

Behandlung der Stellungnahmen, die anlässlich der Offenlegung zum Bebauungsplan 942 - Greuel- in der Zeit vom 08.11.2004 bis 08.12.2004 vorgetragen wurden und den Teilbereich 942.1 -Hofschaft Greuel- betreffen

1. Der für die Eigentümerinnen eines Grundbesitzes im Bereich Greuel einsprechende Rechtsanwalt stellt fest, dass auf dem Grundstück seiner Mandantinnen zur angrenzenden Bahntrasse hin nur noch zwei Baufenster vorgesehen seien, während die restlichen Grundstücksbereiche bis zur angrenzenden Bahntrasse nicht mehr zur Bebauung vorgesehen, sondern zur „Ausgleichsfläche“ bestimmt seien.

Die vorgenommene Teilung des Grundstücks in einen Teilbereich, der mit zwei Baufenstern zur Bebauung vorgesehen sei und einen Teilbereich, der unbebaut bleiben und als Ausgleichsfläche dienen solle, erscheine angesichts der historisch gewachsenen, natürlich und technisch bedingten, sichtbaren Grenzen des Grundstücks seiner Mandantinnen und des gesamten Siedlungsgebietes wenig nachvollziehbar und willkürlich.

Begrenzt und arrondiert werde das gesamte Gebiet - in sichtbarer Abgrenzung zur anschließenden Naturlandschaft mit dem aufstehenden Naturfreundehaus - durch die hier verlaufende Bahntrasse. In den angrenzenden Bereichen reiche die Bebauung dann auch bis an die Bahntrasse heran, und durch die Stadt Wuppertal sei die Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten bis an die Bahntrasse heran vorgesehen. Nicht nachvollziehbar sei es, warum gerade und allein im Bereich des Grundstücks seiner Mandantinnen die Bebauungsmöglichkeiten nicht bis an die Bahntrasse herangeführt werden sollten, dränge sich doch eine Bebauung bis zur Bahntrasse angesichts der umgebenden Bebauung und angesichts der Tatsache geradezu auf, dass die hier seit Alters her verlaufende Bahnlinie einen deutlich sichtbaren Einschnitt darstelle und das Siedlungsgebiet von der angrenzenden Naturlandschaft abteile.

Die jetzt mit der offen gelegten Version des Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung auf zwei Baufenster erscheine dann auch insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache nicht verständlich, dass die Stadt Wuppertal selbst in der Vergangenheit davon ausgegangen sei, dass Bebauungsmöglichkeiten bis zur Bahntrasse hin vorzusehen seien.

Der Flächennutzungsplan weise im Entwurf 2002 die hier betroffenen Grundstücksteile ausschließlich als Wohngebiet aus. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sei seiner Mandantin am 13.03.2002 schriftlich mitgeteilt worden, dass eine Festsetzung als Baugebiet gem. § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung bis hin zum Bahndamm (ohne Talsenke) auch nach Beteiligung aller Fachämter und öffentlichen Träger sinnvoll sei. Der Flächennutzungsplan weise die Flächen als Wohngebiet aus.

Bereits im Jahre 1997 habe die Stadt Wuppertal eine Version mit 8 Baufenstern und 14 Einheiten vorgesehen, die dann in Abstimmung mit seinen Mandantinnen auf 6 Baufenster reduziert worden seien, wobei die Stadt Wuppertal diese Planung unter dem 27.10.2000 noch einmal ausdrücklich bestätigt habe (beigefügt sind dem Originalschreiben die skizzierten Entwurfsvarianten und ein Schreiben der Stadt Wuppertal vom 27.10.2000 als Anlagen).

Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund der geschilderten örtlichen Gegebenheiten sei die jetzt vorgesehene Reduzierung auf zwei Baufenster überraschend, hinreichende sachliche Gründe seien nicht ersichtlich, jedenfalls sei nicht ersichtlich, dass die vorstehenden Gesichtspunkte in hinreichendem Maße in die Abwägungsvorgänge eingestellt worden wären.

Hinzu komme, dass sowohl seine Mandantinnen als auch die Stadt Wuppertal auf der vorgeschilderten Planungsgrundlage aufgebaut und im Vertrauen auf diese Planungsgrundlage agiert hätten.

Denn sowohl die Stadt Wuppertal als auch seine Mandantinnen hätten schließlich mit erheblichem Arbeits- und Zeitaufwand die abgestimmte Lösung mit 6 Baufenstern vertieft. Diese Lösung sei mit den einzelnen Fachabteilungen besprochen und einvernehmlich abgestimmt worden. Aufgrund dieser Abstimmungen mit den Fachabteilungen sei sodann eine Erschließungsplanung einschließlich Ver- und Entsorgung sowie ein Schmutzwasserkanal bis zu dem im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Pumpwerk erstellt worden, wie sich aus der beigefügten Anlage ergäbe.

