

Anlage 1.1 zum Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan

Behandlung der Anregungen zu Flächen im Stadtbezirk Elberfeld-West

Flächenbezeichnung	Vorschlag zur Änderung der Plandarstellung	Seite
An der Bük	-	2
Boltenberg	-	4
Eskesberg	geplantes Naturschutzgebiet streichen	6
Friedrich-Ebert-Straße	-	16
Heinrich-Heine-Straße	-	18
In der Rutenbeck	Gemeinbedarf „Soziale Zwecke“ wird Fläche für die Landwirtschaft	24
Kirchhofstraße	-	26
Otto-Hausmann-Ring / Katernberger Straße	-	31
Steinbecker Meile / Tannenbergstraße	-	34
Stockmannsmühle / Nützenberger Straße	-	38
Zoologischer Garten	-	40
Zur Waldesruh	-	42

Sofern Änderungen der Plandarstellung vorgeschlagen werden, sind sie auf den angegebenen Seiten in Form einer Gegenüberstellung der Fassung des FNP-Entwurfs 2002 mit der vorgeschlagenen Fassung dargestellt.

Die betreffenden Darstellungen sind mit gestrichelten Umgrenzungen bzw. sonstigen Hinweiszeichen in dem oberen Kartenausschnitt (FNP-Entwurf 2002) in weißer Farbe hervorgehoben.

Die aufgrund der veränderten Plandarstellung erforderlichen Änderungen des Erläuterungsberichtes sind i. d. R. nicht explizit aufgeführt. Sofern sich aufgrund des Abwägungsergebnisses Änderungen im Erläuterungsbericht auch bei unveränderter Plandarstellung ergeben, ist dies in den einzelnen Beschlussvorschlägen aufgeführt.

Flächenbezeichnung
An der Bük

Stadtbezirk
Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

1. Eine Bürgerin und der Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) lehnen eine Darstellung der Wohnbaufläche aus ökologischen Gründen ab. Die Fläche würde nach dem Gebietsentwicklungsplan im allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegen. Sie sei Landschaftsschutzgebiet laut Landschaftsschutzverordnung und Landschaftsplan Nord. Vögel der Roten Liste seien betroffen.
2. Ein anderer Einwender begrüßt ausdrücklich die Darstellung der Wohnbaufläche.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan 99 stellt den Bereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie als regionalen Grünzug dar. Die Fläche liegt am Übergangsbereich zwischen vorhandener Mehrfamilienhausbebauung und dem bewaldeten Tunnel der B 224. Sie wird als Mähwiese genutzt.

Nach der zeichnerischen Darstellung im Gebietsentwicklungsplan 99 befindet sich diese Wohnbaufläche angrenzend an einen regionalen Grünzug, der Bestandteil des regionalen Freiraumverbundsystems ist. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Wohnbaufläche (1,7 ha) und der bereits vorhandenen Bebauung ist keine weitere wesentliche Störung der Funktion des regionalen Grünzuges zu erwarten. Insofern wurde den Planungsvorgaben folgegeleistet.

Die Wohnbaufläche „An der Bük“ liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans Nord und soll als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ festgesetzt werden. Das heißt, dass die jetzige Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben der Bauleitplanung erhalten werden soll. Diese Zielsetzung zeigt, dass die Bebauung der Fläche mit den Zielen der Landschaftsplanung und der Naturschutzes grundsätzlich vereinbar ist. Mit Satzungsbeschluss dieses Landschaftsplanes tritt die derzeit hier geltende Landschaftsschutzverordnung von 1975 außer Kraft. Eine Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung für diese Fläche ist unabhängig davon bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt worden.

Der Flächennutzungsplan kann nur die grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung aus städtebaulicher und ökologischer Sicht prüfen. Vertiefende, detaillierte Untersuchungen in Form von Gutachten zu den Funktionen Klima, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräumen, Landschaft und Landschaftsbild etc. werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1013 durchgeführt. Voruntersuchungen haben gezeigt, dass die angesprochene Verbundfunktion der Fläche aus faunistischer Sicht als Wanderkorridor für Amphibien zwar beeinträchtigt, nicht jedoch unterbunden wird. Hier übernimmt vor allem der östlich angrenzende Waldbestand diese Funktion. Reptilienvorkommen wurden nicht festgestellt. Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden und durch die Art der Bebauung Trittsteinbiotope von begrenztem faunistischen Wert erhalten bleiben können.

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan - Entwurf 2002 enthaltenen Wohnbaufläche „An der Bük“ dient zur Deckung des prognostizierten Bedarfes an Einfamilienhäusern, weil sie unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten für die Umsetzung von Einfamilienhäusern im Vergleich gut geeignet ist.

Zu 2) Die Fläche wird weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

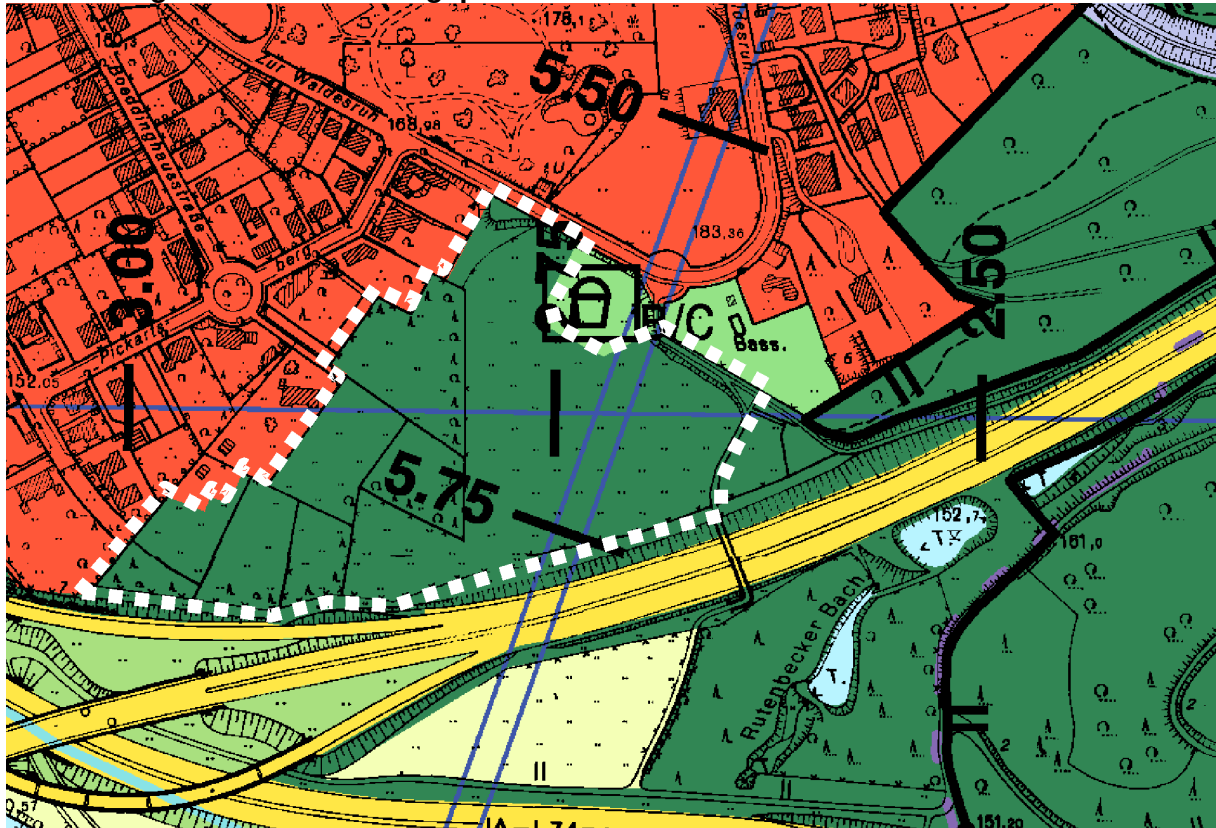
Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
- Zu 2) Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Flächenbezeichnung
Boltenberg

Stadtbezirk
Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu der Fläche von der Grundstückseigentümerin Bedenken gegen die Darstellung als Wald erhoben.

Die Fläche sei landwirtschaftlich genutzt und durch die Walddarstellung würden sich starke Einschränkungen für eine andere, nicht forstwirtschaftliche Nutzung ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufforstung des betreffenden Grundstücks wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der L 418 (Tunnel Burgholz) am 22.07.1999 planfestgestellt. Die Stadt Wuppertal hat diese Entscheidung der Bezirksregierung Düsseldorf akzeptiert und das Grundstück dementsprechend auch als Wald im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellt.

Es besteht kein Zweifel an der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses; die Straßenbauarbeiten wurden bereits vor geraumer Zeit begonnen. Insofern sollte die Darstellung der zukünftig mit Sicherheit erfolgenden Aufforstung als Wald im Flächennutzungsplan beibehalten werden.

