn, im Osten bis an die Berghauser Straße heranreichend. Mit Aufstellung dieses Durchführungsplanes verband sich insbesondere die Absicht, die aus topografischen Gründen nicht realisierbaren Fluchtlinien aus dem Jahre 1913, nach preußischem Fluchtliniengesetz, durch neue Fluchtlinien zu ersetzen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 942 - Greuel - soll der inzwischen ebenfalls nicht mehr zeitgemäße Durchführungsplan Nr. 161 aufgehoben werden.

Der geltende, aber für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung vorgesehene Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für die besiedelten Bereiche des Plangebietes Bauflächen (Mischgebiete und Wohnbauflächen) dar. Für die Grünlandflächen ist landwirtschaftlich oder gärtnerisch nutzbare Fläche, sowie für einen kleineren Bereich in der Ortslage Möschenborn forstwirtschaftlich zu nutzende Fläche dargestellt. Der Verlauf der Museumsbahntrasse, ehemalige Straßenbahnlinie Nr. 5, ist im Flächennutzungsplan markiert. An dieser Stelle sei auf die Anlage 9 der vorliegenden Drucksache mit der Nummer VO/0376/04 verwiesen. Die vorgesehenen Ausweisungen decken sich

mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes 2002 für die Stadt Wuppertal, der beschlossen ist und sich im Genehmigungsverfahren befindet. Es ist damit zu rechnen, dass der FNP 2002 vor Abschluss des Änderungsverfahrens bekannt gemacht wird. Die Fortführung des Änderungsverfahrens würde dann entbehrlich.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Die unbebauten Freiflächen zwischen den Ortslagen Möschenborn und Greuel, sowie westlich Greuel bis an die Trasse der Museumsbahn heranreichend, unterliegen der Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal. Darüber hinaus treten an zwei Stellen im Plangebiet Quellen zu Tage, die gem. § 20 c BNatschG sowie § 62 LG NW besonderen Schutzstatus besitzen.

Hinzuweisen ist auf den sich im Verfahren befindlichen Landschaftsplan- West, der künftig an Stelle der vorgenannten Landschaftsschutzverordnung die Grenzen des Landschaftsschutzes im Planungsraum definiert und auch für Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 942 Festsetzungen treffen wird, welche aber den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Sollte der Landschaftsplan- West nicht vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 942 rechtskräftig werden, muss ein formelles Aufhebungsverfahren für den betreffenden Bereich der Landschaftsschutzverordnung durch die Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt werden. Die dort ansässige Höhere Landschaftsbehörde hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Aufhebung nicht abgelehnt. Bedenken gegen die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Wohnbauflächen -, wurden im Abstimmungsverfahren von der Höheren Landschaftsbehörde ebenfalls nicht vorgebracht.

4. Erfordernis der Planaufstellung

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

Diesem Trend entgegenzuwirken ist erklärtes Ziel von Rat und Verwaltung der Stadt Wuppertal. Ausdruck findet diese Zielsetzung in Entschlüssen wie dem „Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“ und dem Erläuterungsbericht zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Wuppertal.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 942 befinden sich Freiflächen, die sich erkanntermaßen für arrondierende Wohnbebauungen eignen. Diese Vorstellung ist aber gegen andere, dazu in Konkurrenz tretende, insbesondere landschaftliche Belange abzuwägen. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erfolgt im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Andererseits waren in der jüngeren Vergangenheit unter Anwendung der §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) bereits Baugenehmigungen zu erteilen, auf die ein Rechtsanspruch bestand. Nach Realisierung der entsprechenden Gebäude wurden in einigen Fällen von Anwohnern und der Bezirksvertretung Cronenberg allerdings städtebauliche Unzulänglichkeiten beklagt und der Bebauungsplan als städtebauliches Regulativ verstärkt gefordert.

Insofern fällt dem Bebauungsplan auch die Aufgabe zu, das Baurecht für vorhandene Baulücken durch Festsetzungen städtebaulich verträglich auszugestalten.