Dieser Kanal in seiner heutigen Lage und das Pumpwerk wären angesichts der jetzt lediglich vorgesehenen beiden Baufenster unsinnig und überflüssig.

Dass die sowohl von der Stadt Wuppertal als auch von seinen Mandantinnen im Vertrauen auf die abgestimmte Planung getätigten Investitionen und Aufwendungen hinreichend berücksichtigt worden wären, sei nicht ersichtlich.

Vielmehr stelle die jetzt vorgesehene Lösung einen nicht nachvollziehbaren Abbruch einer bis dahin stringenten und über die Jahre stringent verfolgten Planungskonzeption dar.

Zu guter Letzt sei die nur beschränkt vorgesehene Bebauung auch vor dem Hintergrund nicht recht erklärlich, dass das Naturfreundehaus jenseits der Bahnlinie sich zwischenzeitlich zu einem veritablen Gastronomie- und Übernachtungsbetrieb entwickelt habe, der insbesondere an den Wochenenden mit ganz erheblichem Fahrzeugverkehr verbunden sei.

Wenn sich aber schon jenseits der Bahntrasse derartige Nutzungen abspielten, spräche nichts dafür, eine bauliche Nutzung bis zur Bahntrasse hin nicht zu ermöglichen.

Hinzu komme, dass ein grundbuchlich oder sonstwie abgesichertes Wegerecht zugunsten der Eigentümer des Naturfreundehaus- Grundstücks an den im Eigentum seiner Mandantinnen stehenden Wegeparzellen nicht bestehe. Hier könne also allenfalls ein Notwegerecht angenommen werden, das aber sicherlich nicht die exzessive Nutzung erlaube, wie sie entsprechend den obigen Ausführungen inzwischen eingetreten sei.

Auch insoweit ließe sich indessen eine Lösung finden, wenn eine Bebauung bis zur Bahnlinie vorgesehen würde und mithin der gesamte Bereich neu geordnet würde.

Unter dem übergeordneten Gesichtspunkt der Interessen der Stadt Wuppertal und ihrer Bürger an einer gedeihlichen Entwicklung drängt es sich aus Sicht seiner Mandantinnen geradezu auf, dass weitere Bebauungsmöglichkeiten bis zur Bahntrasse geschaffen werden sollten. Gerade angesichts der ständig beklagten und mangelnden Attraktivität der Stadt Wuppertal und des dadurch bedingten Bevölkerungsschwundes könne die Schaffung weiterer Bauplätze nur im Interesse aller Beteiligten liegen.

Dies entspräche nicht zuletzt den regelmäßig publizierten Bestrebungen der Stadt Wuppertal, insbesondere auch ihrer politischen Gremien, gemeinsam mit Bauträgern neue Baugebiete zu entwickeln und zu erschließen.

Im Rahmen dieser Bemühungen böten sich die Grundstücke seiner Mandantinnen geradezu an und es sei kein Grund erkennbar, aus dem die Möglichkeit zur Bebauung dieser Grundstücke sozusagen „mitten auf der Wiese“ abgeschnitten und abgegrenzt werden solle, während die sichtbare und gewachsene Grenze der städtischen Besiedlung durch die Bahnlinie markiert werde, so dass sich eine Bebauung bis zur Bahnlinie als sinnvolle Ergänzung und Arrondierung geradezu aufdränge.

Es werde darum gebeten, die vorgesehene Ausgestaltung vor dem Hintergrund der geschilderten Bedenken und Anregungen noch einmal zu überprüfen.

Ergänzend zu den Anregungen des Rechtsanwaltes wurden von den Eigentümern der Fläche insgesamt 5 Alternativentwürfe für eine mögliche Bebauung nachgereicht und erörtert.

.....

Es wird richtigerweise festgestellt, dass im neuen Flächennutzungsplan für den Grundbesitz der Mandantschaft des Herrn Rechtsanwalt bis an den Straßenbahndamm heranreichend eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Dies bedeutet allerdings nicht, dass daraus auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine bestimmte Anzahl von Bebauungsmöglichkeiten zu quantifizieren wäre. Die bis zum 08.12.2004 offen gelegte Fassung des Bebauungsplanes, die nur begrenzte Bebauungsmöglichkeiten vorsieht, verletzt nicht das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) und ist städtebaulich plausibel.

Wie bei vielen anderen Planungsfällen in der Stadt Wuppertal, bei denen Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen, einer Bebauung zugeführt werden sollen, ist die vorliegende Planung aber umstritten, und Befürworter und Gegner nehmen ihre Einspruchsrechte intensiv wahr. Beide Seiten trugen in vielfachen Gesprächen und Eingaben gegenüber der Stadt Wuppertal gute Gründe für ihre jeweilige Haltung vor. Da das Für und Wider auch bereits in örtlichen Medien dargestellt wurde, sind die Positionen allseits bekannt.

Die Aufgabe des Rates der Stadt Wuppertal besteht primär darin, aus den vorgebrachten Argumenten unter Beachtung der Abwägungsdirektiven des § 1 Abs. 6 BauGB ein in städtebaulicher Hinsicht gerechtes Abwägungsergebnis zu beschließen. Die Ermittlung der abwägungserheblichen Belange erfolgt insbesondere durch Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Je nach Fallgestaltung sind diese Schritte auch mehrfach zu absolvieren. Insofern ist der Planungsakt als Prozess zu verstehen, in dem die Planungsinhalte der gerechten Abwägung zugänglich und insofern im Prozessablauf veränderbar sind. Allen Beteiligten ist stets deutlich vermittelt worden, dass letztlich erst der Satzungsbeschluss des Rates im Sinne des § 10 BauGB die Ziele des Bebauungsplans mit entsprechender Verbindlichkeit festlegt. Aktivitäten von Grundstückseigentümern, die im Hinblick auf ein erhofftes Abwägungsergebnis vorab entwickelt werden, unterliegen insofern einem eigenen Risiko.

Im Anschluss an die Offenlegung haben mit den Mandantinnen des Herrn Rechtsanwaltes weitere Erörterungstermine stattgefunden. Es wurde städtischerseits die Möglichkeit eingeräumt, eine Bebauungskonzeption nachträglich als Anregung einzureichen, welche dann wiederum Gegenstand der Abwägung werden sollte. Diverse Bebauungskonzeptionen wurden daraufhin bei der Stadt Wuppertal eingereicht und der Verfahrensakte beigelegt.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird der Entwurf des Bebauungsplanes im umstrittenen Bereich geändert. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen soll unverändert bleiben. Die Lage des östlichen Baufeldes wird gem. mündlich vorgebrachter Anregung durch die Mandantinnen während einer gemeinsamen Ortsbesichtigung mit Mitarbeitern der städtischen Planungsverwaltung aber in nördliche Richtung verlegt. In Anwendung des zwischenzeitlich novellierten Baugesetzbuches (s. dort § 13 a) wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Statt der vormals festgesetzten Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird nunmehr für diesen Bereich, der mit dem Talraum östlich Greuel im landschaftlichen Zusammenhang steht, analog eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass für die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten die Gegebenheiten der Greueler Straße ausschlaggebend sind, die zur Erschließung der vorhandenen Wohnnutzungen prinzipiell ausreichend dimensioniert ist, aber insbesondere im Bereich der Hofschaf Greuel einige kritische Engpässe aufweist (an der schmalsten Stelle ca. 3 m breit). Diese Engpässe zugunsten eines optimierten Straßenquerschnittes zu beseitigen würde bedeuten, dass man entscheidend und kostenträchtig in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was auch dem Charakter der Hofschaf schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Es erscheint daher angemessen, die Greueler Straße in der jetzigen Form zu belassen und besser durch Beschränkungen bei der Zulässigkeit weiteren Wohnungsbaus erträgliche Verhältnisse sicherzustellen.

Auch die Andienung des Naturfreundehauses bietet keinen Anlass, größere Eingriffe in die vorhandenen Strukturen zu Gunsten einer Straßenverbreiterung vorzunehmen. Vereinzelt wurde von Anwohnern vorgetragen, dass insbesondere an den Wochenenden durch Feierlichkeiten im Naturfreundehaus ein Kraftfahrzeugverkehr stattfindet, welcher den Straßenverhältnissen nicht angemessen ist. Überdies würden auch Stellplätze fehlen und die Kraftfahrzeuge daher auf privaten Grundstücksflächen abgestellt. Wie bereits dargelegt, führt der Bebauungsplan diese angesprochenen Probleme keiner Lösung zu, auch nicht durch planerische Flächensicherungen zu Lasten Dritter. Es ist auch nicht vorgesehen, durch besondere Aufwendungen der Stadtgemeinde Wuppertal Abhilfe zu schaffen. Die Nutzungsintensität des Naturfreundehauses muss sich hier den örtlichen Gegebenheiten - auch nach ordnungsrechtlichem Verständnis, d. h. unter Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung - anpassen. Zur grundsätzlichen Sicherung der Erschließung wird der dorthin führende Weg aber als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es besteht seitens der Stadt Wuppertal die Absicht, die Wegefläche mit dem Ziel der öffentlichen Widmung zu erwerben und das Notwegerecht insofern durch eine öffentliche Erschließung zu ersetzen.

2. Nach Auffassung des Einsprechers, eines Bewohners der Hofschaft Greuel, werde der Eindruck erweckt, die Zufahrt zur geplanten Bebauung der sogenannten Hofschaftswiese sei gesichert. Dieser Meinung sei er nicht. Ein großer Teil der Zufahrt zu der geplanten Bebauung befände sich in Privatbesitz.

In der Drucksache VO/0376/04 heiße es, dass die öffentlichen Straßen im Bereich Greuel einige Engpässe aufwiesen und es städtebaulich nicht gewollt sei, zur Verbreiterung dieser Engpässe in die Bau- und Nutzungsstrukturen der Hofschaft einzugreifen. Der Einsprecher verweist darauf, dass insbesondere zwischen den Grundstücken Greuel 11 und 12 die Durchfahrtsbreite - nach Abzug des Dachüberstandes - ungefähr 3 bis 3,20 m betrage. Das sei für schwere Baufahrzeuge völlig unzureichend und aufgrund der Erfahrungen, die er vor Jahren während des Bestehens der in der Nähe liegenden Kippe machen musste, nicht zumutbar.

Er fordere daher im Vorfeld der Beschlussfassung ein Gespräch mit der Stadtverwaltung über die Erschließungsfrage zu führen. Damit verbindet er ebenfalls die Forderung, dass die Bebauung auf der Hofschaftswiese auf vier Wohneinheiten zu begrenzen sei, da er sonst seine Zustimmung für Wege- und Fahrrechte verweigere.

.....

Im Sinne der Anregung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf der Hofschaftswiese auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzt. Diese Ausweisung des Baugebietes beschränkt sich überdies lediglich auf diejenigen Teilflächen der Wiese, die sich unmittelbar an das Grundstück Greuel 14 anschließen. Der größere Teil der Wiese, die sich bis zur Museumsbahntrasse erstreckt, wird als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Es besteht für die Eigentümer der Hofschaftswiese die Möglichkeit, die entsprechenden Baugrundstücke über die Hoffläche des Grundbesitzes Greuel 14, die im Plan für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte reserviert ist, zu erschließen, sofern öffentliche Erschließungen oder optimierte Erschließungsmöglichkeiten aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen in absehbarer Zeit nicht zum Tragen kommen können.

Hinsichtlich der Durchfahrtsbreiten ist die Greueler Straße auch im Bereich der Engpässe noch als ausreichend anzusehen. Die Feuerwehr hat diese Einschätzung auch unter Sicherheitsaspekten bestätigt. Auch die Andienung des Naturfreundehauses bietet keinen Anlass, größere Eingriffe in die vorhandenen Strukturen zu Gunsten einer Straßenverbreiterung vorzunehmen. Vereinzelt wurde von Anwohnern vorgetragen, dass insbesondere an den Wochenenden durch Feierlichkeiten im Naturfreundehaus ein Kraftfahrzeugverkehr stattfindet, welcher den Straßenverhältnissen nicht angemessen ist. Überdies würden auch Stellplätze fehlen und die Kraftfahrzeuge daher auf privaten Grundstücksflächen abgestellt. Wie bereits dargelegt, führt der Bebauungsplan diese angesprochenen Probleme keiner Lösung zu, etwa durch planerische Flächensicherungen zu Lasten Dritter. Es ist auch nicht vorgesehen, durch besondere Aufwendungen der Stadtgemeinde Wuppertal Abhilfe zu schaffen. Die Nutzungsintensität des Naturfreundehauses muss sich hier den

örtlichen Gegebenheiten - auch nach ordnungsrechtlichem Verständnis - anpassen. Zur grundsätzlichen Sicherung der Erschließung wird der dorthin führende Weg aber als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit dem Ziel der städtischen Übernahme und anschließenden Widmung. Damit sollen die Zufahrt zum Naturfreundehaus und der Zugang zur Landschaft ordnungsgemäß sichergestellt werden. Insofern wird die Stadt Wuppertal im Zuge der Planrealisierung konkrete Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufnehmen.

3. Die Einsprecher gehören der Bürgerinitiative Landschaftsschutz Greuel-Möschenborn an und weisen zunächst darauf hin, dass seit dem Aufstellungsbeschluss und der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 942 elf Jahre ins Land gegangen seien. Da eine zum Schutz vor unangemessener Bebauung zunächst beschlossene Veränderungssperre letztendlich doch nicht als Satzung erlassen wurde, seien zwischenzeitlich 98 neue Wohneinheiten entstanden. Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 09.12.1993 als Zielvorgabe genannte Zahl von ca. 80 bis 90 Wohneinheiten sei somit längst mehr als erfüllt.

Konsequenterweise müsse der nun offen gelegte Bauleitplan lediglich den vorhandenen Bestand sichern. Im Sinne der Agenda 21 wären zudem Vorgaben zu machen, die den ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Erfordernissen des Handlungsprogrammes „Zukunftsfähiges Wuppertal“ entsprächen.

Der offen gelegte Bebauungsplan erfülle diese Bedingungen nur bedingt. Zum Einen arbeite er Erkenntnisse aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit ein und schütze in einigen Teilbereichen des Planwerks Flächen, die ersten Zielvorstellungen zufolge nicht geschützt werden sollten. Dies und die Tatsache, dass mit der Offenlage des Plans nun endlich dem Bauen nach übergeleitetem Bebauungsrecht aus dem Jahre 1961 sowie nach § 34 BauGB ein Ende bereitet werden solle, begrüße die Bürgerinitiative Landschaftsschutz Greuel- Möschenborn ausdrücklich.