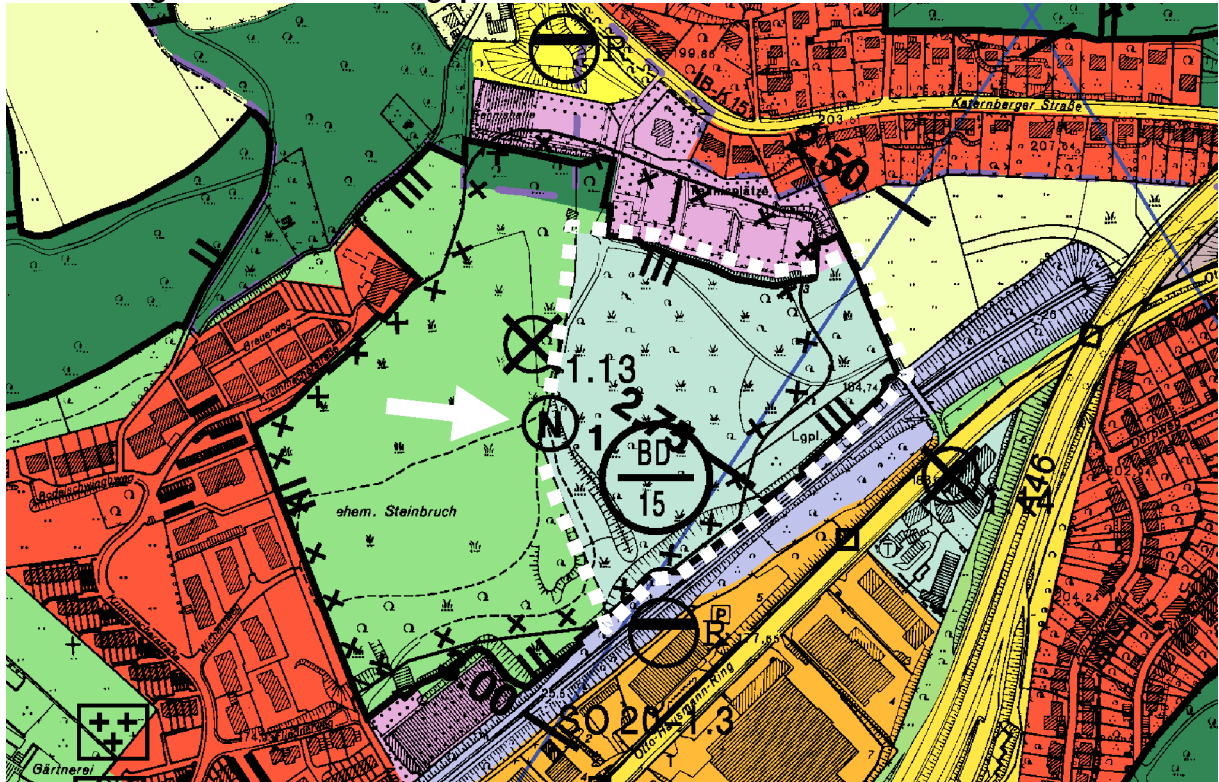
Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Grundstück „Boltenberg“ wird im Flächennutzungsplan unverändert als Wald dargestellt.

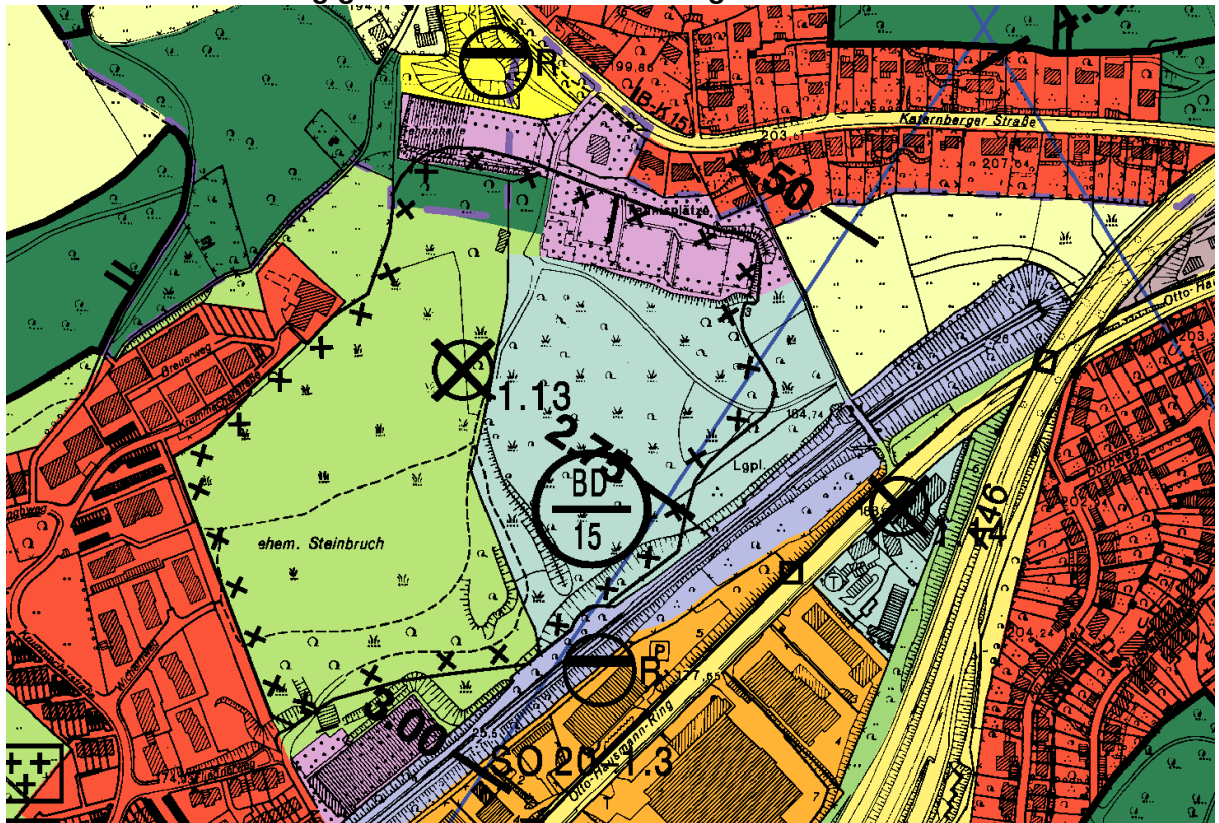
Flächenbezeichnung
Eskesberg

Stadtbezirk
Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregung

Rund 120 Bürger haben sich - zum überwiegenden Teil auf Grundlage eines vorformulierten Flugblattes bzw. durch Eintragung in eine Unterschriftenliste auf Grundlage weiterer Flugblätter des BUND und des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz (WBU) – ebenso wie der benachbarte Tennisclub und der WBU selbst gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg ausgesprochen. Im vorformulierten Flugblatt wurden folgende Gründe gegen diese Darstellung angeführt:

- 1.1 Den vielen z. T. vom Aussterben bedrohten Tierarten solle der Lebensraum als Freifläche erhalten bleiben.
- 1.2 Die hohen, noch immer nicht ermittelten Erschließungskosten würde die Stadt tragen und damit die Bürgerschaft. In Anbetracht der Einsparungen in Wuppertal sei dies nicht nachvollziehbar und wäre daher nicht zu befürworten.
- 1.3 Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Kasernen- und Bahngelände seien im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt worden, was den tatsächlichen Bedarf an neu auszuweisenden Flächen verfälsche.
- 1.4 Eine Bebauung, die trotz vorhandener Gewerbebrachen erfolgt, würde gegen das Landesbodenschutzgesetz vom Mai 2001 verstoßen.
- 1.5 In Wuppertal selbst und den umliegenden Städten und Gemeinden stünden Gewerbeflächen in enormer Größenordnung mit hohem finanziellen Anreiz und hervorragender Infrastruktur leer.
- 1.6 Der hohe Freizeit- und Erholungswert würde durch ein Gewerbe - / Industriegebiet verloren gehen.
- 1.7 Die Lebensqualität für Mensch und Tier durch Licht und Lärmbelästigung würde stark beeinträchtigt.
- 1.8 Die städtebauliche Attraktivität Wuppertals sei zu einem erheblichen Teil von der Verzahnung von Siedlungsraum, Natur und Landschaft abhängig und trage somit zur Lebensqualität bei. Durch den neuen Flächennutzungsplan sei dies nachhaltig bedroht.
- 1.9 Durch die massive Beeinträchtigung der Lebensqualität, die der neue Flächennutzungsplan vorsehe, würde einer weiteren Abwanderung von Bürgern aus Wuppertal nicht entgegen gewirkt.

Im weiteren wurden folgende Gründe auf dem vorformulierten Flugblatt ergänzt oder durch separate Einzeleinwendungen vorgebracht:

- 2.1 Die Fläche sei im Gebietsentwicklungsplan 99 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Es laufe ein Verfahren zur Unterschutzstellung nach § 42a LG NW als Naturschutzgebiet. Es handele sich ferner um ein Landschaftsschutzgebiet nach Landschaftsplan.
- 2.2 Sämtliche Lebensräume auf der ehemaligen Deponie seien naturschutzwürdig. Der betreffende Bereich sei Wald mit z. T. über 40 Jahre altem Baumbestand. Eine Bebauung ginge zu Lasten des ökologisch wertvollen Stadtbiotops (trocken-warmes Inselbiotop) mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Es bestehe eine große faunistische und floristische Artenvielfalt sowie eine bedeutende Funktion für den Biotop- und Freiflächenverbund. Durch eine Bebauung würden auch benachbarte Biotope beeinträchtigen. Der westliche Teil der Deponie sei die ökologisch wertvollste Fläche mit kleinteiligen Biotopstrukturen.
- 2.3 Es handele sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches der Frischluftversorgung benachbarter Bereiche diene. Die Fläche läge am Rande eines klimatisch-lufthygienischen Schutzbereiches.
- 2.4 Die Fläche habe eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung. Der landschaftlich schöne Eulenkopfweg führe mitten durch das Gebiet. Zusammen mit dem als Bodendenkmal eingetragenen Kalkofen würde ein weiterer restaurierter Kalkofen und der verlagerte Eskeshof ein sehenswertes Ensemble bilden. Angren-

zende Naherholungsbereiche würden durch die erforderliche Zufahrtsstraße „zerschlagen“.

