

Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 989 - Langerfelder Straße/Klippe - gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in etwa das Gebiet zwischen der Rauentaler Bergstraße im Westen, der Bahnlinie im Norden, der Braunschweigstraße im Osten, sowie südlich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Langerfelder Straße zwischen den Wohnhäusern Nr. 67 und Nr. 93, sowie im Weiteren dem Straßenverlauf Klippe folgend bis zur westlichen Planbegrenzung. Die parzellenscharfe Abrenzung ist aus den Anlagen 07 und 08 ersichtlich.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch frühere Nutzungen stark vorbelastet. Der zentrale nördliche Planbereich wurde früher als Steinbruch genutzt und in den 30er bis 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts verfüllt. In den 70er und 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts erhielt die Deponie eine Abdeckung. Die Fläche ist heute als begrüntes Geländeplateau erkennbar, wobei in den Randbereichen steile Böschungen mit relativ dichtem Bewuchs vorzufinden sind. Insbesondere im nördlichen Hangbereich haben sich Flächen mit Waldcharakter entwickelt.

Das westliche Plangebiet weist entlang der Straße Klippe Baugebietsflächen mit Wohnnutzungen und öffentlichen Einrichtungen auf. Im Anschluss hieran fällt das Gelände in mehreren Stufen stark ab bis zur nördlich vorbeiführenden Bahntrasse. Im unteren westlichen Hangbereich finden sich noch Reste baulicher Anlagen von früheren gewerblichen Nutzungen.

Der südliche Planbereich umfasst die Flächen östlich der Straße Klippe mit sehr ungeordneten baulichen Strukturen. Hier sind neben der Wohnbebauung an der Langerfelder Straße eine ehemalige Tankstelle, ein Garagenhof und eine ehemalige Fabrikationshalle vorzufinden.

3. Übergeordnete Planaussagen

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf trifft für das Plangebiet die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Innerhalb dieser Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen folgende Planmerkmale erfüllt sein bzw. entwickelt werden: „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen“. Somit sind die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

4. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 989 sind in der gültigen Fassung überwiegend Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen dargestellt. Das Plangebiet lässt sich unterteilen in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Westen und eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallen für sportliche Zwecke“ im Osten. Der südliche Randbereich ist in Ergänzung der vorhandenen benachbarten baulichen Strukturen als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Verlauf der Straße Klippe sind zur Zeit Mischgebietsflächen und westlich anschließend Gemeinbedarfsflächen „Kindergarten“ ausgewiesen.

5. Zielsetzungen und geänderte Ausweisungen

Die früheren Planvorstellungen mit überwiegend Freizeit- und Sportnutzungen haben sich nach Rechtskraft des Vorläuferplanes Nr. 276 -Klippe- nicht durchsetzen können. Daher werden insbesondere für das nördliche Plangebiet neue Planungsziele entwickelt.

Das Verfahren verfolgt nun in erster Linie die Zielsetzung Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die zuvor in der ersten Offenlegung geplante Ausweisung einer Fläche für die Feuer- und Rettungswache II auf dem Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe musste aufgrund der prognostizierten Lärmbeeinträchtigungen auf die Nachbarschaft aufgegeben werden. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im nordwestlichen Plangebiet wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt.

Die Erschließung der Baugebietsflächen erfolgt zum einen über das vorhandene öffentliche Straßensystem und zum anderen durch eine geplante Verbindung der Braunschweigstraße und der Straße Klippe. Die Versorgung des Gebietes mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ist gewährleistet.

Hierdurch ergeben sich folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes:

5.1 Das Eckgrundstück Langerfelder Straße/Klippe soll einschließlich des früher durch eine Fabrik gewerblich genutzten Bereiches als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden.

5.2 Die Wohnbauflächenausweisungen sollen auf das nördliche Plangebiet ausgeweitet werden. Hiervon betroffen sind der Deponiekörper mit der bisherigen Ausweisung für eine Tennis- und Squashhalle sowie auch die westlichen und östlichen Randbereiche. Parallel zum abknickenden Verlauf der Straße Klippe soll auf der gesamten Länge eine Wohnbauflächenausweisung getroffen werden. Eine Flächensicherung für die in der alten Planfassung dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ist nicht mehr erforderlich. In der künftigen Fassung des Flächennutzungsplanes werden lediglich die Nutzungssymbole für die realisierten und bereits abgestimmten öffentlichen Einrichtungen aufgenommen.

5.3 Zur Sicherung von vorhandenen Vegetationsflächen wird der nördliche Hangbereich als Waldfläche ausgewiesen, sowie in den bepflanzten Böschungsbereichen beiderseits des Deponiekörpers die Darstellung von Grünflächen getroffen. Im Weiteren sollen im westlichen und östlichen Planbereich zwei kleinere Spielbereiche der Kategorie B in die geänderte Fassung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

6. Behandlung von Eingriff und Ausgleich in der Bauleitplanung

Für den überwiegenden Planbereich bestehen bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 276 - Klippe - Baurechtsausweisungen. Somit wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in diesen Bereichen kein Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB ausgelöst. Für die neu hinzukommenden Wohngebietsteile im nordwestlichen Planbereich sind sowohl Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als auch vertraglich zu sichernde Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die erforderlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind Gegenstand eines abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer.