

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zur Offenlegung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach – in der Zeit vom 10.11.2003 bis 10.12.2003

Zu 1.

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) teilt mit, dass der Beirat eine abschließende Stellungnahme abgeben werde, wenn die Endfassung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorliegt.

Die ULB gibt darüber hinaus Anregungen zur Anwendung der Kostenerstattungssatzung und dass hierzu die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan zugeordnet werden müssten.

Zur Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen müssten vor Satzungsbeschluss die im Plangebiet festgesetzten Kompensationsflächen an die Stadt übertragen werden.

Die landschaftspflegerische Ausführungsplanung und die Ermittlung der Kosten zur Umsetzung der Pflege der Kompensationsmaßnahmen könne vom Städtischen Ressort 106.13 – Umweltbelange im Planverfahren – übernommen werden.

.....
Die Endfassung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde dem Beirat zugestellt. *Der Beirat hat zwar in früheren Stellungnahmen eine grundsätzlich ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Baumaßnahme eingenommen, er hat aber zum Landschaftspflegerischen Begleitplan keine Stellungnahme abgegeben.*

Es ist nicht beabsichtigt, eine Regelung der Ausgleichsmaßnahmen über die Kostenerstattungssatzung durchzuführen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt sollen die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Übernahme der Kosten durch den Erschließungsträger sicher gestellt werden. *Die im Plangebiet festgesetzte Kompensationsfläche soll in einem Zeitraum bis von drei Monaten nach Genehmigung des ersten Bauvorhabens an die Stadt übereignet werden.*

Zu 2.

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) teilt mit, dass – wie bereits in den Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dargelegt – für den Bereich dieses Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen (gem. §3 Abs. 1 und 2 BBodSchV) bestünden. Sie bittet um Anpassung der Formulierung im Erläuterungsbericht und in der Begründung.

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz bestehe die Pflicht zu folgender Prüfung:

Bei Aufstellung von Bauleitplänen, bei Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

.....
Die Textteile des Erläuterungsberichtes und der Begründung wurden an die von der UBB vorgeschlagenen Formulierung angepasst.

Mit der Frage, ob noch neue wohnbaulich zu nutzende Flächen im z.Zt. vorhandenen Außenbereich ermöglicht werden sollen, hat sich eingehend der neue Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Wuppertal auseinandergesetzt. Er kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass

zur Verringerung weiteren Bevölkerungsrückgangs eine Bereitstellung von einzelnen noch nicht versiegelten Flächen zum Bau von Ein – und Zweifamilienhäusern erforderlich ist. Der neue Flächennutzungsplan stellt dabei die geplante Wohnbaufläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach – innerhalb der Flächendarstellungen geeigneter Wohnbaulandreserven dar (vgl. dort Tab.5: Wohnbaulandreserven in B-Plänen im Verfahren). Der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 geht auf diese Fragestellung in Kapitel 5.“Ziele der Bauleitplanung und Planerfordernis“ im einzelnen ein.

Zu 3.

Die Untere Wasserbehörde (UWB) teilt mit , dass ihre Bedenken und Anregungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden seien.

Sie bittet ergänzend um zwei Formulierungsänderungen: In der Begründung solle im Kapitel „ Schichtenwasser“ der erste Satz lauten: Aufgrund der höhergelegenen (das Wort „höhergelegenen“ entfällt) Lage des Plangebietes....

Bei der Abwägung der Bedenken des BUND solle es in Kapitel 9.17 „ Geschützte Biotop“ heißen: Das überschüssige Wasser wird langsam abgegeben und läuft über dem sehr durchlässigen Lehmboden der Quelle zu.

.....
Die vorgeschlagene Formulierungsänderung kann in der Begründung übernommen werden.

Die Abwägung der Anregungen des BUND zur Offenlegung vom 08.04. bis 13.05.2002 kann nicht nachträglich geändert werden.

Zu 4.

Der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW) teilt mit, dass er nunmehr keine Bedenken gegen die Planung mehr habe, da das Entwässerungskonzept mit ihm abgestimmt worden sei.

Auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Beteiligung des BRW an den weiteren wasserwirtschaftlich relevanten Planungen weist er hin.

.....
Als wasserwirtschaftlich relevante Planungen können für den Bereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 vor allem die Offenlegung des Gewässers Ausblicksiefen und der Ausbau der Retentionsmulde und der Überlaufmulde angesehen werden.

Im Hinblick auf die Offenlegung des Gewässers wurde der Erschließungsträger angeschrieben und aufgefordert, seine Planung rechtzeitig mit dem BRW abzustimmen.

Bei dem Ausbau der Retentions - und Überlaufmulde *hatte* die Untere Wasserbehörde *erklärt, dass sie* den BRW im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens mit einbeziehen *werde*.

Zu 5.

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf (STUA) teilt mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung mehr bestehen würden, da die im Schreiben vom 19.05.2000 Az.: Dez.55-70/00-La vorgetragenen Anregungen berücksichtigt worden seien.

Aus Sicht der Wasserwirtschaft trägt das STUA unter Einbeziehung seiner Stellungnahme vom 24.07.2003 keine weiteren Anregungen vor.

In seinem Schreiben vom 24.07.2003 hat das STUA das Ergebnis seiner wasserwirtschaftlichen Prüfung gem. § 51a, Abs.3, Satz 4 Landeswassergesetz mitgeteilt. Die Stellungnahme vom

24.07.2003 wurde bereits in der Drucks.-Nr. VO/1894/03 - Aufstellungs - und Offenlegungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004 in der Anlage 2 dargelegt. Der Vollständigkeit halber soll ihre Aussage in Bezug auf den wasserwirtschaftlichen Aspekt hier noch einmal aufgeführt werden:

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung wird vom STUA Düsseldorf mit getragen, wenn der bisher verrohrte Gewässerabschnitt im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen offen gelegt und naturnah gestaltet wird. Das STUA weist darauf hin, dass unter Beachtung des BWK Merkblattes M3 eigentlich an der vorgesehenen Einleitungsstelle keine Einleitung erfolgen dürfte. Dem geplanten Konzept könne aber dennoch grundsätzlich zugestimmt werden, da das Gewässer einen Teil seines Einzugsgebietes verliere und die Einleitung diffus über die belebte Bodenschicht über die Retentions- und Überlaufmulde erfolgen solle.

Die konkrete Prüfung der Planung bleibe dem Erlaubnisverfahren durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal vorbehalten.

Zu der geplanten Schmutzwasserentsorgung bestehen von Seiten des STUA keine Bedenken

.....

Zu 6.

Die Wuppertaler Stadtwerke (WSW) AG macht darauf aufmerksam, dass für die Erschließung des Planbereiches die Errichtung einer Transformatorenstation mit Heranführung von 10-KV-Kabelleitungen von der Straße „Am Jagdhaus“ erforderlich ist.

Im Kaptel 7. – Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - seien nicht alle Ziele und Buslinien erwähnt. Der Text sei um die Busse Richtung Wülfrath (SB 69) und die Buslinie 617 Richtung „Alter Markt“/ „Barmen Bahnhof“(617) zu ergänzen. Die Entfernung zur Haltestelle betrage ca. 300 m. Bei der Haltestelle „Döppersberg“ handele es sich um den Hauptbahnhof mit den Linien (SB 69, 647, 649).

Außerdem trägt die WSW AG eine Anregung zur Textergänzung in der Begründung vor, die sich auf das Kapitel 6.4.1 – Schmutzwasser – bezieht und den Verlauf der Schmutzwasserentsorgung darlegt.

.....

Eine Trafostation soll an der Nevigeser Straße errichtet werden. Sie wurde hinweislich im Plan eingetragen. Nach Rücksprache mit der WSW AG wurde geklärt, dass sie mit dieser Lage der Trafostation einverstanden ist und die planrechtliche Vorgabe im Rahmen des Bebauungsplanes ausreicht.

Im Kapitel 7 – Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)- wurde der Text entsprechend der Anregung der WSW AG aktualisiert.

Die Anregung zur Textergänzung zum Kapitel 6.4.1 – Schmutzwasser – entspricht inhaltlich sinngemäß dem Text der Drucksache. Neu ist lediglich folgender Satz: „ Die Trasse der vorgesehenen Schmutzwasserdruckleitung sollte im Plan festgesetzt werden.“

Die Trasse der Schmutzwasserleitung wurde, soweit sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. Die anschließende Trasse bis zur Straße Ausblick, die über das Grundstück Ausblick 76 verläuft, ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Zu 7.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass die Straßenausbauplanung rechtzeitig mit ihm abzustimmen sei, da die nordwestliche Fahrbahnaufweitung zur verkehrsgerechten Anbindung des Bebauungsplangebietes noch innerhalb der „freien Strecke“ hergestellt werden müsse.

.....

Die von der Stadt beabsichtigte Ausbauplanung, die die Herstellung eines Linksabbiegefahrstreifens mit Querungshilfe auf der L 427 vorsieht, wurde mit dem Landesbetrieb Stra-

ßenbau NRW abgesprochen. Auflagen und Details werden derzeit zwischen dem Landesbetrieb und der Stadt abgestimmt.

Zu 8.

Die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (IHK) begrüßt die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004, Baurecht für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu schaffen. Eine nachfragegerechte Versorgung der Wuppertaler Bevölkerung mit Wohnbauflächen in guter Wohnlage stärke auch den Wirtschaftsstandort Wuppertal.

.....

Zu 9.

Der BUND lehnt wegen einer Beeinträchtigung der geschützten Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz und des bedeutsamen Regionalen Grünzuges, der AFA (Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich)-Ausweisung im GEP und wegen des Landschaftsschutzgebietes eine Bebauung in diesem Gebiet ab. Er vertritt die Meinung, dass die unvollständigen Untersuchungen der Gewässersituation und dessen Ausgleich vervollständigt werden müssen. Werde an einer Bebauung festgehalten, solle mit entsprechender Größe auf einer anderen Fläche ein Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Bereiches der Landschaftspläne und im GEP in einem Allgemeinen Siedlungsbereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich neu ausgewiesen und die Funktion des Regionalen Grünzuges verbessert werden. Er führt hierzu im Einzelnen aus:

9.1 Neues Bauleitplanverfahren bietet eine neue Chance für die Ökologie

Der BUND äußert zunächst seine Bedenken im Hinblick auf den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004. So sei die Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) auf einen normalen Bebauungsplan erst nach Offenlegung des VBP erfolgt. Der BUND vermutet, dass dies auf Informationsdefizite zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung bei der Umsetzung des Baukonzeptes in einem geeigneten Verfahren zurückzuführen sei.