- 2.5 Der Kalk-Ringofen als Bodendenkmal werde durch die Bebauung gefährdet.
- 2.6 Infolge der Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs könne das Gelände sowohl aus statischen als auch aus toxikologischen Gründen nicht bebaut werden.
- 2.7 Der betreffende Bereich liege zwischen dem Naherholungsgebiet Beeck / Eskesberg, einer Tennisplatzanlage, den Wohngebieten Falkenberg und Katernberger Straße, einer landwirtschaftlich genutzten Wiese sowie einer Kleingartenanlage und habe deshalb nicht den Charakter eines Gewerbegebietes. Der geplante Grüngürtel nördlich der Rheinischen Bahntrasse würde unmotiviert unterbrochen.
- 2.8 Neben den Potentialen auf Bahnflächen und auf dem Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne seien die Gewerbebrachen insbesondere in unmittelbarer Nähe am Otto-Hausmann-Ring sowie andere (freie) Gewerbegrundstücke nicht ausreichend berücksichtigt bei der Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen. Außerdem würden bereits mehr als genug Baumärkte in Wuppertal bestehen.
- 2.9 Es bestünden bereits starke Beeinträchtigungen der angrenzenden Bewohner durch die sehr dichte Bebauung, den zunehmenden Verkehr sowohl auf der A 46 als auch im Wohngebiet Eskesberg, die Erweiterung des Hotels Eskeshof und die dadurch verschärfte Parkplatzsituation sowie durch z. T. ordnungswidrig abgestellte Fahrzeuge. Das Verkehrsaufkommen im reinen Wohngebiet Eskesberg würde erheblich steigen, die Kapazität der Wohnstraßen würde überlastet, was zu Gefährdungen spielender Kinder führen würde.
- 2.10 Benachbartes Wohneigentum würde erheblich an Wert verlieren. Zum Zeitpunkt des Kaufes sei versprochen worden, dass das Gelände nicht bebaut würde. Zum Beleg ist ein Verkaufsprospekt beigelegt, in dem die landschaftlichen Vorzüge angegeben sind.
- 2.11 Das Heranrücken des Gewerbegebietes an die Wohnbebauung an die obere Krummacher Straße führe zu gravierenden immissionsschutzrechtlichen Problemen.

Die Auflagen für eine gewerbliche Nutzung aufgrund des zum Wohngebiet an der Krummacher Straße hin vorgesehenen Naturschutzgebietes änderten nichts für die Bewohner an der Katernberger Straße.
- 2.12 Der gesamte Bereich an der Krummacherstraße sei bereits zugebaut, daher solle die verbliebene Freifläche als Lebensraum erhalten bleiben. Die Mindestversorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung mit Grünfläche wäre bei einer gewerblichen Nutzung – insbesondere für Kinder - nicht mehr gewährleistet. Anstelle des Gewerbegebietes sollten Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche ausgebaut werden, z. B. ein Fußball- oder Tischtennisbereich.

Statt der gewerblichen Nutzung sollte die ursprüngliche Planung für sportliche Zwecke aufrecht erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1.1) Vorkommen von Tierarten, die vom Aussterben bedroht sind, sind gegenwärtig nicht bekannt. Insofern besteht in dieser Hinsicht kein Anlass auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg im Flächennutzungsplan zu verzichten. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des östlichen Deponiekörpers wird auch auf die Ausführungen unter 2.2) verwiesen. Durch die konkrete Eingriffsbewertung und die festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens wird der Aspekt des Artenschutzes noch detailliert behandelt.
- Zu 1.2) Der wesentliche Kostenaspekt bei der Erschließung der Baufläche ist der ggf. erforderliche Um- bzw. Neubau der Brücke Dorp über die Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahnstrecke. Alternativ könnte u. U. auch die Anbindung an den Otto-

Hausmann-Ring im Bereich des Bahntunnels unter der Autobahnbrücke in Betracht kommen. Je nach Art des zukünftig Baurecht schaffenden Verfahrens werden die Erschließungskosten im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen auf die späteren Grundeigentümer umgelegt oder von vornherein von diesen getragen. Der Rat der Stadt wird dann in Kenntnis der ggf. von der Stadt zu tragenden Kosten und in Abwägung mit den Zielen der Wirtschaftsförderung sowie unter dem Aspekt der Arbeitsplatzschaffung in diesem Satzungsverfahren entscheiden, ob eine Umsetzung des Gewerbegebietes Eskesberg auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist.