#### Hofschaftswiese Greuel

Das westlich der Hofschaft Greuel gelegene Landschaftsschutzgebiet (sog. Hofschaftswiese) sei gemäß der Grenzen der Landschaftsschutzverordnung zu erhalten und auf das hier geplante Doppelhaus zu verzichten. Der negative Eingriff in das Landschaftsbild wäre an dieser ortsbildprägenden Stelle weitaus größer als der daraus resultierende städtebauliche Gewinn, der in der Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten bestünde.

Das vorgesehene Gebäude östlich der Landschaftsschutzgrenze VO und westlich des Gebäudes Greuel 14/12a sei in der vorgesehenen Form noch akzeptabel. Da die Zufahrt auch zu diesem Grundstück auf Grund privater Wegerechte hier äußerst problematisch ist (nicht zuletzt auch für Baufahrzeuge), sollte mit den Eigentümern der Straße das vermittelnde Gespräch gesucht werden. Nach Informationen des Unterzeichners seien die Eigentümer unter gewissen Voraussetzungen bereit, Wege- und Fahrrechte einzuräumen. Es sollte jedoch schon im Bauleitplan gesichert sein, dass Baurecht nicht durch von Eigentümern gesperrte Privatstraßen verhindert werde.

Analog zur Ortslage Möschenborn müsse auch hier für die Flächen WA 1 und WA 3 eine Änderung in GRZ= 0,2 und GFZ = 0,4 vorgenommen werden, da sonst der Bestand der Hofschaft Greuel in seiner Substanz gefährdet sei.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen sowie der Dachformen und Dachneigungen sollte man wie folgt an das neu so bezeichnete WA 4 angleichen: Gesamtgebäudehöhe max. 11,50 m ab Fußbodenoberkante Kellergeschoss; SD mit Dachneigung von min 30 Grad und max. 45 Grad.

.....  
Der von den Mitgliedern der Bürgerinitiative eingereichte Schriftsatz betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung der Offenlegung bis 08.12.2004. Es werden von den vor-

gebrachten Anregungen zunächst nur diejenigen behandelt, die den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 942.1 betreffen. Die Behandlung der Anregungen zur Ortslage Möschenborn und Stadtwiese Greuel erfolgt erst zu gegebener Zeit.

In dem seinerzeit relativ großräumig gewählten künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 942 -Greuel- haben sich Gebiete mit spezifischem städtebaulichen Regelungsbedarf herauskristallisiert. Dieser Umstand rechtfertigt, dass der Geltungsbereich in drei Verfahrensbereiche (942/1 -Hofschaft Greuel-, 942/2 -Möschenborn-, 942/3 -östlich Greueler Straße-) aufgeteilt wird und die einzelnen Planbereiche in Abhängigkeit vom planerischen Erkenntnisstand und mit unterschiedlicher Prioritätensetzung im Verfahren fortgeführt werden. Zunächst wird der Planteil 942.1 -Hofschaft Greuel- mit teilweise geänderten Planfestsetzungen erneut offen gelegt. Die Änderungen im Planentwurf wurden nach Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Beachtung der aktuellen Rechtslage (BauGB-Novelle v. 21.12.2006) vorgenommen.

Nach Abwägung der Anregungen wird der erneut offen zu legende Planentwurf auf der Wiese nordwestlich der Hofschaft Greuel weiterhin ein Baurecht für maximal 4 Doppelhaushälften erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hinsichtlich der Größe unverändert, lediglich die Lage eines Baufeldes wird in nördliche Richtung verschoben. Für die quantitative Begrenzung ist weniger die landschaftliche Bedeutung der Wiese ausschlaggebend, sondern es sind die Gegebenheiten der Greueler Straße. Diese ist zur Erschließung der vorhandenen Wohnnutzungen prinzipiell ausreichend dimensioniert, weist aber insbesondere im Bereich der Hofschaft Greuel einige kritische Engpässe auf (an der schmalsten Stelle ca. 3 m breit). Diese Engpässe zugunsten eines optimierten Straßenquerschnittes zu beseitigen würde bedeuten, dass man entscheidend und kostenträchtig in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was dem Charakter der Hofschaft schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Es erscheint daher angemessen, die Greueler Straße in der jetzigen Form zu belassen und besser durch Beschränkungen bei der Zulässigkeit weiteren Wohnungsbaus erträgliche Verhältnisse sicherzustellen.