Mit der Ausweisung von Baugebieten geht die Festlegung eines ausreichenden Straßen- und Wegenetzes einher. Dies beinhaltet die Entscheidung über die Notwendigkeit öffentlicher und privater Verkehrsflächen.

Wie unter Pkt. 2 ausgeführt, existieren im Bereich des Bauleitplanverfahrens wichtige natürliche Landschaftselemente. Die Sicherung derselben, in Abwägung mit Erfordernissen baulicher Siedlungsaktivität und ggfs. sonstiger vorgetragener abwägungserheblicher - auch privater - Belange, ist ebenfalls Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.

Das Plangebiet gehört in hydrologischer Hinsicht zum Einzugsbereich des Kaltenbaches, dessen Bachbett auf Grund sporadisch auftretender großer Abflussmengen starke Schäden aufweist. Ein Hochwasserrückhaltebecken, das Abhilfe schaffen soll, wird bereits erstellt.

5. Geplante Nutzungen

5.1 Mischgebiete

Entlang der Berghauser Straße werden für die Bereiche, in denen sich gewerbliche Nutzung mit wohnbaulicher Nutzung durchmischt, in Abstimmung mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes Mischgebiete festgesetzt. Diese Festlegung entspricht auch der überkommenen traditionellen Nutzungsstruktur. Für die Zukunft heißt das, dass der Nahbereich der Berghauser Straße weiterhin auch der Ansiedlung nicht wesentlich störender, „wohnungsnahe“ Gewerbebetriebe dienen kann und soll.

Auf eine weitere Ausdifferenzierung der ortstypischen Mischgebietsflächen (bspw. hier gewerbliche und dort wohnbauliche Nutzung) wird bewusst verzichtet, da sich keine eindeutigen Präferenzen aus der heutigen Verteilung ableiten lassen und nicht unnötigerweise heute zulässige Nutzungen durch eine idealisierte Vorstellung in Frage gestellt werden sollen. Es ist nicht auszuschließen, dass künftige Entwicklungen mehr in die eine oder die andere Richtung gehen. Diese Entwicklungstendenzen sind jedoch in Mischgebieten immer latent vorhanden. Eine weitergehende Steuerung, etwa zur ausschließlichen Sicherung gewerblicher Nutzflächen soll im vorliegenden Bauleitplan nicht stattfinden. Es besteht hingegen die planerische Absicht, den vorhandenen Gewerbebetrieben Standortsicherheit zu geben.

In den Mischgebieten werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert ist, sich aber auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten ergeben. Nach überschläglicher Ermittlung übersteigt das Maß der baulichen Realnutzung auf den Grundstücken nicht die höchstzulässigen Ausnutzungsziffern der geltenden Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO v. 23. Januar 1990). Allerdings weisen einige Grundstücke eine Bebauungsdichte auf, die nahe an diese Ausnutzungsziffern heranreicht. Auch auf einigen heute ausschließlich wohnbaulich genutzten Grundstücken innerhalb der Mischgebiete lassen sich diese hohen Ausnutzungen feststellen.

Der städtebaulichen Gesamtsituation wird die Festsetzung der in der BauNVO vorgesehenen Maximalwerte für Mischgebiete von GRZ= 0,6 und GFZ von 1,2 im Bebauungsplan gerecht. Diese Festsetzung wirkt einerseits bestandssichernd, erlaubt aber auch in dem vorgegebenen Rahmen bauliche Ergänzungen.

Der Einmündungsbereich der Greueler Straße und der Straße Möschenborn in die Berghauser Straße wird durch dreigeschossige Gebäude geprägt. Diese vorhandene Bebauung ist hinsichtlich ihrer Dimensionierung durchaus noch stadtbildverträglich. Für eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit einer Reduzierung der baulichen Nutzungsmöglichkeit auf den Bestandsschutz besteht kein städtebaulich begründeter Anlass. Daher wird im Bebauungsplan die zulässige Höchstgrenze der Bebauung auf „dreigeschossig“ im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung in den Mischgebieten lässt sich bezüglich des Verhältnisses zu den Nachbargrenzen größtenteils unter den Begriff der offenen Bauweise des § 22 der Bau-nutzungsverordnung fassen. Diese Bauweise ist überdies im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch in der angrenzenden Ortslage vorherrschend. Sie wird deshalb im Bebauungsplan zur Wahrung des Ortsbildes festgesetzt.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Grundsätzlich ist festzustellen, dass westlich der Berghauser Straße - außerhalb der unter 5.1 beschriebenen gemischt genutzten Strukturen - derzeit überwiegend wohnbauliche Nutzung existiert. Als bestandssichernde Festsetzung kommen gemäß den Gebietskategorien der BauNVO allgemeine Wohngebiete in Betracht.