Die überzogene Absicht, hier 50 Einzel- und Doppelhäuser zu bauen, die danach auf 20 Wohneinheiten reduziert wurden, zeuge nicht von einer realistischen Umsetzung des Bauleitplanverfahrens. Immerhin stünden dem Verfahren erhebliche Bedenken des Gebietsentwicklungsplanes entgegen. Das neue Bauleitplanverfahren biete die Möglichkeit, die erheblichen Nachteile für die Ökologie zu verringern.

Im Sinne der Ökologie schlägt der BUND daher vor, an Stelle der Wohnbebauung eine extensivierte Wiese zum Teil als Feuchtwiese zu entwickeln und mit ökologischen Aufwertungen den bedeutsamen regionalen Grünzug in seiner Funktion zu verbessern. Hierdurch könnten die vorhandenen Biotop sinnvoll ergänzt werden.

.....

Eine Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ein normales Bauleitplanverfahren war nicht auf Grund von Informationsdefiziten zwischen Investor und Stadtverwaltung bei der Umsetzung der Baukonzeption verursacht worden. Schwierigkeiten ergaben sich vielmehr bei der Erstellung des Durchführungsvertrages. Hierbei stellte sich heraus, dass die vom Investor aufgrund der Willensbildung in der Politik geänderte Baukonzeption (überwiegend frei stehende Häuser auf großzügigen Grundstücken) sich nicht in Form eines Durchführungsvertrages mit den entsprechenden Bindungen (Verpflichtungen) umsetzen lässt. Da ein Durchführungsvertrag aber ein unverzichtbarer Bestandteil eines rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, lässt sich die neue Baukonzeption nur in Form eines normalen Angebotsplanes zum Abschluss bringen.

Das Ziel des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004, eine Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen, wurde mit der Landesplanung abgestimmt. Sie hat – wie bereits in Kapitel 5. Ziele der Bauleitplanung (Anl.4 der Begründung) erwähnt – mit Schreiben vom

09.12.1999 einer Änderung des *Flächennutzungsplanes* mit der Vorgabe zugestimmt, dass die ursprüngliche Plankonzeption des Investors, die eine Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet vorsah, auf den östlichen Teilbereich reduziert werden sollte.

Die vom BUND angesprochene Reduzierung von „ 50 Einzel – und Doppelhäuser auf 20 Wohneinheiten “ ist so nicht richtig, da zum Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von ca. 20 Einzel – und Doppelhäusern ausgegangen wurde. Dabei entsprach die Reduzierung von ca. 50 Einzel – und Doppelhäusern auf ca. 20 Einzel – und Doppelhäuser gerade dem Abstimmungsergebnis mit der Landesplanung.

Die aus der ursprünglich vom Investor vorgesehenen Plankonzeption möglicherweise resultierenden Nachteile für die Ökologie wurden nach Umplanung entsprechend der Forderung der Landesplanung beseitigt.

Auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche kann nicht verzichtet werden. Die Gründe sind im Einzelnen in der Begründung in Kapitel 5 – Ziele der Bauleitplanung – dargelegt.

A) Ökologische Aspekte

9.2a. Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), der gerade erst 1999 neu erstellt worden sei, sehe für diesen Bereich einen Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereich und keinen Allgemeinen Siedlungsbereich (Wohnen) vor.

9.2b. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Das geplante Baugebiet befinde sich in der Tat in einem Bereich, für den der GEP 99 in der Erläuterungskarte zum Thema 3 „Freizeit und Erholung“ einen „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausweise.

.....
Die Aussagen des BUND im Hinblick auf die Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) treffen zu. Allerdings wurde bereits vor dem Einleitungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004 (V) die Landesplanung um Stellungnahme zu der Abweichung der Flächennutzung gebeten. Mit Schreiben vom 09.12.1999 bestätigte die Bezirksregierung, Dezernat 62, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanung bestehen. Dies hat die Bezirksplanungsbehörde auch während der Offenlegung mit ihrem Schreiben vom 16.04.2002 bestätigt.

9.2c. Regionaler Grünzug

Durch das geplante Baugebiet sei ein *Regionaler Grünzug* betroffen. Die regionalen Grünzüge sollten auf jeden Fall erhalten bleiben. Der hier betroffene sei der einzige noch durchgängige Grünzug in Wuppertal (Laut GEP 99, Erläuterungskarte 3, „Freizeit und Erholung“), der allerdings schon schmal sei und so noch weiter verkleinert werde. Die Grünzüge hätten eine wichtige Vernetzungsfunktion der Freiflächen und eine Trittsteinbiotopfunktion. Sie seien wichtig für die Wandermöglichkeiten der Tierwelt. Eine Unterbrechung (Verinselung der Landschaftsteile) führe zu schweren Störungen des Naturhaushalts, wie genetisch bedingte Degenerationserscheinungen, für viele Arten fehlende Lebensräume und Wandermöglichkeiten und es herrsche zu hoher Populationsdruck.

Schon jetzt sei der ursprüngliche Freiraum der Stadt Wuppertal durch viele Siedlungsbänder und Verkehrswege zerschnitten. So werde dieser Regionale Grünzug durch die Nevigeser Straße unterbrochen. Schon in der Vergangenheit sei durch fortwährende Ausweitung des Siedlungsraumes der vorhandene Regionale Grünzug und das überregionale Freiraumband erheblich eingeeengt worden. Eine weitere Einengung sei somit nicht akzeptabel. Auch sei der Rand eines überregionalen Freiraumbandes (Freiraumverbundachse) betroffen.

9.2d. Ziele der Raumordnung

Die maßgeblichen Ziele der Raumordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf seien durch den Gebietsentwicklungsplan 1999 bestimmt, der für den Bereich des Baugebietes einen Regionalen Grünzug vorgebe. Zu seiner besonderen Bedeutung und Schutzwürdigkeit führe der GEP aus: "Die Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiraumsystems vor allem für die notwendigen Ausgleichsfunktionen der Verdichtungsgebiete gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Die Regionalen Grünzügesind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen...."

.....
Zwar befindet sich das geplante Baugebiet in einem im GEP ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Allerdings ist der Regionale Grünzug durch die geplante Bebauung nur in seinem äußersten Randbereich in Ortsnähe betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges erfolgt durch die Planung nicht. Dies wurde auch so von der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt.

Zusammenfassung 9.2a – d Regionaler Grünzug

Die Ziele des Gebietsentwicklungsplanes und der Raumordnung der Bezirksregierung Düsseldorf stünden einer Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1004 – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach – entgegen. Wenn, abweichend von den Zielen der Raumordnung, hier eine Wohnbebauung genehmigt würde, sollte zumindest ein Konzept „Regionaler Grünzug“ erstellt werden. Hierin müsste dargelegt werden, wie nach dem Eingriff die Funktion dieses letzten noch vorhandenen durchgängigen „Regionalen Grünzuges“ verbessert werden könne. Dies sollte dann auch umgesetzt werden.

.....
Dass die Bauleitplanung mit der Landesplanung abgestimmt ist, wurde bereits unter Pkt. 9.2.b dargelegt.

Durch die Ausgleichs-Konzeption im Plangebiet ist eine erhebliche ökologische Aufwertung des verbleibenden Teilbereiches des Regionalen Grünzuges zu erwarten. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist gerade mit Hilfe des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 möglich.

9.3. Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Baugebiet befinde sich im Landschaftsschutzgebiet. Sinnvoll wäre es, das Gebiet im Landschaftsplan Nord zu integrieren. Diesem Landschaftsplan Nord würden immer mehr ökologisch wichtige Flächen durch Bauungen entzogen.

Der Flächenumfang dieser ökologisch wichtigen Flächen sei nicht mehr ausgleichbar. Die Kompensation sei teilweise nur für einen begrenzten Zeitraum gesichert. Wichtige Pufferzonen zum Schutz von ökologisch besonders wertvollen Flächen würden durch Bauungen - wie auch hier – zerstört.

.....
Es ist richtig, dass sich das Gebiet des Bauleitplanverfahrens Nr.1004 im Landschaftsschutzgebiet befindet. Eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist gem. § 73 Landschaftsgesetz NW aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses möglich. Das bedeutet, dass für den Teil der geplanten Wohnbaufläche vor ihrer Zulässigkeit die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bei der Höheren Landschaftsschutzbehörde beantragt werden muss. Die Höhere Landschaftsbehörde hat inzwischen mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das beabsichtigte Vorhaben hat.

Der Landschaftsplan Wuppertal-Nord sah zur Offenlage 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“. Entsprechend dem Satzungsbeschluss zum Landschaftsplan-Nord liegt sowohl die

im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als auch die Retentionsmulde nicht mehr im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Die Kompensationsmaßnahmen unterliegen einer dauerhaften Sicherung. Zum Ausgleich für den baulichen Eingriff, der im östlichen Planteil stattfindet, wird der westliche Teilbereich ökologisch aufgewertet.

9.4a Gewässersituation

Im gesamten Wiesengelände seien Drainagerohre verlegt, was den Rückschluss erlaube, dass das Wiesengelände früher ein Feuchtbereich gewesen sei. Durch den Umstand, dass hier Drainagerohre verlegt seien, gebe es keine konkreten Aussagen zum Quelleneinzugsbereich. Dadurch seien die Auswirkungen durch das Bauvorhaben nicht berücksichtigt. Es seien nur die Positionen der Quellen untersucht und berücksichtigt worden.

Entscheidend sei aber auch der Umfang des Quelleinzugsbereiches, der sich entsprechend der Bodenbeschaffenheit in einem Umfang bis zu 100 m befände und von einer Bebauung frei gehalten werden müsse.

Nach den Vorgaben des Merkblattes 3 vom BUND der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V. vom April 2001 (BWK M 3) gebe es unter Pkt. 2.2.1 außerdem die Vorgabe, dass Gewässer- und Gewässerabschnitte, die eine hohe ökologisch - funktionale Bedeutung für angrenzende Gewässer/-abschnitte darstellen (z.B. Quellgebiete), aufgrund ihrer Seltenheit und Empfindlichkeit ein hohes Schutzbedürfnis haben (z.B. Temporärgewässer) und eine besondere Naturnähe aufweisen grundsätzlich von Niederschlagswassereinleitungen frei gehalten werden sollten. Unter Pkt. 2.2.1.1 sei festgehalten, dass Quellbereiche auch dann von Einleitungen frei zu halten seien, wenn die Quellen bautechnisch gefasst seien oder das Quellwasser den Fließgewässern auf künstliche Weise zugeführt werde. Laut Tabelle 2 sei in einem Bereich von 150 m bis 300 m der Fließstrecke vom Quellwasseraustritt der Quellbereich von Einleitungen frei zu halten.

.....
Die Gewässersituation wurde intensiv und in Absprache mit dem BRW und dem Fachingenieurbüro untersucht. In einem gemeinsamen Termin am 12.06.2001 wurde festgestellt, dass der Quellaustritt auch ohne Drainage natürlicherweise aufgrund der Topographie und der Hydrogeologie an der heutigen Stelle liegen würde.

In Bezug auf den vom BUND angesprochenen Quelleinzugsbereich teilt die Untere Wasserbehörde (UWB) mit, dass das Einzugsgebiet der Quelle nicht gesondert betrachtet wurde, da es bereits heute dräniert sei und damit seiner Speicher- und Rückhaltefunktion nicht nachkomme. Es seien im Einzugsgebiet keine weiteren Feuchtigkeitszeiger gefunden worden, die den Schutz größerer Flächen als Biotop gerechtfertigt hätten.

Das BWK-M3 ist im April 2001 erschienen. Die Vorgespräche und der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgten jedoch zwischen 1998 und 2000. Die Forderungen aus dem BWK-M3 sind darum nicht in den Bebauungsplan eingeflossen. Der Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers liegt der UWB vor. Die Stellungnahmen der zu beteiligenden Fachbehörden sind eingeholt und es bestehen keine Bedenken gegen die Einleitung.

9.4b Geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW bzw. § 20c Bundesnaturschutzgesetz

Im westlichen Planbereich befänden sich wertvolle Biotope, die nach § 62 Landschaftsgesetz NRW bzw. § 20c Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt wären. Dies seien der naturnahe Bachabschnitt des Eigenbaches, seine begleitenden Ufergehölze, der Quellbereich nördlich des Eigenbaches und die Quellbereiche im Grünlandsiefen. Durch Versiegelung, Regenrückhaltung und Verdunstung werde den Biotopen weniger Niederschlagswasser zugeführt, was im Sommer zur Austrocknung der Quellbereiche führen könne.

.....

Das östlich gelegene Baugebiet mit der entstehenden Versiegelung wird den natürlichen Wasserzustrom zu den Quellgebieten verringern. Der Verlust von speicherfähigem Boden kann durch technische Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

9.4c. Negative Auswirkungen für den Gewässerhaushalt

Die Bebauung werde durch ihre direkte Einwirkung zu einer Verschlechterung der nach § 62 Landschaftsgesetz NRW bzw. § 20 c Bundesnaturschutzgesetz schützenswerten Biotope und der gesamten Gewässersituation führen. Der BUND nimmt in diesem Zusammenhang Bezug auf Textstellen aus der Drucksache – Nr. VO/ 1894/ 03, Anl. 2, Pkt.9: „Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet des Nebenarms des Eigenbaches. Auswirkungen könnten allerdings auf den südlichen Nebenarm des Eigenbaches entstehen. Das östlich gelegene Baugebiet mit der entstehenden Teilversiegelung wird den natürlichen Wasserzustrom zu den Quellgebieten verringern.“ Es sei geplant, diese negativen Auswirkungen durch ein Regenrückhaltebecken auszugleichen. Zu erwähnen sei auch, dass die temporär schüttende Quelle einen besonderen Schutzstatus genieße.

Das Problem für die Gewässersituation und bei der Abführung der Niederschläge sieht der BUND vor allem in der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens. Bisher stehe bei der Abführung der Niederschlagswässer die gesamte Fläche zur Verfügung. Fraglich sei, ob die Teilversiegelung durch die Baumaßnahme überhaupt für den Gewässerhaushalt verträglich sei.

Der BUND hält bei einer Bebauung eine Mulden – Rigolen – Versickerung für die verträglichste Lösung. Dies setze aber voraus, dass der Umfang der Versickerungsanlage mit dem Versiegelungsgrad und der Bodenbeschaffenheit ermittelt werde. Diese Frage sei ungeklärt.

In der geplanten Niederschlagswasserbehandlung unter Einleitung in ein Regenrückhaltebecken sieht der BUND keine geeignete Lösung. Das Becken sei der einzige Bereich, in den das Wasser eingeleitet werde. Die angrenzenden Bodenschichten in Richtung der Quellen würden bei starken Regenfällen übersättigt sein. In den Sommermonaten würden hingegen die Quellen trocken fallen. Ein Regenrückhaltebecken könne den Verlust an speicherfähigem Boden nur unzureichend ausgleichen. Zusätzliche Nachteile bei der Regenwasserrückhaltung seien, dass das Regenwasser nicht mehr gefiltert werde, Immissionen aufnehme und eine andere Temperatur habe.

.....
Die vom BUND vorgeschlagene Mulden-Rigolen-Versickerung ist bei der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Bei dem anstehenden Lehmboden ist es nahezu ausgeschlossen, das Niederschlagswasser zu versickern. Es versickern im Bereich des Beckens rechnerisch 0,09 mm pro Tag.

Generell kann ein genauer Versiegelungsgrad der zukünftigen Bebauung im Rahmen eines normalen Bauleitplanverfahrens nicht ermittelt werden. Die getroffenen Ausweisungen des Baugebietes lassen aber den Rückschluss zu, dass es sich um ein aufgelockertes Baugebiet mit einem eher geringen Versiegelungsgrad handeln wird. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und einer zusätzlichen Vorgabe zur Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser in den reinen Wohngebieten vorgegeben. Der Versiegelungsgrad wird darüber hinaus in den WR-Gebieten über den normalerweise nach § 19(4) BauNVO zulässigen Versiegelungsgrad weiter eingeschränkt, indem die sonst übliche Überschreitung der GRZ bis zu 50% hier nicht zulässig ist.

Um die Folgen für den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Entwässerungssystem vorgesehen, das den derzeitigen Wasserverhältnissen möglichst nahe kommt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird einem zentralen, offenen, nicht abgedichteten und nicht ständig gefüllten Regenrückhaltebecken zugeführt. Das gesammelte Wasser tritt aus dem Becken durch Kiesbrücken aus und läuft dann verzögert über die Wiesenfläche dem Gewässer zu.

Die Alternative zur o.g. Lösung wäre die Verlegung eines Regenwasserkanals bis in den Eigenbach. Die hiervon ausgehende Dränagewirkung ist nach Einschätzung aller Beteiligten weit kritischer anzusehen, als die jetzt geplante diffuse Einleitung in das Gewässer.

Zusammenfassung 9.4a – 4c Gewässer

Der BUND legt zusammenfassend dar, dass aus seiner Sicht folgende Kriterien zum zukünftigen Schutz der Gewässer nicht hinreichend untersucht wurden:

Es fehle die Abgrenzung des zu schützenden Quelleinzugsbereiches und der Nachweis, wie hoch der Versiegelungsgrad der geplanten Wohnbebauung sein dürfe, um den Eingriff gewässerverträglich ausgleichen zu können. Vorhandene Quellen würden voraussichtlich zerstört und die geschützten Biotop stark beeinträchtigt. Unklar sei, ob die Vorgaben des Merkblattes 3 vom Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V. vom April 2001 (BWK M 3) eingehalten würden.

.....
Zu den aufgeführten Einwendungen des BUND wurde im Einzelnen unter 9.4a – 9.4c Stellung genommen.

Eine möglicherweise durch den Eingriff der Bebauung auftretende Beeinträchtigung des Gewässerhaushaltes ist nicht auszuschließen. Die städtebaulichen Untersuchungen gehen aber für die nächsten Jahre noch von einem relativ hohen Bedarf an Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus, wobei die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1004 zu den hochwertigen Flächen zählt. Auch wenn daher eine gewisse Beeinträchtigung des Gewässerhaushalts nicht ausgeschlossen werden kann, soll aufgrund der Bedeutung der Baumaßnahme für die Stadt an dieser Stelle auf eine Bebauung nicht verzichtet werden.

9.5. Landschaftsbild

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück handele es sich derzeit um ein landschaftlich reizvolles Wiesengrundstück, das in Zusammenhang mit seiner Umgebung Weite und ländlichen Charakter vermittele. Das Landschaftsbild stelle einen interessanten Gegensatz der offenen Talmulde des Eigenbachs mit den angrenzenden Wiesen und Brachflächen zu den bewaldeten Kuppenlagen dar. Durch die geplante sehr dichte und massive Bebauung (Baukörper zum Teil bis zu 15,00 m Breite und 13,00 m Höhe) werde diese Idylle erheblich beeinträchtigt, besonders, da nördlich und östlich rings um das Baugebiet eine geschlossene Häuserfront als Lärmschutz dienen solle. Obwohl reizvolle Landschaftsbestandteile erhalten blieben, werde der Blick hierhin doch stark eingeschränkt oder gehe ganz verloren.

.....
Es ist sicher richtig, dass das vorhandene Landschaftsbild durch die neue Baumaßnahme verändert wird. Richtig ist auch, dass genau der Teil der Landschaft, der bebaut wird, für die Landschaft oder ihre Betrachtung unwiederbringlich verloren ist. So werden beispielsweise die Sichtbeziehungen im östlichen Bereich der Grundstücke der Straße Ausblick und von der Nevigeser Straße in Richtung Westen eingeschränkt werden.

Allerdings werden die Beeinträchtigungen sich milder darstellen als vom BUND befürchtet. So bleibt beispielsweise der landschaftlich besonders reizvolle Bereich mit dem Eigenbach und dem Ausblicksiefen erhalten und wird darüber hinaus als Ausgleich für den baulichen Eingriff mit Hecken und bachbegleitenden Bepflanzungen aufgewertet werden.

Bei der Gestaltung der geplanten Baustruktur wurde dafür Sorge getragen, dass gerade keine massive und dichte Bebauung entstehen kann. Zwar mag zunächst die durchlaufende überbaubare Grundstücksfläche im Norden und Osten einen anderen Eindruck erwecken. Durch besondere textliche Festsetzungen ist aber vorgegeben, dass die einzelnen Häuser nicht breiter als maximal 15 m sein dürfen. Die aus Schallschutzgründen dazwischen anzuordnenden Garagen oder Wände sind wesentlich niedriger als die Häuser. Durch die zusätzliche Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Baukörper nicht unverhältnismäßig hoch werden.

Die Beeinträchtigungen der Aussicht auf die freie Landschaft, die durch das neue Siedlungsgebiet für die Bewohner des angrenzenden Teiles der Straße Ausblick unweigerlich entstehen werden, sind nicht zu vermeiden. Das Ziel der Stadt Wuppertal, neue Wohnflächen bereit zu stellen, ist aus den bereits dargelegten Gründen sehr wichtig. Daher sind diese Beeinträchtigungen von den Anwohnern hinzunehmen.

9.6. Eingriffe in den Naturhaushalt lassen sich nur zum Teil kompensieren

Der BUND übt Kritik an der vorgesehenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Sporbeck-Methode. Mit der Ermittlung der Ökoeinheiten könne der Eingriff zwar ermittelt werden, jedoch kompensiert werden könne nur ein Teil der Eingriffe. Dabei gehe das Landschaftsbild oder das jeweils betroffene Naherholungsgebiet für immer verloren. Auch sei die Beeinträchtigung der Gewässersituation nicht kompensierbar.

.....
Als Ausgleich für die Eingriffe in den Wasserhaushalt soll der Ausblicksiefen renaturiert und die Grünlandfläche unter Beseitigung der vorhandenen Drainagen extensiviert werden. Neben den biotischen Funktionen dient dies auch den Bodenfunktionen und dem Wasserhaushalt.

Die geplante Bebauung wird die Sichtbeziehung von der Nevigeser Straße in Richtung Westen einschränken. Durch die Freihaltung der nördlich angrenzenden Flächen (RRB, Brache) bleiben jedoch Blickbeziehungen bestehen. Ein Naherholungsgebiet im eigentlichen Sinne ist der von der geplanten Bebauung betroffene Bereich auch bisher nicht gewesen.

9.7. Sehr ungenaue Aussagen zur Kompensation

Die Aussagen zur Kompensation seien immer noch sehr ungenau und spekulativ. Dass zum Zeitpunkt der letzten Beschlussfassung (laut Anl.2 der Druck.-Nr. VO/ 1894/ 03, zu 9.) ein genaues Restdefizit noch nicht ermittelt werden konnte, sei nicht nachzuvollziehen.

Zu den über 55 % bisher nicht definierten Ausgleichsmaßnahmen gebe es nur den Hinweis, dass der Ausgleich hierfür auf einer städtischen Fläche in Nächstebreck erfolgen solle.

Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gebe es keine Aussagen zu folgenden Themen:

Bei der „Extensivierung der Grünlandnutzung“ müsse geklärt werden, welcher Bereich gemäht werden solle und welcher nicht (z.B. Uferrandstreifen des Eigenbaches, des Quellbereiches) und wie lange eine extensive Grünlandnutzung durchgeführt werden solle.

Unklar sei, ob bei der Maßnahme „Pflanzung von Baum - und Strauchhecken im westlichen Teil des BPlan-Gebietes und auf der Grenze zu einer nördlich an die Bebauung angrenzenden Grünlandbrache“ die Unterhaltung der Pflege der Hecken gesichert sei und für welchen Zeitraum die gesamte Kompensation auf allen Flächen vom Bauherrn abgesichert sei.

Zusammenfassung zu 9.7. Kompensation

Die Aussagen zur Kompensation seien nicht endgültig geklärt und zu unbestimmt. Der BUND fordert, die Kompensationsmaßnahmen genau und detailliert festzulegen.

.....
Zum Zeitpunkt des letzten Offenlegungsbeschlusses gab es durchaus schon eine weitgehend konkrete Planung zu den beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen. Diese waren in Absprache mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde (ULB) und der Unteren Wasserbehörde (UWB) auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) , der bereits in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Auftrag gegeben wurde, bestimmt. Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen, die auf der westlichen Grundstücksfläche des Plangebietes durchgeführt werden sollen, wurden in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 11.1 – Geplante Kompensationsmaßnahmen/ Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung) im einzelnen aufgeführt.

In Zusammenhang mit der Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einen normalen Bebauungsplan wurde der LBP aktualisiert. Somit liegen nunmehr die genauen Angaben zur Eingriffs -/ Ausgleichsbilanzierung vor.

Dabei entfallen rechnerisch ca. 44% der Kompensationsmaßnahmen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1004 (Ausgleichswert: 80195 Werteinheiten laut LBP). Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 101 443 Werteinheiten kann durch die Fläche im Raum Nächstebreck vollständig ausgeglichen werden. Dieser vollständige Ausgleich ist im Rahmen der Gesamtabwägung auch erforderlich, da nur unter dieser Voraussetzung die Eingriffe in den Landschaftsraum zugunsten der Schaffung von Wohnbauflächen an diesem Standort akzeptiert werden können.

Die im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die im LBP im Einzelnen beschrieben sind, sollen durch den Erschließungsträger getragen werden. In einem städtebaulichen Vertrag wird sicher gestellt, dass die Maßnahmen nach den Vorgaben des LBP ausgeführt werden.

Zu den vom BUND geäußerten Fragen zu den geplanten Maßnahmen M3 „Extensivierung der Grünlandnutzung“ und M2 und M5 „Pflanzung von Baum-Strauchhecken Im B-Plan-Gebiet“ kann mitgeteilt werden:

Der westliche Planbereich soll als extensiv gepflegte Wiese genutzt werden. Zum Schutz des Gewässers Ausblicksiefen und seiner Quelle soll beidseitig in einem Abstand von ca. 3 m ein Weidezaun errichtet werden. Am Eigenbach ist aufgrund der vorgesehenen extensiven Nutzung der Wiese keine Abzäunung vorgesehen.

Die Kompensation ist dauerhaft vorgesehen. Entsprechend ist die Pflege zu sichern.

9.8. Immer weiterer Zugriff auf ökologisch wertvolle Flächen

Der ständige Zugriff auf ökologisch wertvolle Flächen, die oft auch der Existenzsicherung der Landwirtschaft dienen würden, werde abgelehnt. Statt dessen sollten zunächst die vorhandenen Brachen genutzt und vorhandenes Planrecht aus Bebauungsplänen ausgeschöpft werden.

.....
Die Ausweisung der Wohnfläche im Bauleitplanverfahren Nr. 1004 basiert im wesentlichen auf den planerischen Zielsetzungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird zum Thema „Wohnbauflächen“ im Einzelnen dargelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Planungshorizont bis 2015 erforderlich ist, um den Abwanderungstendenzen ins Umland entgegen zu wirken. Hier ist u.a. ausgeführt, dass gerade die Suburbanisierungstendenzen einer fortschreitenden Zersiedlung der Landschaft durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine Minderauslastung der vorhandenen urbanen Infrastruktur Vorschub leisten. Darüber hinaus führt die jährliche Abwanderung eines Teiles der Bewohner ins Umland insgesamt durch sinkende Einnahmen zu einer krisenhaften Stadtentwicklung.

B) Stadtplanerische Aspekte

9.9. Großer Bevölkerungsrückgang durch Sterbeüberschuss

Von 2001 bis 2015 werde die Wuppertaler Bevölkerung um ca. 28.000 Personen durch Sterbeüberschüsse abnehmen („Natürliche Prognose“). Entscheidend sei, dass 28 000 Personen dann eben keine Wohnung mehr benötigen würden. Entsprechend würden dann auch weniger Einfamilienhäuser benötigt, die dem Wohnungsmarkt zusätzlich zur Verfügung stünden.

.....
Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wuppertal weist seit über 30 Jahren eine Abnahme der Wohnbevölkerung durch Sterbefälle aus. Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang durch Sterbefälle Einfamilienhäuser auf den Markt kommen. Allerdings ist begründet anzunehmen, dass sich das auf diese Ursache zurückzuführende Angebot an Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren nicht grundlegend erhöhen wird. Ursache der Abnahme der Wohnbevölke-

Die Abwanderung durch Sterbefälle ist ein deutlicher Rückgang der Geburten seit Ende der 60er Jahre, nicht das Ansteigen der Sterbefälle - die Anzahl ist im Zeitablauf sogar zurückgegangen. Die Zahl der Sterbefälle wird auch im nächsten Jahrzehnt eher leicht zurückgehen als zunehmen. Mithin werden aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren auch nicht mehr Einfamilienhäuser als in den vergangenen Jahren auf den Markt kommen.

Selbst für den Fall, dass ein gewisser Überschuss durch Sterberate und Weitervererbung frei werdender Einfamilienhäuser auftritt, ist hiermit noch nicht das erforderliche Angebot für zuzugs- und bauwillige Familien geschaffen und die erst hiermit verbundene Attraktivitätssteigerung erreicht. Die Abwanderungstendenz einkommensstarker Bevölkerungsschichten ins Umland kann nicht alleine mit der Weiterbewohnung frei werdender Einfamilienhäuser aufgehalten werden, da ein entsprechend attraktives Angebot an Grundstücken und Häusern in den Nachbargemeinden besteht.

9.10. Steigende Wohnungsleerstände laut Drucks.-Nr. 4435/ 01

Es stünden schon jetzt 8.000 Wohneinheiten leer. Bis zum Jahr 2015 würden es weitere 11.000 Wohneinheiten sein. Leider gebe es kein Konzept, wie die Stadt den Wohnungsleerständen sinnvoll begegnen könne. Auch fehle der Stadt ein Konzept, wie attraktives Wohnen in neu zu schaffenden Einfamilienhäusern in bestehenden Innenstadtbereichen geschaffen werden kann.

.....
Es ist richtig, dass auch die Stadt Wuppertal von wachsenden Wohnungsleerständen betroffen ist. (Dieser ungünstige Trend wird auch durch die Fortschreibung der o.g. Drucksache im Rahmen der Untersuchung der Stadtentwicklungsplanung zu den „Wohnungsleerständen in Wuppertal zum Stichtag 15.März 2003“ bestätigt).

Bei diesen Wohnungen handelt es sich jedoch oft um qualitativ mangelhafte Wohnungen vor allem in der Talachse. Somit handelt es sich um eine andere Wohnform und ein anderes Marktsegment. Es ist äußerst fraglich, ob diese Wohnungen vermehrt angenommen würden, wenn die Stadt keine neuen Flächenausweisungen für Einfamilienhäuser bereitstellen würde. Wesentlich wahrscheinlicher ist, dass die am Erwerb eines Einfamilienhauses interessierten Käufer ihr spezielles Wohnbedürfnis im Umland verwirklichen würden.

In der Drucksache-Nr. VO/ 2989/ 04 „Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt - Städtebauförderprogramm 2004 und Mittelbedarfsanmeldung 2005“ wird ein konkretes Maßnahmenprogramm zur Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Arbeitsqualität in den strukturell vielschichtig gewachsenen Innenstadtbereichen – insbesondere der Talachse - vorgestellt. Der Vorlage ist ein konkreter Kosten- und Finanzierungsplan beigelegt, und sie dient u.a. dem Zweck, die notwendigen Städtebaufördermittel beim Land beantragen zu können. Dies ist ein Beitrag der Stadt zur Entwicklung der Innenstädte, den sie trotz schwindender Finanzkraft unternimmt.

9.11. Gebrauchte Immobilien

Der Wuppertaler Immobilienmarkt halte ein ausreichendes Angebot an Ein - und Zweifamilienhäusern in jeder Kategorie und Preisklasse bereit.

.....
Das Angebot an gebrauchten Immobilien mag eine Ergänzung zu dem Angebot an neuen Ein - und Zweifamilienhäusern sein, kann aber nicht die Nachfrage nach den in diesem Verfahren geplanten Wohnungen abdecken (siehe auch zu 9.12).

9.12. Unterschiedliches Zahlenmaterial über den Bedarf von Einfamilienhäusern in Wuppertal

Der BUND begrüßt, dass in der Vorlage zum Aufstellungs - und Offenlegungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004 wenigstens die Bedarfszahlen des Flächennutzungsplan (FNP) – Entwurfs 2002 angeführt wurden. Danach betrage die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2010 ca. 270 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und von 2011 bis zum Jahr 2015 noch 100 WE per anno. Somit entsprächen die Angaben aus dem Handlungsprogramm für Ein- und Zwei-

familienhäuser, das von einem jährlichen Bedarf von ca. 300 WE pro Jahr ausgehen würde, nicht mehr dem aktuellen Stand. Die Umweltverbände hielten den Bedarf - auch in Bezug auf den FNP – Entwurf - allerdings generell für geringer.

.....
Die Bedarfszahlen für die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern werden von Seiten der Stadtplanung für den Zeitraum von 2000 bis 2010 auf ca. 270 WE pro Jahr und von 2011 bis 2015 auf ca. 100 WE pro Jahr geschätzt. Die Zahlenwerte sind der Bedarfsprognose aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2004 entnommen, *der inzwischen von der Bezirksregierung mit Auflagen genehmigt wurde und für den der Rat der Stadt am 20.12.2004 den Beitrittsbeschluss gefasst hat.*

9.13. Pestelgutachten

Das Pestelgutachten belege, dass in den nächsten 10 Jahren nur ein Bedarf von ca. 900 Ein- und Zweifamilienhäusern, d.h. ca. 90 Wohneinheiten jährlich bestehe. Dabei werde die Nachfrage langfristig rückläufig sein. Die potentielle Käuferschicht sei die Bevölkerungsgruppe der 30 - bis 45 - Jährigen, die z.Zt. aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge noch relativ groß sei. In den nächsten Jahren werde diese Schicht altersbedingt nicht mehr in Frage kommen.

Im Pestelgutachten werde ein Beispiel herangezogen, bei dem die Baulandpreise nur ein Fünftel der hier üblichen Baulandpreise betragen würden. Diese müssten also in erheblichem Ausmaß subventioniert werden, wofür aber kein Geld vorhanden sei. Der Gesamtbedarf lasse sich daher aus den jetzigen Reserven von Baumöglichkeiten abdecken, wobei noch große Reserven übrig blieben.

.....
Es ist richtig, dass das vom Pestel Institut für Systemforschung e.V. erstellte Gutachten „Der Wohnungsmarkt in der Stadt Wuppertal bis zum Jahr 2010“, das im Auftrag der Stadtsparkasse Wuppertal erstellt wurde, von einer überschläglichen Nachfrage von etwa 900 WE bis zum Jahr 2010 in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeht. Das Gutachten führt aber auch aus, dass die Nachfrage bei einem günstigen Angebot durchaus höher sein kann.

Die Untersuchungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal gehen jedoch von einer Nachfrage von etwa 270 WE per anno bis zum Jahr 2010 aus. Begründet wird dies u.a. mit einem derzeit hohen Nachholbedarf an Flächenbereitstellung für Ein- und Zweifamilienhäuser. Insbesondere hat Wuppertal im Vergleich mit anderen Gemeinden einen verhältnismäßig geringen Anteil an solchen Flächen, aber eine große Nachfrage.

Dabei stellt die Fläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 gerade eine derjenigen Flächen dar, die relativ zeitnah zur Verfügung gestellt werden können, da sie zu den bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen gehört.

9.14. Keine nachhaltige Stadtentwicklung

Durch das Handlungsprogramm „Zukunftsfähiges Wuppertal“ hätten sich Verwaltung und Politik zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bekannt. Dies beinhaltet Innenstadtentwicklung statt Entwicklung im Außenbereich. Hierzu im Widerspruch ständen immer höhere Wohnungsleerstände, weitgehend ungenutzte Brachen, viele nicht ausgeschöpfte Bebauungspläne und der Zugriff auf immer neue Grünflächen, wie in diesem Fall auch noch im Außenbereich. Eine Stadt der kurzen Wege bedeute praktizierte Stadtentwicklungspolitik. Die Ausdehnung der Siedlungsbänder in den Außenbereich – wie in diesem Fall – führe gerade zum Gegenteil.

.....
Die Bereitstellung von Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich des nördlichen Siedlungsrandes von Katernberg auf der vorgesehenen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1004 steht nicht im Widerspruch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Dass es sich bei den vorhandenen Wohnungsleerständen im Stadtgebiet weitestgehend um andere Wohnformen handelt, wurde schon unter Pkt. 9.10. erläutert.

Auch die ungenutzten Brachflächen, wie z. B. die stillgelegten Bahnflächen, sind aufgrund ihrer Struktur für eine wohnbauliche Nutzung nur bedingt geeignet. Insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern sind Bahntrassen - wenn überhaupt - nur in einem sehr geringen Umfang geeignet und sollen daher überwiegend der gewerblichen Entwicklung vorbehalten werden.

Aufgrund der baulichen Vorprägung entlang der Straße Ausblick und der Nevigeser Straße ist eine Bebauung der Fläche als Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur städtebaulich geeignet. Die geplante Wohnbaufläche schließt sich unmittelbar an den nördlichen Siedlungsraum Katernberg an und ist dem Nahversorgungszentrum Katernberg zugeordnet. Die neue Wohnbaumaßnahme trägt außerdem zur Erhöhung der Tragfähigkeit der in räumlicher Nähe vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bei.

9.15. Kosten für die Allgemeinheit

Die WSW AG werde die Anlage des Regenrückhaltebeckens übernehmen und die Kosten tragen. Damit werde die Allgemeinheit über Gebühren belastet. Statt dessen sollten die neuen Hausbesitzer entsprechend dem Verursacherprinzip mit der Unterhaltung der Anlage beauftragt werden.

.....
Da es sich bei den geplanten Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung - in diesem Fall der Retentions - und Überlaufmulde - um öffentliche Abwasseranlagen handelt, wird ihre Unterhaltung durch die öffentliche Hand, hier von der WSW AG, übernommen. Eine Übertragung dieser Pflicht auf private Nutzer ist nicht möglich.

Nach dem Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen haben die Gemeinden die Pflicht, das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Abwasseranlagen zu betreiben (§ 53 Abs. 1 LWG NW). In der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal ist unter § 1 - Allgemeines - weiterhin ausgeführt, dass „die Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern und Verrieseln des im Stadtgebiet anfallenden Abwassers sowie die Übergabe des Abwassers an den zuständigen Wasserverband umfasst. Zu diesem Zweck stellt die Stadt die erforderlichen Anlagen als öffentliche Einrichtung zur Verfügung (öffentliche Abwasseranlagen). Die öffentlichen Abwasseranlagen bilden eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit.“

9.16. Allgemein negative Entwicklung

Bereits jetzt seien über 40 % der gesamten Stadtfläche verbaut und verplant. Viele Bürger Wuppertals seien sehr verärgert, dass immer mehr Grünflächen zugebaut würden. Wenn diese Entwicklung so fortgesetzt werde, verliere die Stadt immer mehr an Attraktivität. Viele reizvolle Ein- und Ausblicke gingen verloren.

- Naherholungsgebiete würden zur Mangelware
- das Stadtklima verschlechtere sich, weil die klimarelevanten Flächen zugebaut würden
- für die Ökologie verschlechtere sich die Situation immer mehr

Gerade dieser Verlust an Attraktivität würde dazu führen, dass die Bürger von Wuppertal wegziehen würden.

.....
Der neue Flächennutzungsplan 2004 stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung des gesamten Wuppertaler Stadtgebietes dar. Nach den Ausführungen seines Erläuterungsberichtes wird der Anteil der Bauflächen in 15 Jahren etwa ein Drittel der Gesamtfläche betragen. Der überwiegende Anteil wird weiterhin als Freiraum genutzt werden.

Nach seinen Darstellungen werden die Waldflächen mit ca. 28,8 % den größten Flächenanteil abdecken, den zweitgrößten Anteil werden mit ca. 21,2 % die Flächen für die Landwirtschaft einnehmen, und erst an dritter Stelle sind mit ca. 18,1 % die Wohnbauflächen aufgeführt.

Zwar ist es richtig, dass die Planungen der Stadt vorsehen, noch einen Teil der z.Zt. nicht bebauten Bereiche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Warum dies aus Sicht der Stadtplanung für notwendig angesehen wird, wurde schon ausführlich dargelegt. Dass aber die Naherholungsgebiete in der Stadt Wuppertal zur Mangelware werden, muss nicht befürchtet werden. Dass dies nicht der Fall sein wird, kann man schon an der zuvor dargelegten Flächenbilanz erkennen. Danach werden auch im Jahr 2015 die landwirtschaftlichen Flächen und die Waldflächen noch die Hälfte des Stadtgebietes ausmachen.

9.17. Eine Stadt mit der Natur für die Bürger – so lautet die Zukunftsformel

Eine Zukunft würden die Städte haben, die sich nachhaltig weiterentwickelten und sich ein attraktives Umfeld erhalten würden, das in Einklang mit der Natur stehe. Das sei das Resümee der internationalen Tagung Stadtökologie in Leipzig, an der Teilnehmer aus 48 Länder vertreten gewesen seien. Nur eine Stadt, die sich ihr grünes Umfeld erhalte, bliebe für ihre Bürger und Bürgerinnen attraktiv und Sorge dafür, dass sie in ihrer Stadt wohnen blieben.

.....
Zu den Ausführungen des BUND zu einer Stadtplanung im Sinne einer lebenswerten Zukunft für ihre Bürger kann festgestellt werden, dass die im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellten Ziele dem Anspruch einer positiven Stadtentwicklung entsprechen. Hier wird einerseits eine nachhaltige Entwicklung angestrebt, andererseits aber auch für den Erhalt eines attraktiven Umfeldes Sorge getragen.

Zusammenfassung Pkt. 9. 9. – 17. Stadtplanerische Aspekte

Der BUND übt zusammenfassend Kritik an verschiedenen Problemfeldern, die sich in der jüngeren Vergangenheit in der Stadt Wuppertal abzeichnen. Insbesondere wird der Verlust an Einwohnerzahlen, die Zunahme der Wohnungsleerstände und die Ausbreitung von Brachen, bei gleichzeitiger Inanspruchnahme hochwertiger ökologischer Flächen für Bebauungen, beklagt. Diese Entwicklung habe viele Nachteile für das Klima, die Naherholung, für Flora und Fauna.

Diesem negativen Trend, der von vielen Bewohnern der Stadt durchaus wahrgenommen werde, müsse durch eine nachhaltige Stadtentwicklung entgegengewirkt werden. Wichtig sei die Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege. Hierzu gehöre ein Konzept, durch das den Wohnungsleerständen begegnet werde und zur Schaffung attraktiven Wohnraums, unter anderem auch im Einfamilienhausbau in bestehenden Innenstadtbereichen.

.....
Der Bereich Nevigeser Straße/ Am Eigenbach stellt eine der wenigen Flächen Wuppertals dar, die zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet ist. Das Bauleitplanverfahren Nr. 1004 ist auf der Grundlage aktueller, gesamtstädtischer Entwicklungen aufgestellt und durchgeführt worden. Eine wesentliche Grundlage für die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche stellt der neue Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dar.

In den Abhandlungen zum Flächennutzungsplan wurde bereits erläutert, warum die Ausweisung neuer Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Entwicklung der Stadt wichtig ist. In ihm wurde dargelegt, dass mit der Ausweisung von neuen Bauflächen in einer ausreichenden Größenordnung die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, das Oberzentrum Wuppertal zu stärken. Die Ausweisung von Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern dient dazu, dem derzeitigen Trend der Abwanderung in die Nachbargemeinden und damit einer Suburbanisierung zu begegnen. Die Eignung der Fläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 wurde durch fachliche Untersuchung ermittelt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen ausgelastet und der vorhandene Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll entwickelt werden.

Zu 10.

Der Erschließungsträger macht zu den im Bebauungsplan Nr. 1004 vorgesehenen besonderen textlichen Festsetzungen und Hinweisen zwei Anregungen geltend:

10.1:

Die erste Anregung nimmt Bezug auf die textliche Festsetzung Pkt. 7.1 in den Reinen Wohngebieten. Sie hat die Formulierung: „Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bis zu 50% zusätzlich versiegelbarer Flächen gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.“

Hierzu wird angeregt, für die Reinen Wohngebiete WR₂ und WR₃ die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gem. § 19(4) BauNVO für zulässig zu erklären oder eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 vorzunehmen.

Begründet wird der Änderungswunsch mit der möglichen Diskrepanz, die sich aus dem vom Erschließungsträger errechneten Flächenbedarf für Gebäude, Garagen, Terrassen und Zufahrten und dem bei einer GRZ von 0,3 ausnutzbaren Flächenanteil ergibt.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750m² könnten entsprechend der Grundflächenzahl GRZ = 0,3 ca. 225 m² für befestigte Flächen in Anspruch genommen werden. Der errechnete Flächenbedarf betrage aber 291 m². Er wird hergeleitet aus einer zulässigen Grundfläche für Gebäude von 196 m² (14 m x 14 m), einer Garagenfläche von ca. 20 m², einer Terrassenfläche von ca. 30 m² und relativ langen Zufahrten, die bei einer Breite von 2,5 m ca. 45 m² in Anspruch nehmen würden.

.....
Der Anregung, in dem WR₂-Gebiet und dem WR₃-Gebiet eine Änderung der Planung im Sinne einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 für untergeordnete Anlagen und Versiegelungen zuzulassen, soll nicht gefolgt werden.

Für die Reinen Wohngebiete war in diesem Planbereich aus ökologischen Gründen im Sinne des Bodenschutzes und einer angemessenen Durchgrünung die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung ausgeschlossen worden. An dieser Zielsetzung soll festgehalten werden, da bei einem Verzicht auf die Festsetzung Pkt. 7.1 bei einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen Erhöhung für Anlagen wie z.B. Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um 50 % bis zu 45% der Grundstücksflächen versiegelt werden kann. Dieser Versiegelungsgrad war bisher nicht vorgesehen und erscheint für dieses locker bebaute Einfamilienhausgebiet am Ortsrand unverhältnismäßig hoch.

Die Beschränkung der Versiegelung auf 30 % der Grundstücksfläche in den Reinen Wohngebieten gehört auch zu den Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan als Ausgleich für den baulichen Eingriff vorgesehen sind und dort entsprechend angerechnet wurden (vgl. LBP, Tabelle 5, Kompensationsberechnung). Eine Aufhebung der Beschränkung hätte somit auch ungünstige Rückwirkungen auf die Eingriffs -/ Ausgleichsbewertung.

Die zuvor dargelegten Argumente treffen im Grundsatz auch auf die alternativ vorgeschlagene Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 zu. Zwar wäre der Versiegelungsgrad dann bei Beibehaltung der Festsetzung Pkt 7.1 auf maximal 40 % beschränkt, dafür wäre aber die Bebaubarkeit der Gebäude selbst für ein locker bebautes Wohngebiet entschieden zu hoch.

Die vom Erschließungsträger dargelegte Diskrepanz zwischen dem zulässigen Versiegelungsgrad und dem von ihm errechneten Flächenbedarf (ca. 65 m² geschätzt) kann relativiert werden. Es ist davon auszugehen, dass bei den zulässigen Baufeldern, die z.B. im WR₂-Gebiet 14 m x 15 m betragen, nicht beabsichtigt ist, dass hier ein Ein- oder Zweifamilienhaus in dieser Größe entstehen soll. Vielmehr geht die Planung generell davon aus, dass diese Häuser kleiner sein werden. Die Größe der Baufelder schafft vielmehr Raum für Gestaltungsfreiheit, die für die individuelle Planung dieses Haustyps durchaus erforderlich ist.

10.2:

Die zweite Anregung nimmt Bezug auf den Hinweis Pkt. 11.1, der für die Allgemeinen Wohngebiete gelten soll und folgende Formulierung trägt: „Die Zahl der Wohneinheiten ist im städtebaulichen Vertrag vom.....abschließend geregelt.“

Diese Formulierung sei im Hinblick auf die inhaltliche Aussage und den Zeitpunkt des zitierten Vertrages zu unbestimmt und könnte zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen.

Es wird statt dessen vorgeschlagen, eine Festsetzung mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufzunehmen:“ Die Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt auf max. 16 in Doppel - oder Reihenhäusern.“

.....
Die Anregung des Erschließungsträgers nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben aus den Sitzungen der parlamentarischen Gremien bei der Beschlussfassung zum Offenlegungsbeschluss der Drucks.-Nr. VO/ 1894/ 03, der der Rat am 13.10.2003 sinngemäß unter der Vorgabe zugestimmt hat, dass die Zahl der Wohneinheiten auch in den Allgemeinen Wohngebieten eingeschränkt wird. Sie soll dabei nicht wesentlich über der bisher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Zahl der Wohneinheiten liegen.

Der Anregung soll insofern entsprochen werden, als dass von der ursprünglich beabsichtigten Regelung durch Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag Abstand genommen werden soll und die Einschränkung der Wohneinheiten in den WA-Gebieten statt dessen über eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden soll.

Allerdings kann die vom Erschließungsträger vorgeschlagene Formulierung so nicht übernommen werden, da es im Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohneinheiten (wie z.B. der hier vorgeschlagenen 16 WE) in einem Baugebiet im Rahmen eines normalen Bebauungsplanes gibt. Im Bebauungsplan gibt es nur die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Dies kann auch ein „Verhältniswert“ von maximal zulässigen Wohnungen zu einem bestimmten Grundflächenanteil sein.

Der Formulierungsvorschlag des Erschließungsträgers soll daher wie folgt geändert werden:

„Die Anzahl der Wohnungen ist begrenzt: mindestens 180 m² Grundstücksfläche je Wohnung (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)“.

Der Erschließungsträger, der gleichzeitig auch der von der Änderung einzig betroffene Eigentümer ist, wurde hierzu im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 Abs. 2 BauGB angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Er hat mitgeteilt, dass er keine Bedenken gegen diese Änderung hat.

Zu 11.

Der Bewohner des Grundstückes Ausblick 20 trägt in zwei Schreiben vom 27.12.2003 und 30.01.2004 nach der Offenlage folgende Anregungen vor:

In seinem Schreiben vom 27.12.2003 führt er aus, dass einige Gutachten zum Verfahren Nr. 1004 in der Vorlage: VO/ 1894/ 03 auf Seite 3 als „formelle Verfahrensakte“ dargestellt würden. Er regt an, die Gutachten nicht als „formelle Verfahrensakte“ umzuwidmen, damit die kostenlose Mithilfe der Stadt für einen Investor offen ausgewiesen werde. Die Verwaltung habe durch ihre Revision überprüfen lassen, dass bei dem Verfahrensablauf keine Korruption vorliege. Eine andere Einstufung mache daher keinen Sinn.

Er regt weiter an, das geplante Bauvorhaben aufzugeben, da hierdurch der Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet verursacht werde. Seinen bereits zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Erhalt des Landschaftsschutzes vorgetragenen Argumenten fügt er einen Artikel der FAZ bei, der sich kritisch mit dem Landschaftsverbrauch im Bundesgebiet auseinandersetzt. Die hierin aufgeführten Argumente träfen auch für Wuppertal und den Bebauungsplan Nr. 1004 zu.

Der Artikel, der unter dem Titel „Landschaftsverbrauch erstmals verringert“ in der FAZ am 24.12.2003 erschienen ist, bezieht sich auf Aussagen aus den Dezember- Informationen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zum Flächenverbrauch durch Siedlungserweiterungen und Straßenbau. Dabei weist das Bundesamt darauf hin, dass die Flächeninanspruchnahme angesichts ungenutzter Potentiale im Siedlungsbestand mit 105 Hektar pro Tag immer noch zu hoch sei. Ziel der Bundesregierung sei es, den Landschaftsverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturen bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu senken.

Das Bundesamt geht weiter auf die Herausforderungen im Rahmen des Stadtumbaus ein. Gravierend seien die wachsenden Wohnungsleerstände, von denen aber vor allem Ostdeutschland flächendeckend betroffen sei. Vom Grundsatz fordert es eine Kursänderung im Städtebau, wobei die alte, auf Wachstum ausgerichtete Städtebauförderung aufgegeben und durch Stadtumbauprogramme ersetzt werden müsse. Denn ein ungesteuerter Schrumpfungsprozess der Städte führe zu einem erhöhten Flächenverbrauch pro Kopf und zu einer geringeren Energieeffizienz. Mittlerweile würden Ein- und Zweipersonenhaushalte in den Innenstädten das verblassende Leitbild einer Familie mit Kindern als dominierender Haushaltsform ablösen. Die gesamte Förderpolitik, die Verfahren und die Gebietsabgrenzungen müssten durchdacht werden. Das Bundesamt fordert daher die Entwicklung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, die die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme lösen würden.

Die Stadtentwicklung habe sich von den großen Siedlungserweiterungen der 60er und 70er Jahre über eine Rückbesinnung auf die natürlichen Lebensgrundlagen in den 80er Jahren und einer Nachhaltigkeitsentwicklung mit Ressourcenverantwortung in den 90er Jahren entwickelt. Das Bundesamt gibt zu bedenken, dass „angesichts schwindender Finanzkraft der öffentlichen Haushalte und der nicht mehr zu übersehenden Überalterung der Bevölkerung in den Wohnquartieren eine zukunftssichernde Stadtentwicklung nicht mehr durchzusetzen sei.“ Ein neuer Wertewandel zeichne sich ab. Während im 20. Jahrhundert wohlhabende Haushalte vor die Tore der Stadt ins Grüne gezogen seien, würden heute die Innenstädte mit ihrem attraktiven Angebot an Dienstleistung und Kultur wiederentdeckt.

Generell wird vom Einsprecher der Vorwurf erhoben, dass der Blick bei der Abwägung auf die Vorschriften beschränkt sei und überregionale Ziele und Wertvorstellungen anscheinend unbekannt seien. Auch der Vorschlag, die kostenlosen Gutachten den Investoren als städtische Dienstleistungen zu berechnen, werde leider mit der Begründung abgelehnt, dass es sich um eine Kannvorschrift handele.

In seinem Schreiben vom 30.01.2004 nimmt der Einwender Bezug auf einen Artikel aus der Wuppertaler Rundschau vom 28.01.2004, in dem der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz (WBU e.V.) sich gegen das geplante Bauvorhaben wendet. Er bittet auch hier, den Artikel in seinem Sinne abzuwägen.

Der Artikel des WBU e.V. legt dar, dass die geplante Bebauung nicht mit den Zielen der Raumordnung übereinstimme und sie daher verhindert werden müsse. Der Gebietsentwicklungsplan 1999 sehe hier einen Bereich zum Schutz der Landschaft vor, der mit einem Regionalen Grünzug überlagert sei. Die Regionalen Grünzüge seien nach den Vorgaben der Raumordnung besonders schutzwürdig und von Besiedlungen frei zu halten. Bei diesem Grünzug handele es sich um den letzten noch durchgängigen Grünzug mit hoher ökologischer Bedeutung in Wuppertal. Er werde durch Planungen wie Gewerbegebiet „Kleinhöhe“ und anderen Planungen zerstört.

Außerdem sei ein Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Die Forderungen der Bezirksregierung, die Anzahl der Häuser auf 20 zu begrenzen, würde nicht erfüllt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei man von 26 bis 28 Häusern ausgegangen. Nun sei die Zahl der Häuser gar nicht mehr festgelegt.

Die Gewässersituation sei nicht hinreichend untersucht worden. Es sei nur erläutert worden, dass die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Eigenbach habe und die natürliche Wasserzufuhr zu den Quellgebieten durch die Versiegelung verringert werde. Der Verlust von wasserspeicherndem Boden sei aber nicht ausgleichbar und der zu schützende Quelleinzugsbereich sei nicht festgelegt. Es fehle der Nachweis, welcher Versiegelungsgrad gewässerträglich sei.

.....

Der Einsprecher hat die Aussage der Drucksache-Nr.: VO/1894/03 in Bezug auf die in der Begründung zum Beschlussvorschlag erwähnten Gutachten nicht korrekt gelesen und nicht richtig interpretiert. Dort steht im Text: "Die in der Begründung erwähnten Gutachten, dies sind vor allem.....sind Bestandteile der Abwägung und der formellen Verfahrensakte." Sie werden demnach nicht in eine „formelle Verfahrensakte“ umgewidmet, sondern werden u.a. in einer formellen Verfahrensakte aufbewahrt. Richtig gestellt werden soll auch, dass der Investor und nicht die Stadt diese Gutachten hat erstellen lassen und diese auch bezahlt hat.

Abwägung zum Artikel der FAZ:

In Bezug auf die vom Einwender gewünschte Abwägung des Artikels aus der FAZ kann grundsätzlich zunächst darauf hingewiesen werden, dass ein Artikel, der inhaltlich keinen konkreten Bezug zu der beabsichtigten Planung und dem konkreten Plangebiet hat, nicht die rechtlich notwendigen Voraussetzungen für eine im Planverfahren durchzuführende Abwägung erfüllt. Die vorgetragenen Anregungen müssen in einem direkten Bezug zur vorhandenen Örtlichkeit stehen.

Da sich aber die Stadtplanung Wuppertal – entgegen der Annahme des Einsprechers – durchaus auch mit überörtlichen Erwägungen und Kriterien zur Stadtentwicklung auseinandersetzt, soll an dieser Stelle zu einigen Aspekten aus dem FAZ-Artikel Stellung genommen werden:

Auch die Stadt Wuppertal ist grundsätzlich daran interessiert, den vorhandenen Landschaftsbereich zu schützen und zu erhalten. In Wuppertal zeichnet sich daher, wie in anderen Städten auch, eine Entwicklung ab, die sich von den ehemals großflächigen Siedlungserweiterungen der 60er und 70er Jahre verabschiedet hat.

Vor dem Hintergrund geänderter Zielvorstellungen der Stadtplanung wurde - auch im Sinne einer behutsameren Stadtentwicklung - der neue Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal in den 80er Jahren aufgestellt und nach einem langen und komplexen Verfahrensablauf im März 2004 förmlich festgestellt. In ihm wird die zukünftig geplante Entwicklung der Stadt bis zum Ende des Jahres 2015 dargestellt. Der F-Plan sagt zur Beurteilung der Weiterentwicklung der Stadt: "Die zukünftige Entwicklung wird - stärker als bisher - von einem planerisch sinnvollen Ausgleich zwischen Ökonomie und Ökologie gekennzeichnet sein." (Kapitel 2.2 Siedlungsstrukturelle Grundlagen).

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird aber auch verdeutlicht, dass die Stadt Wuppertal – um eine nachhaltige Stadtentwicklung sicher stellen zu können – auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser angewiesen ist. Nur so kann den Abwanderungstendenzen einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten ins Umland entgegen gewirkt werden. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.1004 wurde im Kapitel 5. „Ziele der Bauleitplanung“ eingehend auf diese Zusammenhänge eingegangen.

Der Bereich Nevigeser Straße/ Am Eigenbach stellt eine der wenigen Flächen Wuppertals dar, die zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet ist. Sie stellt eine Arrondierungsmaßnahme am vorhandenen Siedlungsrand dar, wodurch gerade der befürchteten Zersiedlung des Landschaftsraumes entgegengewirkt wird. Die Eignung der Fläche des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 wurde durch fachliche Untersuchung ermittelt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen ausgelastet und der vorhandene Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll entwickelt werden.

Zum langfristigen Schutz des zusammenhängenden Landschaftsraumes wurden die verschiedenen Landschaftspläne wie in diesem Bereich der Landschaftsplan-Nord nahezu zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In Bezug auf die Innenentwicklung gibt es bei der Stadt Wuppertal ebenfalls Bemühungen, der wachsenden Zahl von Wohnungsleerständen oder Leerständen von Ladenlokalen entgegen zu wirken. Ein genereller Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser wird jedoch nicht als geeignete Lösung zur Vermeidung weiterer Wohnungsleerstände im Innenstadtbereich angesehen. Bei diesen leer stehenden Wohnungen handelt es sich um eine andere Wohnform und ein anderes Marktsegment als bei frei stehenden Einfamilienhäusern. Da attraktive Einfamilienhäuser auch im Umland angeboten werden, kann ein Verzicht auf Bereitstellung von Flächen in der eigenen Stadt die Abwanderung der Bevölkerung kaum verhindern.

Ein Stadtentwicklungskonzept zur Bekämpfung der Probleme im Innenstadtbereich, wie es das Bundesamt in seiner Information vom Dezember letzten Jahres fordert, versucht die Stadt Wuppertal derzeit im Rahmen der Regionale 2006 zu entwickeln. Hierzu wurde die Entwicklung des Projektes „Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt“ ins Leben gerufen. In der Drucksache-Nr. VO/ 2989/ 04 „Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt - Städtebauförderprogramm 2004 und Mittelbedarfsanmeldung 2005“ wird ein konkretes Maßnahmenprogramm zur Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Arbeitsqualität in den strukturell vielschichtig gewachsenen Innenstadtbereichen – insbesondere der Talachse - vorgestellt. Der Vorlage ist ein konkreter Kosten- und Finanzierungsplan beigelegt und sie dient u.a. dem Zweck, die notwendigen Städtebaufördermittel beim Land beantragen zu können. Dies ist ein Beitrag der Stadt zur Entwicklung der Innenstädte, den sie trotz schwindender Finanzkraft unternimmt.

Abwägung zum Artikel des WBU:

Abstimmung mit der Raumordnung:

Die Aussagen des WBU im Hinblick auf die Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) treffen zu. Allerdings wurde bereits vor dem Einleitungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004(V) die Landesplanung um Stellungnahme zu der Abweichung der Flächennutzungsplanung gebeten. Mit Schreiben vom 09.12.1999 bestätigte die Bezirksregierung, Dezernat 62, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanung besteht. Dies hat die Bezirksplanungsbehörde auch während der Offenlegung mit ihrem Schreiben vom 16.04.2002 bestätigt.

Zwar befindet sich das geplante Baugebiet in einem im GEP ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Allerdings ist der Regionale Grünzug durch die geplante Bebauung nur in seinem äußersten Randbereich in Ortsnähe betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges erfolgt durch die Planung nicht. Dies wurde auch so von der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt. Durch die Ausgleichs-Konzeption im Plangebiet ist eine erhebliche ökologische Aufwertung des verbleibenden Teilbereiches des Regionalen Grünzuges zu erwarten. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist gerade mit Hilfe des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004 möglich.

Landschaftsschutzgebiet:

Es ist richtig, dass sich das Gebiet des Bauleitplanverfahrens Nr.1004 im Landschaftsschutzgebiet befindet. Eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist gem. § 73 Landschaftsgesetz NW aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses möglich. Das bedeutet, dass für den Teil der geplanten Wohnbaufläche vor ihrer Zulässigkeit die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bei der Höheren Landschaftsschutzbehörde beantragt werden muss. Die Höhere Landschaftsbehörde hat inzwischen mit ihrem Schreiben vom 04.09.2002 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen das beabsichtigte Vorhaben hat.