Das Baurecht auf der Wiese soll über die Hoffläche des Grundbesitzes Greuel 14, die im Plan für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte reserviert ist, erschlossen werden und nicht über den an die Greueler Straße anschließenden Weg. Dieser Weg, der sich noch in Privatbesitz befindet, wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit dem Ziel der städtischen Übernahme und anschließenden Widmung. Damit sollen die Zufahrt zum Naturfreundehaus und der Zugang zur Landschaft ordnungsgemäß sichergestellt werden. Insofern wird die Stadt Wuppertal im Zuge der Planrealisierung konkrete Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufnehmen.

In Anwendung des zwischenzeitlich novellierten Baugesetzbuches (s. dort § 13 a) wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Statt der vormals festgesetzten Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird nunmehr für diesen Bereich, der mit dem Talraum östlich Greuel im landschaftlichen Zusammenhang steht, analog eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Teilflächen des künftigen Baugebietes unterlagen der Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal, werden jetzt aber teilweise vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes West erfasst. Die Änderung des Landschaftsplanes West wird erforderlich.

Bezüglich der baulichen Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ werden keine Änderungen im Planentwurf vorgenommen.

In der Hofschaft Greuel wird bei den derzeitigen Verhältnissen eine GRZ von 0,4 auf den Grundstücken in den meisten Fällen faktisch weit unterschritten. Es handelt sich im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung insofern insgesamt nicht um ein dicht bebautes Gebiet. In einigen Fällen wird nicht einmal eine GRZ von 0,1 erreicht. Die Grundstücke Greuel 6 und Greuel 10 im Gebiet WA 1 weisen aber z. B. real eine GRZ von ca. 0,35 auf. Würde man eine GRZ von 0,2 im Bebauungsplan festsetzen, wären diese Immobilien nicht mehr planerisch bestands gesichert. Es besteht aber kein zwingender städtebaulicher Grund, die Konstellation  $GRZ = 0,4$ , im Baugebiet generell nicht

zuzulassen. In der zweigeschossigen Bauweise korrespondiert damit die Festsetzung einer GFZ von 0,8.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan für die Hofschafft Greuel in der Weise geregelt, dass maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Zulässige Dachformen und Dachneigungen sind nicht festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass die theoretische baulich ausnutzbare Fläche (s. Darstellungen des Flächennutzungsplanes) wegen der oben beschriebenen Engpässe im Straßenraum im Bebauungsplan schon sehr eingeschränkt wurde, erscheinen weitergehende Festsetzungen, die den Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung noch weiter einengen, in der Abwägung nicht vertretbar.

4. Die Einsprecher regen an, die überbaubare Grundstücksfläche auf ihrem Grundstück dergestalt zu ändern, dass statt der Errichtung eines Anbaus auf der Westseite des vorhandenen Wohngebäudes ein Anbau auf der Ostseite möglich werde.

.....  
Der Anregung wird gefolgt. Die Verlegung der Baugrenzen ist städtebaulich vertretbar.

5. Die Einsprecher sind Bewohner der Hofschafft Greuel und beklagen, dass sie leider zur Kenntnis nehmen müssten, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 942 -Greuel- ein weiteres Kapitel der Zerstörung des Kapitals der Stadt Wuppertal - der Natur - vollzogen werden solle.

Ihres Erachtens resultiere die Attraktivität der Stadt Wuppertal in erster Linie aus ihren Naturressourcen und dem grünen Umland, bspw. der Stadtbezirke Cronenberg und Ronsdorf. Dies sei auch der Grund, warum sie sich vor einigen Jahren zu einem Umzug von Düsseldorf nach Cronenberg entschlossen hätten. Wuppertal an sich böte wenig „Highlights“; z.B. könnten die Innenstadtbereiche Elberfelds oder Barmens nicht mit denen vieler Nachbarstädte konkurrieren.

Vor diesem Hintergrund erscheine der Erhalt der natürlichen Ressourcen von besonderer Bedeutung für den Standort Wuppertal und als ein wichtiger Baustein, um ein „Ausbluten der Stadt“ zu verhindern.

Die Bebauung der Hofschafftwiese am Greuel würde den Landschaftscharakter dieses Bereiches, der Erholungsziel vieler Natur- und Museumsbahnfreunde sei, unwiderruflich zerstören. Damit wäre ein weiterer Schritt vollzogen, den Standort Wuppertal zu schwächen.

Vor diesem Hintergrund lehnen die Einsprecher eine Bebauung der Hofschafftwiese ab und bitten, diese Absichten noch einmal zu überdenken.

Sie wiesen bereits jetzt darauf hin, dass sie ein Befahren des sich in ihrem Eigentum befindlichen Weges durch LKW, Baufahrzeuge usw. nicht tolerierten und bei Bedarf den Weg vollständig schließen würden. Ein Gewohnheitsrecht zur Benutzung des Weges durch Dritte bestehe ohnehin nicht.

Sie möchten andererseits ihre grundsätzliche Gesprächsbereitschaft signalisieren und abschließend nochmals dafür appellieren, die Attraktivität des Standortes Wuppertal zu erhalten, bzw. zu erhöhen.