Grundsätzlich erscheint es auch angemessen, Einrichtungen öffentlicher und privater Infrastruktur i.S. des Zulässigkeitskataloges des § 4 BauNVO allgemein zuzulassen (Zulässig sind gem. §4 Abs. 2, - Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Dabei bleibt aber festzustellen, dass ein Ansiedlungsbegehren für größere Einrichtungen dieser Art bereits an den verkehrlichen Gegebenheiten scheitern dürften.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind bestandsorientiert. Hinzukommende Bebauung soll dem Charakter des eher locker bebauten Siedlungsbildes entsprechen und sich somit positiv einfügen.

5.2.1 Hofschaf Greuel

Wie unter 2. bereits erwähnt, waren innerhalb der Hofschaf Greuel in früherer Zeit landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Die ehemals landwirtschaftlichen Betriebsstätten sind meistens wohnbaulich umgenutzt worden. Insofern beschränkt sich der dörfliche Charakter auf das äußere Erscheinungsbild. Das im Gebäudekomplex Greuel Nr. 9 a bis noch vor einigen Jahren ansässige Fuhrunternehmen hat seinen Betrieb mittlerweile eingestellt.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hofschaf erfassen dabei im wesentlichen den Gebäudebestand, gehen aber im Sinne eines gewissen Spielraums für untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten auch geringfügig darüber hinaus. Ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nahe legt, betrifft dies auch die Ausnutzungsziffern auf den Grundstücken und somit die Siedlungsdichte. Eine Vorprägung in dieser Hinsicht, die es städtebaulich sinnvoll erscheinen lassen würde tendenziell weitergeführt zu werden, ist nicht gegeben. Die im Bebauungsplan enthaltenen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,8 sind ortsbildtypisch und daher städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Freiflächen, die sich südlich der bebauten Ortslage zwischen den Grundstücken Greuel Hausnummern 11a bis 13 und dem Damm der Eisenbahn, der eine Zäsur zwischen bebauter Ortslage und Landschaftsraum bildet, befinden, werden vereinzelt in das Baugebiet einbezogen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen in der Hofschaf weisen Engpässe auf. Es wurde festgestellt, dass auf Grund der beengten Verhältnisse lediglich maximal 10 weitere Wohneinheiten erschlossen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so angelegt, dass dieser Vorgabe einschließlich des im Folgenden unter 5.2.2 beschriebenen allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann.

5.2.2 Arrondierung Hofschaf Greuel

Bereits im Vorfeld der Beschlussfassung wurde von seiten ortsansässiger Bürger, von denen einige die Bürgerinitiative Möschenborn/ Greuel bilden und dem Gesamtverband Wuppertaler Bürgerinitiativen angehören, insbesondere die geplante Bebauung auf der Wiese westlich der Hofschaf kritisiert und dabei argumentativ auf die ökologischen Belange und das Orts- und Landschaftsbild abgestellt.

Von seiten derjenigen Fachbehörden, welche die landschaftlichen und ökologischen Belange vertreten, konnte eine besondere ökologische Wertigkeit der Wiese objektiv nicht bestätigt werden. Die landschaftliche Bedeutung der Wiese ist allerdings augenfällig. Die Wiese ist als Relikt einer bäuerlichen Kulturlandschaft sicherlich geeignet, einen angemessenen Abschluss der Hofschaf Greuel darzustellen. Auch lässt sie interessante Blickbeziehungen nach Cronenberg- Mitte und nach Solingen zu. Indes bleibt festzustellen, dass diese Blickbeziehungen nur erhalten blieben, sofern die Wiese ebenfalls als solche erhalten bliebe. Dies wäre dann der Fall, wenn sie als Weidefläche genutzt würde, oder aber in ein landschaftliches Pflegeprogramm aufgenommen würde.