Der Entwurf des Landschaftsplanes-Nord sah zum Zeitpunkt seiner Offenlegung in Anpassung an die mit der Landesplanung abgestimmte Flächennutzungsplanung auf dieser Fläche Landschaftsschutz mit dem Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ vor. Gemäß VO/2383/03 (Satzungsbeschluss zum Landschaftsplan Wuppertal-Nord) liegt nun sowohl die im FNP dargestellte Wohnbaufläche als auch die aus dem Bebauungsplan ersichtliche Retentionsmulde nicht mehr im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Die Kompensationsmaßnahmen unterliegen einer dauerhaften Sicherung. Zum Ausgleich für den baulichen Eingriff, der im östlichen Planteil stattfindet, wird der westliche Teilbereich ökologisch aufgewertet.

Abstimmung mit der Landesplanung/ Zahl der Wohnhäuser:

Grundsätzlich kann zum Beteiligungungsverfahren der Bezirksplanungsbehörde an der Bauleitplanung folgendes festgestellt werden:

Die Bezirksplanungsbehörde ist zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu hören. Einer Beteiligung bei der Aufstellung eines daraus entwickelten verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) bedarf es dagegen grundsätzlich nicht. Daraus ist erkennbar, dass es bei der landesplanerischen Abstimmung um Flächennutzungen, nicht aber um die Anzahl von Häusern oder Wohneinheiten geht.

Zwar ist im ursprünglichen Antrag, den die Stadt Wuppertal vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1004V bei der Bezirksregierung am 12.11.1999 eingereicht hatte, von einer Plankonzeption mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern die Rede gewesen. Da die Bezirksregierung sich aber nur zu den geplanten Flächenausweisungen äußert, ist eine Änderung der Anzahl der Häuser für die Abstimmung mit der Landesplanung nicht von Bedeutung. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat somit folgerichtig mit ihrem Schreiben vom 14.11.2003 bei der Beteiligung der letzten Offenlage mitgeteilt, dass gegen die gem. § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vorgelegte Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Gewässersituation:

Nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde wurde das Einzugsgebiet der Quelle nicht gesondert betrachtet, da es bereits heute dräniert ist und damit seiner Speicher- und Rückhaltefunktion nicht nachkommen kann. Im Einzugsgebiet wurden keine weiteren Feuchtigkeitszeiger gefunden, die den Schutz größerer Flächen als Biotop gerechtfertigt hätten.

Ein genauer Versiegelungsgrad der zukünftigen Bebauung kann im Rahmen eines normalen Bauleitplanverfahrens nicht ermittelt werden. Die getroffenen Ausweisungen des Baugebietes lassen aber den Rückschluss zu, dass es sich um ein aufgelockertes Baugebiet mit einem eher geringen Versiegelungsgrad handeln wird. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgegeben.

Das östlich gelegene Baugebiet mit der entstehenden Versiegelung wird den natürlichen Wasserzustrom zu den Quellgebieten verringern. Der Verlust von speicherfähigem Boden kann durch technische Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Um die Folgen für den Wasserhaushalt aber möglichst gering zu halten, ist ein Entwässerungssystem vorgesehen, das den derzeitigen Wasserverhältnissen möglichst nahe kommt.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird einem zentralen, offenen, nicht abgedichteten und nicht ständig gefüllten Regenrückhaltebecken zugeführt. Das gesammelte Wasser tritt aus dem Becken durch Kiesbrücken aus und läuft dann verzögert über die Wiesenfläche dem Gewässer zu.

Die Alternative zur o.g Lösung wäre die Verlegung eines Regenwasserkanals bis in den Eigenbach. Die hiervon ausgehende Dränagewirkung ist nach Einschätzung aller Beteiligten weit kritischer anzusehen, als die jetzt geplante diffuse Einleitung in das Gewässer.

Insgesamt wurde die Gewässersituation intensiv und in Absprache mit dem Bergisch-Reinischen Wasserverband (BRW) und dem Fachingenieurbüro untersucht. Außerdem wurde die Gewässersituation und die Auswirkungen der Bebauung auf das Gewässersystem von den Fachleuten des Staatlichen Umweltamtes, des BRW und der Unteren Wasserbehörde in Bezug auf den Gewässerschutz und den Hochwasserschutz beurteilt. Gegen die Planung liegen von Seiten der Fachbehörden keine Bedenken vor.

Zu 12.

Der Rechtsanwalt kündigt eine abschließende Stellungnahme nach Erhalt des landschaftspflegerischen Begleitplans an. In dieser trägt er am 18.05.2004 vor, dass die Gehölzanpflanzung (M2) ihre Schutzwirkung zugunsten des höher gelegenen Wohngebietes auch in Zusammenhang mit der Anlage des Retentionsbeckens nur dann erfüllen könne, wenn sie zeitgleich mit diesem angelegt werde. Dies solle durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

.....
Es ist vorgesehen, die geplante Gehölzanpflanzung (im landschaftspflegerischen Begleitplan als Maßnahme M2 eingetragen) an der Retentionsmulde möglichst zeitnah mit der Erstellung der Mulde anzupflanzen. Eine zeitgleiche Anpflanzung ist nicht immer möglich, da aufgrund der natürlichen Gegebenheiten die vorgesehenen Pflanzungen entweder im Frühjahr oder im Herbst durchzuführen sind. Eine wesentliche optische Beeinträchtigung ist hierdurch nicht zu befürchten, da es sich um eine naturnahe Retentionsmulde mit wenigen technischen Einbauten handelt. Eine Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Untere Landschaftsbehörde für eine zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen Sorge tragen wird.

12.1:

Der Rechtsanwalt weist darauf hin, dass die mit Schreiben vom 10.05 und 15.05.2002 geäußerten Bedenken grundsätzlich aufrecht erhalten werden.

.....
Zu den Anregungen in den genannten Schreiben vom 10.05.2002 wurde in der Drucksache VO/1894/03, Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1004, umfangreich Stellung genommen. Das Schreiben vom 15.05.2002 wurde zur Offenlegung des Flächennutzungsplanes geschrieben und im Rahmen der VO/2314/03 Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan abschließend behandelt.

12.2.

Nach Ansicht des Rechtsanwaltes gebe der nicht maßstäbliche Schnitt A-A einen unvollständigen Eindruck der Höhenverhältnisse wieder und lasse deshalb eine Beurteilung der optischen Wirkung der geplanten Siedlung nicht zu. Der Höhenunterschied zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung nehme in Richtung Westen zu.

.....
Auch wenn der Schnitt A-A nicht maßstäblich ist, lässt er doch die Relationen erkennen. Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen ab. Lediglich im Bereich der Retentionsmulde liegt das Gelände geringfügig unterhalb des Geländeniveaus der nördlichen Bebauungsplangrenze (43 bis max 68 cm unterhalb).

Durch die einheitliche Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird die Entwicklung des Geländeneiveaus bei den Baumaßnahmen aufgegriffen.

Bezogen auf das Grundstück des Einsprechers kann eine Sichtbehinderung durch die geplante Bebauung nahezu ausgeschlossen werden. Lediglich der Blick in östliche Richtung kann auf die geplanten Gebäude fallen, wobei der östliche Grundstücksnachbar hier auch bereits durch das zurückgesetzte Gebäude als Blickbeschränkung gesehen werden könnte. Dadurch, dass an das Grundstück der Einsprecher die Kompensationsfläche angrenzt, kann hier von einer Einschränkung der Sicht durch bauliche Anlagen sicherlich nicht gesprochen werden.

12.3 und 12.4:

Der Rechtsanwalt nimmt an, dass im Hydrogeologischen Gutachten lediglich die Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems für die Baugebietsentwässerung, nicht jedoch zusätzlich die sonstigen hydraulischen Auswirkungen berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus sei es nicht nachvollziehbar, dass die detaillierte Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erst im Zuge des bauordnungsrechtlichen Antrags auf Baugenehmigung erfolge. Zumal nun die Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) auf einen „regulären“ Bebauungsplan erfolge, entfalle die Steuerungsmöglichkeit über VBP - typische Regelwerke. Es müsse nun gewährleistet sein, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers in den Grenzen der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche schadlos erfolgen könne. Eine bloße Vorstudie zur Entwässerung sei in diesem Fall nicht ausreichend.

.....
Das Hydrogeologische Gutachten diene dazu, die dezentrale Versickerungsfähigkeit des Regenwassers im Boden zu ermitteln. Aufgrund der im Gutachten näher erläuterten gegebenen Bodenverhältnisse wurde von einer grundstücksbezogenen Regenwasserversickerung abgesehen. Im Rahmen der „Vorstudie zur Entwässerung“ wurde ein Konzept zur Regenwasserentwässerung ermittelt, das durch Gespräche und Überarbeitungen zum „Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis“ weiterentwickelt wurde. *Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 22.09.2004 erteilt.*

Fazit: Die Gewässersituation und die Auswirkungen der Bebauung auf das Gewässersystem sind von den Fachleuten des Staatlichen Umweltamtes, des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes und der Unteren Wasserbehörde in bezug auf den Gewässerschutz und den Hochwasserschutz beurteilt worden. Gegen die Planung liegen von Seiten der Fachbehörden keine Bedenken vor.

Somit ist nachgewiesen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers in den Grenzen der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche schadlos erfolgen kann. Weitere Regelungen sind entbehrlich.

12.5:

Das Anpflanzen einer Hecke zwischen der Retentionsmulde und dem Grundstück der Mandanten des Rechtsanwaltes wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die Festsetzung in dieser Weise nicht konkretisiert worden und der Landschaftspflegerische Begleitplan noch in Bearbeitung sei. Unklar sei auch, wie die Durchführung der Maßnahme gesichert werden solle. Ein angekündigter aber vor dem Satzungsbeschluss noch nicht abgeschlossener Vertrag reiche hier nicht aus. Die Durchführung der geforderten Schutzmaßnahme sei sicherzustellen. Dies bedeutet nach Ansicht des Rechtsanwaltes die Bepflanzung der Fläche zeitgleich mit der Errichtung der Retentionsmulde.

.....
Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde im Februar 2004 abgeschlossen und danach noch geringfügig modifiziert.

Die genannte Heckenpflanzung erfolgt nördlich des Grundstücks des Einsprechers in der gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Durchführung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen, d. h. einerseits die Art der Maßnahmen aber andererseits auch die zeitliche Komponente der Realisierung werden vertraglich geregelt. Dieser Vertrag wird noch vor dem Satzungsbe-

schluss zu diesem Planverfahren vom ehemaligen Vorhabenträger und jetzigem Erschließungsträger unterzeichnet.
Insofern sind etwaige Befürchtungen, dass zugesagte Maßnahmen nicht oder erst in ferner Zukunft realisiert werden, unbegründet.