- Die Erhöhung der Attraktivität der Innenstädte,
  - die Umgestaltung stark befahrener Straßen, die beispielsweise das Cronenberger Zentrum durchlaufen und das Einkaufserlebnis erheblich beeinträchtigten,
  - die Umwidmung von Industriebrachen, die das Stadtbild zerstörten,
  - die Gestaltung des Wupperraumes
  - und der Erhalt der Natur
- seien ihres Erachtens hierfür wichtige Ansatzpunkte.

.....  
Seitens des Rates und der Verwaltung der Stadt Wuppertal wird durchaus die Zielsetzung verfolgt, das attraktive landschaftliche Umfeld der Stadt Wuppertal zu erhalten bzw. planerisch zu sichern. Ihren Niederschlag findet diese Zielsetzung insbesondere in den Landschaftsplänen für die Stadt Wuppertal (für den Stadtbezirk Cronenberg gilt der Landschaftsplan- West) und in dem neuen Flächennutzungsplan, der am 17.01.2005 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die in diesen Planwerken enthaltenen planerischen Zielsetzungen lassen u. a. nur relativ wenig Spielraum für arrondierende bauliche Nutzungen in Ortsrandlagen. Begehrlichkeiten zur Bebauung und entsprechende Anträge auf planerische Vorbereitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aufgrund dieser planerischen Grundlagen daher in den meisten Fällen zurückzuweisen.

Vorliegend handelt es sich um eine Fläche, für die im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt ist und die gemäß den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes West nur temporär zu erhalten ist. Insofern wurde der Fläche bei der Aufstellung dieser Planwerke eine besondere landschaftliche Bedeutung nicht zuerkannt.

Nach Abwägung der Anregungen wird der erneut offen zu legende Planentwurf auf der Wiese nordwestlich der Hofschaf Greuel weiterhin ein Baurecht für maximal 4 Doppelhaushälften enthalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hinsichtlich der Größe unverändert, lediglich die Lage eines Baufeldes wird in nördliche Richtung verschoben. Für die quantitative Begrenzung ist weniger die landschaftliche Bedeutung der Wiese ausschlaggebend, sondern es sind die Gegebenheiten der Greueler Straße. Diese ist zur Erschließung der vorhandenen Wohnnutzungen prinzipiell ausreichend dimensioniert, weist aber insbesondere im Bereich der Hofschaf Greuel einige kritische Engpässe auf (an der schmalsten Stelle ca. 3 m breit). Diese Engpässe zugunsten eines optimierten Straßenquerschnittes zu beseitigen würde bedeuten, dass man entscheidend und kostenträchtig in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingreifen müsste, was auch dem Charakter der Hofschaf schaden würde. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Es erscheint daher angemessen, die Greueler Straße in der jetzigen Form zu belassen und besser durch Beschränkungen bei der Zulässigkeit weiteren Wohnungsbaus vertretbare Verhältnisse sicherzustellen.

Das Baurecht auf der Wiese soll über die Hoffläche des Grundbesitzes Greuel 14, die im Plan für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte reserviert ist, erschlossen werden und nicht über den an die Greueler Straße anschließenden Weg. Dieser Weg, der sich noch in Privatbesitz befindet, wird im Bauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit dem Ziel der städtischen Übernahme und anschließenden Widmung. Damit sollen die Zufahrt zum Naturfreundehaus und der Zugang zur Landschaft ordnungsgemäß sichergestellt werden. Insofern wird die Stadt Wuppertal im Zuge der Planrealisierung konkrete Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufnehmen.

**Zu 6.**

Die Einsprecher bitten um die Erweiterung der Baugrenzen auf ihrem Grundstück, so wie sie es auf einem beigefügten Lageplan dargestellt haben.

.....  
Mit der Erweiterung der Baugrenzen wird die Errichtung eines Anbaues möglich. Der Anregung wird gefolgt.

**Zu 7.**

BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. Kreisgruppe Wuppertal, Umweltzentrum, Luisenstr. 108, 42103 Wuppertal; für Umweltverbände BUND, LNU, NABU, WBU e.V.



Die Umweltverbände regen an, auf die neu geplante Wohnbebauung auf der Wiese westlich der Hofschafft Greuel im bisherigen Landschaftsschutzgebiet nach VO 1975 ganz zu verzichten, bzw. zumindest das westlich gelegene Baufeld auf der Wiese in östliche Richtung zu verschieben.

Die Wiese sei ein wertvolles Trittsteinbiotop für die Fauna im Möschenborner Bachtal mit seinen geschützten Biotopen nach § 20 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). In diesem Bachtal hätten sich Tiere der Roten Liste angesiedelt. Diese wichtige Trittsteinfunktion sollte in vollem Umfang erhalten bleiben.