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

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

Die relativ geringe bauliche Ausnutzung in dieser Randzone zwischen bebauter Ortslage und Landschaft, mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist sinnvoll, um einen „weichen“ Übergang sicherzustellen.

5.2.3 Ortslage Möschenborn

Im Bereich der Ortslage Möschenborn ist derzeit ebenfalls ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Freiflächen größeren Umfangs, welche sich für bauliche Arrondierungsmaßnahmen anbieten, sind im Gegensatz zum Umfeld der Hofschaf Greuel nicht gegeben.

In Anlehnung an die Ausführungen unter Pkt. 5.2 wird ein allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung fixieren zunächst den Gebäudebestand, lassen aber dort, wo es sich anbietet, Erweiterungen und die Schließung von Baulücken zu.

Bestandssichernd berücksichtigt werden Wohngebäude, die unter Anwendung des § 34 BauGB in der jüngeren Vergangenheit errichtet wurden oder sich in der Erstellung befinden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur, die prinzipiell erhalten bleiben soll. Die im Bauungsplan vorgesehenen höchstzulässigen Dichteverhältnisse von GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 werden real auf den Grundstücken gegenwärtig meistens unterschritten, wären aber auch bei voller Ausnutzung dem gewünschten städtebaulichen Siedlungsbild noch zuträglich. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis,

über die Festsetzung noch geringerer höchstzulässiger Ausnutzungsziffern eine geringere Ausnutzung auf allen Grundstücken gleichermaßen sicherzustellen.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Öffentliche Straßen

Die Siedlungsbereiche Hofschaff Greuel und Ortslage Möschenborn werden durch öffentliche Straßen erschlossen. Es sind dies die Greueler Straße und die Straße Möschenborn, von denen jeweils private Erschließungswege abzweigen.

Die Greueler Straße ist zur Erschließung der vorhandenen Wohnnutzungen prinzipiell ausreichend dimensioniert, weist aber insbesondere im Bereich der Hofschaff Greuel einige Engpässe auf (an der schmalsten Stelle kaum 3 m). Diese Engpässe zu beseitigen würde bedeuten, dass man entscheidend in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was dem Charakter der Hofschaff schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt.

Es erscheint daher angemessen, die Greueler Straße in der jetzigen Form zu belassen und besser durch eine nur eingeschränkte bauliche Erweiterung der Hofschaff auf die verkehrliche Frequentierung Einfluss zu nehmen (s. dazu die Ausführungen unter Pkt. 5.2.2).

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

Die Straße Möschenborn ist in weiten Teilen bereits durch Straßenbegrenzungslinien des Durchführungsplanes Nr. 161 fixiert und auch dementsprechend ausgebaut. Da dieser Ausbau den Verkehrsnotwendigkeiten entspricht, wird sie ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 942 als öffentliche Verkehrsfläche i. S. des § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

6.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der Wohngebäude Möschenborn 4 und 5 befindet sich eine Straßenkreuzung, welche durch die Straße Möschenborn und nördlich und südlich davon abzweigende Verkehrsflächen gebildet wird. Die nördlich abzweigende Verkehrsfläche erschließt mehrere Wohngrundstücke und befindet sich in privatem Eigentum. Zwar ist im Durchführungsplan Nr. 161 dort ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, doch wurde diese Zielsetzung rechtlich nicht vollzogen. Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt insofern über diese Privatstraße. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist wegen der untergeordneten Bedeutung der Straße - erschlossen wird lediglich ein kleiner Anwohnerkreis - entbehrlich. Es erscheint angemessen, diese örtliche Verkehrsfläche als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger planrechtlich zu sichern.

