

Begründung gemäß §9(8) BauGB

zum Bauleitplanverfahren Nr. 105 – Jung – Stilling - Weg / Cronenberger Straße -
(3. Änderung des Bebauungsplans - Aufhebung eines Teilbereiches)

1. Planungsanlass

Die Freiraumbelange im Bereich des Hatzenbecker Baches wurden anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 mit den Trägern öffentlicher Belange, u. a. mit dem Wasserwirtschaftsamt, abgestimmt. Im Ergebnis wurden die Flächen des Quellbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ausgewiesen. Der Bach verläuft durch diesen Park nach Norden und wechselt dann in einen Wald. Im Nahbereich des Gewässers waren Fußwege in der Ausbauqualität von Verkehrsflächen festgesetzt; die Straße Am Cleefkothen sollte das Bachtal queren und die Ravensberger Straße mit der Cronenberger Straße verbinden. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Ausführung der Planung das ökologische System des Quell- und Bachlaufbereiches beeinträchtigen würde. Neueste Untersuchungen des Büros Froelich & Sporbeck führten zur Feststellung, dass sowohl am Oberlauf des Baches als auch im Quellbereich die Kriterien eines pauschal geschützten Biotoptyps i. S. d. §62 Landschaftsgesetz NRW erfüllt sind; der zuvor genannte Bereich wird als „Tabugewässer“ im Hinblick auf die wasserwirtschaftliche Nutzung bezeichnet. Bezüglich des Bebauungsplanes wird damit zunächst die Notwendigkeit bekräftigt, die planmäßigen Baumaßnahmen nicht weiter zu verfolgen und letztendlich auch formal aufzuheben. Die eigentlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen können nicht mit diesem Rechtsinstrument geregelt werden; hierzu ist ein eigenständiges Verfahren auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes durchzuführen.

Im Westen des Planes ist der vorhandene Wald in den Landschaftsplan Wuppertal - West einbezogen (Rechtskraft März 2005). Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird an der räumlich bestimmten Stelle aufgegeben und innerhalb des Bauleitplanverfahrens Nr. 1030 neu festgesetzt. Das jetzt zur Aufhebung vorgesehene Wegenetz war ursprünglich im Verbund mit flächenhaften Ausweisungen wie Wald und Grünflächen festgesetzt, aber bezüglich der zuletzt genannten Regelungen von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt worden, weil Diskrepanzen zum damaligen Flächennutzungsplan erkannt wurden. Die Aufgabe des Wegenetzes wird jetzt formal vollzogen.

2. Geltungsbereichsbeschreibung

Von der Aufhebung ist der Nordostteil des Bebauungsplanes Nr. 105 in einer Größe von ca. 7,5 ha zwischen der Cronenberger Straße und der Carl – Schurz - Straße betroffen. Erfasst wird das Hatzenbecker Bachtal mit seinem Quellbereich sowie die Straßenrandbebauung zur Cronenberger Straße. In Ergänzung werden einige festgesetzte Verkehrsflächen, die tlw. als Straße, tlw. als Fußwege konzipiert sind, auch zwischen der Carl – Schurz - Straße und dem Dürrweg ersatzlos aufgehoben. Zwischen der Carl – Schurz - Straße und dem Jung – Stilling - Weg wird ein geplanter, noch nicht ausgebauter Spielplatz aufgegeben.

Die Abgrenzung des aufzuhebenden Geltungsbereichs wird im Detail wie folgt beschrieben. Die Fläche wird im Osten abgegrenzt durch die östliche Straßengrenze der Cronenberger Straße, im Süden durch die nördliche Straßengrenze der Carl – Schurz - Straße bis gegenüber der Westgrenze des Kindergartengrundstückes. Von dort knickt die Grenze nach Norden und verläuft in diese Richtung ca. 40 m, knickt rechtwinklig nach Westen, verläuft in dieser Richtung bis zur Grenze des östlichsten bebauten Grundstückes an der Straße Am Cleefkothen. Entlang dieser Grenze verläuft die Linie nach Norden bis zum Schnitt mit der Verlängerung der nördlichen Straßenseite der v. g. Straße über den Wendehammer nach Osten hinaus. Die nach Osten knickende Abgrenzung verläuft in dieser Verlängerung bis ins Hatzen-

becker Bachtal. Die Flächenabgrenzung verläuft dann nach Norden in einer Tiefe von ca. 90 m parallel zur Cronenberger Straße und schließt einige rechtsverbindlich festgesetzte 3 m breite Verkehrsflächen mit ein, die verästelt bis in die Kleingartenanlage Hatzenbeck reichen und auf den Wendehammer der Straße Am Cleefkothen zu laufen. In einer Tiefe zwischen 80 m bis 160 m, hinter den Grundstücken Cronenberger Straße Hs. Nr. 214 wird eine festgesetzte aber nicht realisierte Kleingartenfläche aufgehoben. Das gilt auch für die bebauten Grundstücke Cronenberger Straße Hs. Nrn. 214 und 214 a. Im Westteil des Bebauungsplanes Nr. 105 werden rechtsverbindlich ausgewiesene, aber noch nicht ausgebaute Verkehrsflächen sowie die des Dürrweges und Jung – Stilling – Weges aufgehoben. Dgl. gilt für einen noch nicht ausgebauten Spielplatz (Grünfläche).

3. Abwägung

Die in Anlage 02 erfolgte Behandlung der Anregungen ist Bestandteil der Abwägung. Im Tenor beziehen sich die Bedenken auf die Sorge, bisher nicht ausgeschöpfte Baurechte zu verlieren. Der Gesetzgeber wurde bei der Einführung der „7 - Jahresregel“ in §42 BauGB davon geleitet, dass in diesem Zeitrahmen damit begonnen sein soll, angebotenes Baurecht umzusetzen. Wird dieses Ziel nicht erreicht, kann die Gemeinde die Rechte entschädigungsfrei aufheben. Damit sollte die gemeindliche Handlungsfähigkeit gestärkt werden, sich an veränderten Bedingungen zu orientieren. 30 Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 überlagert der Schutz des Hatzenbecker Tals die ursprünglichen Ziele, den Talraum zu durchbauen. Mit der Aufhebung der Rechte wird der neu gefundene gemeindliche Wille formal vollzogen. Gleichzeitig entfalten sich die Baurechte auf der Grundlage des Einfügens in die vorhandene Bebauung gemäß §34 BauGB bzw. unterliegen den restriktiveren Außenbereichsregeln des §35 BauGB. Die Gefahr einer Fehlentwicklung, die zum städtebaulichen Handeln zwingen würde, wird gegenwärtig nicht erkannt.

Des Weiteren setzen sich die Bedenkenträger mit der Unterschutzstellung des Talraumes auseinander und befürchten Eingriffe in ihre Eigentumsrechte. Diese Auseinandersetzung kann nicht im Rahmen des Aufhebungsverfahrens erfolgen, weil die Festsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

4. Formalrecht

Durch die Aufhebung werden keine Eingriffe geschaffen, die zu Ausgleichsmaßnahmen i. S. des §1a (3) Satz 4 BauGB i. V. mit Nr. 4.4.1 Absatz 2 des Einführungserlasses zum BauROG vom 03.03.1998 führen würden.

Gemäß §244 (2) BauGB i. d. F. der Bek. v. 27.08.1997, zuletzt geä. durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359) werden die Vorschriften des Gesetzes in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin angewendet. Hierzu ist beachtlich, dass der Aufstellungsbeschluss am 10.04.2000 gefasst wurde, die Offenlegung erfolgte vom 04.09.2000 bis 05.10.2000.