- Zu 1.3) Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf von 150 ha bis zum Jahr 2015 ist im Erläuterungsbericht fachlich begründet und auch im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung akzeptiert worden. Etwa zwei Drittel dieses Bedarfes können dadurch gedeckt werden, dass Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und auf bestehenden Gewerbebrachen in einem realistischen Maß für eine gewerbliche Nutzung im Planungszeitraum herangezogen wurden. Dazu zählt auch der ehemalige Rangierbahnhof Vohwinkel, der mit einer Flächengröße von 20 ha bei der Bedarfsdeckung berücksichtigt wurde. Hinsichtlich der übrigen ca. 22 ha an tatsächlich neu nutzbaren Bahnflächen wird gegenwärtig lediglich für den ehemaligen Bahnhof Wichlinghausen (9 ha) und für den Mediapark am Bahnhof Steinbeck (6 ha) davon ausgegangen, dass eine Umnutzung der Bahnfläche im Planungszeitraum möglich ist. Die Umnutzung der übrigen Bahnflächen ist derzeit noch unbestimmt und wird voraussichtlich erst nach Ablauf des Prognosezeitraumes erfolgen können. Die Frage zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist zu gegebener Zeit erneut mit den Zielen der Landesplanung abzustimmen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ehemaligen Bahnflächen bei der Deckung des Gewerbeflächenbedarfes entgegen der Behauptung der Einwender in einem fachlich begründeten Maß berücksichtigt worden sind.

Dagegen wurde das letzte zukünftig noch für eine gewerbliche Nutzung entwicklungsfähige Kasernengelände der Generaloberst-Hoeppner-Kaserne bewusst nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes herangezogen. Aufgrund der laufenden Verhandlungen mit dem Bundesvermögensamt und der erforderlichen Untersuchungen ist der zukünftige Gewerbeflächenanteil auf diesem Areal derzeit weder flächenmäßig hinreichend genau kalkulierbar noch örtlich eingrenzbar, so dass die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht sinnvoll wäre. Anders als bei der Behandlung der aufgegebenen Bahnflächen wurde die GOH - Kaserne jedoch auch in der Bilanz nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes herangezogen, weil die durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes verloren gegangenen Arbeitsplätze nicht zusätzlich geschaffen, sondern lediglich ersetzt werden sollen.

- Zu 1.4) Nach § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anregung bezieht sich offenbar auf diesen Vorsorgegrundsatz, da die Notwendigkeit zur Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg bezweifelt wird.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg ist jedoch erforderlich, da bei realistischer Betrachtungsweise nicht mehr als die Hälfte der insgesamt 34,5 ha bestehenden Gewerbebrachen zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen im Planungszeitraum bis Ende 2015 berücksichtigt werden können, weil ein Großteil der erfassten Gewerbebrachen bereits seit geraumer Zeit aufgrund verschiedener Restriktionen keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Dies ist auch im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargelegt.

Die Vorsorgegrundsätze des Landesbodenschutzgesetzes wurden aufgrund des möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden daher nicht verletzt. Besonders schützenswerte Böden i. S. des § 1 Abs. 1 LbodSchG wurden nicht festgestellt. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Boden, wie der Versiegelungsgrad sowie

die Lage von Bau- und Straßenflächen, können nur durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren auf das notwendige Maß begrenzt werden.

- Zu 1.5) Bei der Deckung des Gewerbeflächenbedarfes von 150 ha bis Ende 2015 wurden sämtliche bei einer realistischen Betrachtungsweise umsetzbaren Reserven auf Gewerbebrachen und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen in Wuppertal berücksichtigt. Die Inanspruchnahme neuer Flächen im Flächennutzungsplan konnte damit auf 50,4 ha, also etwa ein Drittel, minimiert werden.

Nach dem Auswertungsbericht über die Erhebung von Baulandreserven im Regierungsbezirk Düsseldorf standen im Kreis Mettmann auf Ebene der Flächennutzungspläne am 01.01.2000 insgesamt 223 ha Gewerbeflächen, in Solingen 44 ha und in Remscheid 29 ha zur Verfügung. Davon sind allerdings i. d. R. nur ein Drittel bis die Hälfte sofort oder kurzfristig verfügbar. Sie können jedoch nicht zur Deckung des für die Stadt Wuppertal ermittelten Bedarfes herangezogen werden, da die in den Flächennutzungsplänen der Nachbargemeinden dargestellten Gewerbeflächen zur Deckung des jeweils eigenen kommunalen Bedarfes dienen.