Die südlich von der Kreuzung abzweigende Wegefläche befindet sich in städtischem Eigentum, ist aber nicht ausgebaut und kann ebenfalls nur einem begrenzten Anwohnerkreis dienen, da sie an eine abgesperrte private Wegefläche, eine Teilfläche des Greueler Weges, anschließt. Es ist bekannt, dass die Eigentümer dieser privaten Wegefläche einer Öffnung

nicht zustimmen, so dass eine durchgängige, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Wegebeziehung zwischen der Straße Möschenborn und der Greueler Straße nicht erreicht werden kann. Zwar wäre sie sicher wünschenswert, aber sie ist nicht von solch hervorragender Bedeutung, dass sie durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gegen den Willen der Eigentümer durchgesetzt werden müsste. Es besteht somit auch keine Notwendigkeit, die städtische Wegeparzelle als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Es kommt daher auch hier die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger in Betracht.

Auch von der Greueler Straße zweigen Wege ab, die sich ganz oder teilweise in Privateigentum befinden, und an deren Nutzung meist kein öffentliches Interesse besteht. Es betrifft den im vorigen Absatz bereits erwähnten Greueler Weg, der im Bereich des Grundstückes Greueler Straße Nr. 35 im Kurvenverlauf an die Greueler Straße anschließt, sowie Wege, die in neu zu erschließende Baugebiete auf der sog. Stadtwiese und der Wiese nördlich der Hofschafft Greuel führen. Auch für diese Flächen weist der Bebauungsplan Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger aus.

Eine Ausnahme bei der planerischen Behandlung der privaten Verkehrsflächen bildet der Weg, der im Bereich des Grundstückes Greuel 11 in die Straße einmündet. An der Nutzung dieses Weges besteht ein öffentliches Interesse, da er in die Landschaft führt. Daher wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Zur Erschließung der baulichen Arrondierung westlich der Hofschafft Greuel und östlich der Straße Greuel werden ebenfalls Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger festgesetzt, auf denen Privatstraßen realisiert werden können. Da die Anzahl der Miteigentümer jeweils überschaubar ist, westlich der Hofschafft Greuel 4 Einfamilienhäuser und östlich der Straße Greuel etwa 9 Einfamilienhäuser, bestehen seitens der Stadt Wuppertal keine Bedenken, Privatstraßen errichten zu lassen.

6.3 Museumsbahn

Es steht derzeit außer Frage, dass die Museumsbahn als bedeutende Freizeiteinrichtung sicherungs- und förderungswürdig ist. Es werden daher die Abschnitte, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 942 befinden, planrechtlich als Verkehrsfläche gesichert und mit dem Planzeichen Nr. 5.2.2. (Straßenbahnen) der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) versehen. Die gesicherte Fläche entspricht dem Flurstück 4925, welches in diesem Abschnitt den Trassenkörper weitgehend eingrenzt. Darüber hinaus gehend sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine weiteren Flächensicherungen zu Gunsten der Museumsbahn notwendig.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Elektrizität,

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

7.2 Schmutzwässer

Alle ausgewiesenen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - bis auf die Grundstücke am Greueler Weg - sind mit ihren Entwässerungsleitungen an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen oder anschließbar. Die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen und geplanten Kanäle sind ausreichend. Die Schmutzwässer werden per Pumpsys-

tem dem Schmutzwassersammler in der Berghauser Straße und von dort der Kläranlage Kohlfurth zugeleitet.

7.3 Oberflächenwässer

Das im Plangebiet nicht versickernde Oberflächenwasser wird entweder dem Regenwasserkanal in der Straße Möschenborn zugeführt oder es fließt über kleine Siefen (Möschenbornsiefen, Möschenbornbach) dem Kaltenbach zu. Ebenso wird das gesammelte Regenwasser aus dem Bereich der Berghauser Straße bisher über die Kanalisation unge-drosselt in den Kaltenbach eingeleitet. Zuvor passiert es ein Rohr, welches sich in der Böschungssohle des Straßenbahndammes am tiefsten Punkt des unter 2. und 8.1 beschriebenen Talraumes befindet.