Sollte eine politische Mehrheit diesen Anregungen nicht folgen, sollte zumindest das im westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet geplante Doppelhaus so nach Osten verschoben werden, dass es in der Flucht mit dem weiteren neu geplanten Baukörper ist. So könnte das Landschaftsbild an dieser ortsbildprägenden Stelle erhalten werden.

Der landschaftliche Ausgleich auf der Wiese sei unzureichend, da keine ökologische Verbesserung eintreten werde. Für das entfallende Landschaftsschutzgebiet müsse zum Ausgleich erstmalig an anderer Stelle ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

.....

Zunächst wird darüber informiert, dass das Bauleitplanverfahren Nr. 942 in drei Verfahrensbereiche aufgeteilt wird. In dem seinerzeit relativ großräumig gewählten künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 942 -Greuel- haben sich Gebiete mit spezifischem städtebaulichen Regelungsbedarf herauskristallisiert. Dieser Umstand rechtfertigt, dass der Geltungsbereich in drei Verfahrensbereiche (942/1 -Hofschafft Greuel-, 942/2 -Möschborn-, 942/3 -östlich Greueler Straße-) aufgeteilt wird und die einzelnen Planbereiche in Abhängigkeit vom planerischen Erkenntnisstand und mit unterschiedlicher Prioritätensetzung im Verfahren fortgeführt werden. Zunächst wird der Planteil 942.1 -Hofschafft Greuel- mit teilweise geänderten Planfestsetzungen erneut offen gelegt. Die Änderungen im Planentwurf wurden nach Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Beachtung der aktuellen Rechtslage (BauGB-Novelle v. 21.12.2006) vorgenommen. Die vom BUND vorgebrachten Anregungen betreffen den Planteil 942/1 -Hofschafft Greuel-.

Es wird die geplante Bebauung auf der Wiese westlich der Hofschafft kritisiert und dabei argumentativ auf die ökologischen Belange und das Orts- und Landschaftsbild abgestellt. Von seiten derjenigen Fachbehörden, welche die landschaftlichen und ökologischen Belange vertreten, konnte eine besondere ökologische Wertigkeit der Wiese objektiv nicht bestätigt werden. Die landschaftliche Bedeutung der Wiese ist allerdings augenfällig. Die Wiese ist als Relikt einer bäuerlichen Kulturlandschaft sicherlich geeignet, einen angemessenen Abschluss der Hofschafft Greuel darzustellen. Auch lässt sie interessante Blickbeziehungen nach Cronenberg- Mitte und nach Solingen zu.

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

Unter Würdigung der Gesamtsituation wird eine Entscheidung zu Gunsten einer geringfügig arrondierenden Bebauung getroffen. Es erscheint gerechtfertigt und städtebaulich plausibel, einen Kompromiss anzustreben, der den Bauwünschen und den Interessen nach Erhalt der Landschaft Rechnung trägt. Zwar galt hier bis zur Aufstellung des Landschaftsplanes West noch die Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal, die Höhere Landschaftsbehörde hatte aber bereits frühzeitig signalisiert, dass sie die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung in dem betreffenden Bereich nicht ablehnt. Anlässlich der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes hat sich die Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Landschaftsschutzbehörde zuletzt mit Schreiben vom 28.02.2002 nochmals in gleicher Weise geäußert. Der Landschaftsplan West der Stadt Wuppertal, der in diesem Bereich hier ebenso ein Landschaftsschutzgebiet ausweist, enthält das Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung für Flächen, die der Flächennutzungsplan als Bauflächen

innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes darstellt -. Er wird entsprechend angepasst und die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes bis zur Grenze des neuen Baugebietes zurückgenommen. Es besteht keine Notwendigkeit, dafür ersatzweise ein Landschaftsschutzgebiet an anderer Stelle dafür auszuweisen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab in dem betroffenen, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet nicht wesentlich verändert wird, es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Erstellung des Umweltberichtes, sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann somit entfallen (§ 13a BauGB). Ebenso entfällt die Notwendigkeit des landschaftlichen Ausgleichs. Derjenige Teil der Wiese, der nicht für eine arrondierende Bebauung in Anspruch genommen wird, wird nun im Bebauungsplan - analog zum zwischen Möschenborn und Greuel verlaufenden Tal – als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt und steht somit für diese Nutzung weiterhin zur Verfügung.

Nach Abwägung der Anregungen wird der erneut offen zu legende Planentwurf auf der Wiese nordwestlich der Hofschafth Greuel weiterhin ein Baurecht für maximal 4 Doppelhaushälften enthalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben hinsichtlich der Größe unverändert, lediglich die Lage eines Baufeldes wird zu Gunsten der Erhaltung des Hausgartens Greuel Nr. 14 in nördliche Richtung verschoben. Insofern wird der Anregung des BUND nicht gefolgt, das westliche Bau- feld in östliche Richtung zu verschieben.