Leerstände und Vermarktungsschwierigkeiten von Gewerbegrundstücken in Wuppertal und auch in den Nachbargemeinden lassen daher nicht darauf schließen, dass bereits ein Überangebot besteht. Vielmehr zeigt dies, dass Unternehmen sehr unterschiedliche Anforderungen an neue Standorte stellen und diesem Umstand durch ein weitgefächertes Angebot auch auf kommunaler Ebene begegnet werden muss, um die Voraussetzungen für ein vielfältiges, neuen Anforderungen entsprechendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Dies ist eine unabdingbare Voraussetzung, um dem Bevölkerungsverlust durch Abwanderungen entgegen zu wirken und so die Wirtschaftskraft der Stadt zu erhalten und auszubauen.

- Zu 1.6) Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und des heutigen Waldbewuchses ist für diese Fläche kein besonderer Freizeit- und Erholungswert ableitbar, der nicht auch durch benachbarte Wald- und Freiraumbereiche gedeckt werden kann. Darüber hinaus wird der angrenzende westliche Deponiekörper nach der erforderlichen Altlastsanierung zum Naturschutzgebiet entwickelt und es ist ferner auch vorgesehen, die nordwestlich in unmittelbarer Nähe befindliche, heute landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Pahlkestraße unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten aufzuwerten. Der Freizeit- und Erholungswert wird in diesem Bereich in der Gesamtbetrachtung daher, entgegen der singulären Sicht auf die geplante Baufläche, zukünftig sogar erhöht. Insofern erscheint die Beeinträchtigung auf der betreffenden Fläche vertretbar.
- Zu 1.7) Licht- und Lärmeinwirkungen auf benachbarte Nutzungen sind bei der Umsetzung eines neuen Gewerbegebietes nie gänzlich auszuschließen. Die Begrenzung der Immissionsbelastung auf das verträgliche Maß unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen. Im Hinblick auf die Darstellung im Flächennutzungsplan besteht jedoch kein Anlaß zur Vermutung, dass dieser Einwand einer Umsetzung des Gewerbegebietes Eskesberg entgehen würde.
- Zu 1.8) Die Feststellung, dass die städtebauliche Attraktivität Wuppertals zu einem erheblichen Teil von der Verzahnung von Siedlungsraum, Natur und Landschaft abhängig ist und somit zur Lebensqualität beitrage, ist zutreffend. Auf der anderen Seite besteht jedoch - letztlich auch im Sinne der Verbesserung der Lebensqualität - die Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot gewährleisten zu können.

Die Beeinträchtigung des Verzahnungsgedankens im betreffenden Bereich Eskesberg erscheint vergleichsweise geringfügig, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Lebensqualität, weil in unmittelbarer Umgebung noch umfangreiche Frei- und Waldflächen verbleiben, die diesem Aspekt Rechnung tragen.

- Zu 1.9) Wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die Lebensgrundlagen für die kommenden Jahre zu sichern und zu entwickeln. Die Verbesserung der Lebensqualität beschränkt sich dabei nicht ausschließlich auf die Sicherung bestehender Freiflächen für die Naherholung und zum Schutz des Landschaftsbildes, sondern berücksichtigt u. a. auch das gesellschaftliche Erfordernis, in ausreichendem Maß neue Gewerbegebiete planerisch vorzubereiten, damit Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden können.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen lassen sich negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen i. d. R. niemals vollständig vermeiden. Im Sinne der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte die Entwicklung des Gewerbegebietes Eskesberg im Vergleich zu anderen Standorten verträglich erscheint. In der Gesamtbetrachtung wird die Lebensqualität durch diese Maßnahme erhöht und trägt dazu bei, Abwanderungen aus Wuppertal entgegen zu wirken.

- Zu 2.1) Die gewerbliche Baufläche Eskesberg ist im Gebietsentwicklungsplan 99 (GEP) zum Zeitpunkt der Offenlegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes 2002 als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion als Bereich zum Schutz der Natur dargestellt. Die Stadt Wuppertal hat daher beantragt, ein GEP-Änderungsverfahren einzuleiten mit dem Ziel, den östlichen Deponiekörper als allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen. Da die Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung besteht, ist diese GEP-Änderung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der betreffenden Flächennutzungsplandarstellung als gewerbliche Baufläche. Es wird davon ausgegangen, dass das GEP-Änderungsverfahren bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat dementsprechend bereits im Oktober 2001 das Verfahren für die ordnungsbehördliche Verordnung über die Festsetzung des Naturschutzgebietes Eskesberg zurückgestellt, um der Stadt Wuppertal zu ermöglichen, in Abstimmung der Bauleitplanung mit der Landschaftsplanung im Bereich des östlichen Deponiekörpers ein Gewerbegebiet zu planen. Der nachrichtliche Vermerk des geplanten Naturschutzgebietes im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 wird daher zurückgenommen.

Nach dem Offenlegungsentwurf des Landschaftsplanes Nord vom Mai 2002 ist eine Festsetzung der östlichen Deponiefläche als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung bis zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung vorgesehen. Diese Festsetzung wird aller Voraussicht nach auch im weiteren Verfahren für den Landschaftsplanes Nord beibehalten und steht damit einer geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen.