Aufgrund dieses konzentrierten Zulaufs verursacht der Kaltenbach bei größeren Regenereignissen ab dieser Einleitungsstelle große Schäden in der Landschaft durch Bodenabtrag (Sohl- und Ufererosionen) und durch das beschleunigte Fließverhalten ebenso Schäden bei Flora und Fauna. Für die Einleitungsstelle liegt eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung von 1988 vor. Die Stadt Wuppertal ist bestrebt, hier Abhilfe zu schaffen. Aus diesem Grunde sind Wasserrückhalteeinrichtungen im Bau, die den Zulauf mechanisch regeln. Die Entwässerungsplanung sieht vor, im Bereich des Talzuges ein naturnahes sogenanntes Hochwasserrückhaltebecken einzurichten. Der Straßenbahndamm wirkt dabei als „Staumauer“, die Wasserspende wird über eine Drosselklappe durch das vorher beschriebene Rohr dosiert in den Kaltenbach abgegeben.

Durch die Kanalnetzanzeige Cronenberg (Generalentwässerungsplan Cronenberg) mit Regelungsbescheid der Bezirksregierung vom 27.10.1997 ist für die Sanierung der Einleitungsstelle ein Regenklärbecken und ein Rückhaltebecken angezeigt worden. Das Regenklärbecken ist am 17.07.2001 durch die Bezirksregierung genehmigt worden. Sein Standort befindet sich im Bereich des Greueler Weges, südlich des Grundstückes Haus- Nr. 18. Dort sollen die Oberflächenwässer aus dem Einzugsbereich der Berghauser Straße vorgeklärt werden, bevor sie über einen bereits vorhandenen Kanal in die natürliche Vorflut, resp. in den Bereich des vorher beschriebenen Hochwasserrückhaltebeckens gelangen.

Das Rückhaltebecken wurde im Genehmigungsverfahren als Hochwasserrückhaltebecken definiert und fiel somit in die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde. Es ist ebenso wie die daraus erfolgende gedrosselte Einleitung von der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 02.05.2002 genehmigt worden. Eine sinnvolle Alternative zu diesem Hochwasserrückhaltebecken ist nicht gegeben.

Durch die Sanierung der bestehenden Einleitung wird das Gewässer in Zukunft sowohl hydraulisch als auch stofflich erheblich entlastet werden. Das derzeit stark ausgeräumte Gewässer kann sich wieder zu einem natürlicheren Gewässer entwickeln, das seinen ökologischen Funktionen wieder gerecht werden kann. Die Finanzierung der Maßnahme ist bei den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) sichergestellt.

Die geplanten Entwässerungsanlagen werden von der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Wohnbebauung nicht berührt, da für diese Flächen die Versickerung des Niederschlagswasser in Mulden-/ Rigolensystemen vorgesehen ist. Dies hat auch den Vorteil, dass das Grundwasser auf diese Weise angereichert werden kann und sich somit ein weiterer positiver Effekt für den Naturhaushalt ergibt.

Von der Stadt Wuppertal in Auftrag gegebene hydrogeologische Gutachten der Fa. GFM Umwelttechnik vom 06.03.2002 und 29.01.2003 haben für den Bereich westlich der Hofschaff Greuel und östlich der Greueler Straße (sog. Stadtwiese) die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei dezentraler Einleitung - d.h., die Oberflächenwässer werden auf den Baugrundstücken über privat hergestellte und zu unterhaltende Mulden dem Untergrund zugeführt - bestätigt.

7.4 Quellen und Grundwasserströme

In den beiden Oberläufen des Möschenbornsiefen tritt Hangwasser aus. Nach wasserrechtlicher Definition handelt es sich dabei um Quellbereiche. Die Quellen speisen sich hier nicht aus Grundwasserspeichern, sondern aus „oberflächennah“ abfließendem Niederschlagswasser, welches in den Boden eingesickert ist und an diesen Stellen mehr oder weniger konzentriert austritt. Gleichwohl beanspruchen diese Quellen Schutz auf Grund der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Es dürfen daher im direkten Einzugsbereich keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Die Quellen sind in den Bebauungsplan hinweislich eingetragen.

In den Untergrund eingesickertes Niederschlagswasser, welches nicht wieder austritt, fließt in breiteren Zonen als Schichtenwasser gemäßigt talwärts. Von Quellsituationen, die besondere rechtliche Schutzmechanismen auslösen, kann in solchen Situationen nicht gesprochen werden. Für die als überbaubar festgesetzten Freiflächen im Bebauungsplan trifft dies ebenfalls zu. Ein Quellschnitt ist auf Grund der Erkenntnisse, die durch mehrere Bodengutachten gewonnen wurden, nicht zu befürchten.

Um unterkellerte Gebäude gegen eindringendes Wasser zu schützen, wären sogenannte schwarze oder weiße Wannen zu empfehlen. Darauf wird im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen. Es besteht aber kein objektiv begründeter Anlass, aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet auf die Festsetzung zusätzlichen Baurechtes - über die Bestandssicherung hinaus - zu verzichten.

8. Freiflächen, Grünstrukturen

8.1 Talraum

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

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

8.2 Großgrün

Oberhalb, d. h. direkt östlich an den Talraum angrenzend, befinden sich Büsche und Sträucher und teilweise recht hoch aufgewachsene Bäume. Der natürliche Geländeverlauf ist hier teilweise durch eine Anschüttung überformt (s. dazu auch Pkt. 11.). Der vorhandene Bewuchs überdeckt sowohl Teile des natürlichen Geländes als auch den Anschüttungsbereich. Ihm ist in dieser Lage, als natürlicher Abschluss des Talzuges, eine hohe naturräumliche Bedeutung beizumessen. In ihr spiegelt sich eine Situation, wie man sie auch in freier Landschaft vorfindet. Naturgemäß bieten diese Übergangsbereiche zwischen Gehölzstrukturen und freier Landschaft vielen Arten der Flora und Fauna einen Lebensraum. An dem Erhalt der Situation besteht auch aus siedlungshistorischen Gründen ein starkes städtebauliches Interesse. Der Bebauungsplan erhält daher eine sichernde Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB.

Im gesicherten Bereich befindet sich auch eine der unter 7.4 beschriebenen Quellen, die den Möschenbornsiefen speisen.

9. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (s. Anlage 4). Die eingriffsrelevanten Bereiche sind die Wiese westlich der Hofschafft Greuel, die „Stadtwiese“ genannte Fläche östlich der Greueler Straße und einzelne Baurechte innerhalb der Hofschafft Greuel, die nicht nach bisheriger Rechtslage baulich genutzt werden könnten.

Der Eingriff auf der Wiese westlich der Hofschafft Greuel soll durch landschaftliche Pflegemaßnahmen, d. h. Extensivierung der Nutzung auf der im Bebauungsplanentwurf mit SA 1 bezeichneten Fläche ausgeglichen werden. Mit zusätzlicher Begrünung der Garagendächer kann der Eingriff insgesamt als ausgeglichen gelten. Die rechtliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll in Form eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Im Bebauungsplan wird auf diese Voraussetzung zur Inanspruchnahme des Baurechtes hingewiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff östlich der Greueler Straße sollen auf Flächen durchgeführt werden, die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Diese Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen in Auslichtungen der Gehölzbestände und der Anlage einer Streuobstwiese. Es besteht Eigentümeridentität, da der Eingriff ebenfalls auf städtischer Fläche erfolgt. Weitere rechtliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die vereinzelt zusätzlichen Baurechte in der Hofschafft Greuel - genauer: westlich Greuel 11 a auf gleichem Grundbesitz und Greuel gegenüber Hs. Nr. 16 - bestehen aus folgenden Maßnahmen:

Der Eingriff auf dem Grundstück Greuel Nr. 11 a kann durch Auslichten landschaftsuntypischer Einzelbäume im Gehölzbestand und Neuanpflanzungen vollständig ausgeglichen werden.

Auf dem Grundstück Greuel gegenüber 16 sind wegen der Flächengröße nur geringe Möglichkeiten des landschaftlichen Ausgleichs durch Anpflanzungen gegeben. Ein verbleibendes Defizit ist durch Maßnahmen an anderer Stelle im Landschaftsraum oder durch eine Geldzahlung auszugleichen. Dies gilt ebenso für das verbleibende Defizit auf der Stadtwiese.

Die vorher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen stellen Vorschläge der Fachverwaltung entsprechend Anlage 4 der Drucksache zur Beschlussfassung dar. Sollte sich aus heute noch nicht absehbaren Gründen die Undurchführbarkeit dieser Maßnahmen erweisen, sind gleichwertige andere Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und rechtlich in geeigneter Art und Weise vor Satzungsbeschluss abzusichern.

10. Lärmemissionen

Mit Hilfe des Lärmberechnungsprogrammes „Cadna A“ der Firma Datakustik wurde auf Grund des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs für den Randbereich der Berghauser Straße eine Lärmbelastung von 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte der DIN 18005 und der 18. BImSchV werden somit in den Mischgebieten und dem an die Berghauser Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes östlich der Greueler Straße dort überschritten, wo die Flächen und Gebäude der Berghauser Straße zugewandt sind.

Bei dieser gewachsenen räumlichen Situation besteht keine Möglichkeit, durch aktive Lärmschutzmaßnahmen den Geräuschpegel auf den betroffenen unbebauten Grundstücksteilen abzumindern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen sich daher auf die Vorbedingung passiver Lärmschutzmaßnahmen beschränken, welche die Wohnruhe in den Aufenthaltsräumen sicherstellen sollen.

Die diesem Planungsziel dienende textliche Festsetzung lfd. Nr. 9 lautet sinngemäß, dass nach außen abschließende Bauteile an den gekennzeichneten Flächen so auszuführen sind, dass Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 erreicht werden. Somit können auch in Schlafräumen, die der Berghauser Straße zugewandt sind, die nach VDI- Richtlinie 2719 vorgesehenen Innenrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 25 - 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Zum kontinuierlichen Erhalt der niedrigen Immissionswerte bei dauerhafter Lüftung müsste diese über lärmgeschützte Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden.

Es wird mit der Festsetzung lfd. Nr. 9.0 das erforderliche Schalldämmmaß für eine Wohnnutzung - auch in den Mischgebieten - zugrunde gelegt. Sollten gewerbliche Nutzungen mit unempfindlicheren Bauteilen an der Berghauser Straße realisiert werden, reduziert sich das Schalldämmmaß aber zulässigerweise entsprechend.

Für den Randbereich der Greueler Straße, auch dort wo für die unbebaute Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wurden 55 dB/A tagsüber und 45 dB/A nachts ermittelt. Besondere Festsetzungen zum Lärmschutz sind hier nicht erforderlich, da die zulässigen Innenraumwerte von 25 - 30 dB(A) gem. DIN 2719 aufgrund des geringen Außenlärmpegels schon bei einfachster Ausführung der Außenwandmaterialien nicht überschritten werden.

Eine von Verwaltungsseite durchgeführte Lärmimmissionsuntersuchung anlässlich eines Antrages auf Vorbescheid für ein Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Greuel gegenüber Nr. 16 ergab, dass durch den Betrieb der Museumsbahn keine Überschreitung des Grenzwertes für allgemeines Wohngebiet erfolgt.

11. Altlasten

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

12. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Realisierung der Baurechte nicht so groß, dass die unter Pkt. 12.1 bis 12.3 aufgeführten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu ergänzen wären.

12.1 Spielflächen

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

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

12.2 Tageseinrichtungen für Kinder

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

12.3 Schulen

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befindet sich die Grundschule Rottsieper Höhe. Auch die Hauptschule Cronenberg, an der Berghauser Straße gelegen, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

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

13.3 Kosten

Es werden keine Kosten für öffentliche Einrichtungen oder Infrastrukturmaßnahmen zu Lasten des städtischen Haushalts ausgelöst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so angelegt - dies war eine politische Vorgabe - dass keine Ausbaumaßnahmen innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums notwendig werden.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff auf der „Stadtwiese“ - im Bebauungsplanentwurf die Zuordnung WA 2 / SA 2 - können bei Realisierung des Bebauungsplanes aus dem Verkaufserlös bestritten werden.