- Zu 2.2) Die im Fachbeitrag der LÖBF zum GEP 99 als naturschutzwürdige Trittsteinbiotopfläche von regionaler Bedeutung dokumentierte Fläche VB-D-4708-033 umfasst den gesamten Bereich der ehemaligen Deponie Eskesberg. Die Aufnahme in das Biotopkataster erfolgte 1995 auf Grundlage von Begehungen in den Jahren 1989 bis 1992. Eine zwischenzeitlich im Auftrag der Stadt Wuppertal erstellte differenzierte Biotoptypenkartierung vom 26.03.2001 hat ergeben, dass auf dem für eine Bebauung vorgesehenen östlichen Deponiekörper sich inzwischen hauptsächlich Wald entwickelt hat, so dass dieser Teilbereich nur noch in den Randbereichen durch andere Biotope (z. B. Hochstaudenfluren) geprägt und dementsprechend weniger schutzwürdig ist. Dies hat die Untere Landschaftsbehörde dazu veranlasst, nur für den hochschutzwürdigen Bereich des westlichen Deponiekörpers mit seinem vielfältigen Biotopmosaik im Offenlegungsentwurf des Landschaftsplanes Nord vom Mai 2002 eine Festsetzung als Naturschutzgebiet vorzusehen.

Die Höhere Landschaftsbehörde hat im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Gebietsentwicklungsplanes im betreffenden Bereich ihr grundsätzliches Einver-

ständnis erklärt. Zum Ausgleich des im Gebietsentwicklungsplan entfallenden Bereiches zum Schutz der Natur wird in diesem Verfahren ein adäquater Ausgleich auf GEP-Ebene geschaffen.

Im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet wird im übrigen eine Eingriffsbewertung erfolgen, bei der die heutige ökologische Wertigkeit Berücksichtigung finden wird. Eine etwaige Beeinträchtigung benachbarter Biotopie wird dabei ebenso berücksichtigt und kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen werden. Hinsichtlich der angegebenen Einwände besteht daher noch kein Anlass, auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan zu verzichten.

- Zu 2.3) Die Klimaanalysekarte beschreibt den gesamten Bereich als Freilandklimatop; in der direkten Umgebung sind Hangabwindssymbole eingetragen. Dieser Klimatotyp und die Hanglage dieser Fläche sowie das oberhalb gelegene Kaltluftentstehungsgebiet führen zu einer intensiven Kaltluftströmung. In der ersten Phase der Kaltluftbildung weist der gesamte Hangbereich intensive Hangabwinde auf. Mit zunehmender Ansammlung der Kaltluft im Tal der Wupper verlieren die Hangabwinde an Einfluß.

In der Planungshinweiskarte ist die Fläche als Freifläche mit hoher Klimaaktivität ausgewiesen. Insbesondere das südlich gelegene Gewerbe- bzw. Sondergebiet am Otto-Hausmann-Ring sowie die angrenzenden Wohngebiete südlich der A 46 werden mit Frisch- bzw. mit Kaltluft versorgt. Für diesen - vor allem durch die Emissionen der A 46 - belasteten Siedlungsraum ist der Luftaustausch relevant. Die Fläche weist somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Quantitative Aussagen zum Ausmaß der klimatisch-lufthygienischen Beeinträchtigungen können jedoch erst im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durch ein entsprechendes Gutachten getroffen werden, weil erst dann z. B. der Grad der Versiegelung und die einzelnen Baukörper bzw. deren Ausrichtung bekannt sind. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung dieser Fläche, so dass der klimatisch-lufthygienische Aspekt einer Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen steht. Die im Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen zur Minderung negativer klimatischen Auswirkungen können jedoch zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen.

- Zu 2.4) Der gegenwärtige etwa 15 ha große und von unterschiedlicher Bebauung umgebene Freiraum stellt zweifelsfrei einen attraktiven Naherholungsbereich für die benachbarten Wohnquartiere dar und prägt das Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsraums. Unter der Prämisse, in ausreichendem Umfang Gewerbeflächen auszuweisen, ist es jedoch erforderlich, dafür auch heutige Freiraumbereiche in Anspruch zu nehmen, weil der Bedarf nicht vollständig auf innerstädtischen Flächen gedeckt werden kann (s. o.). Gerade wegen des im betreffenden Bereich stark ausgeprägten Siedlungszusammenhangs erscheinen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vergleichsweise eher hinnehmbar. Hinsichtlich der Naherholungsmöglichkeiten bieten sich Ausweichbereiche in fußläufiger Entfernung insbesondere in nordwestlicher Richtung an. Hinsichtlich beider Aspekt ist zudem von besonderer Bedeutung, dass die westliche Deponiefläche nach der Sanierung zu einem Naturschutzgebiet entwickelt werden soll.

Eine Rundetappe des Eulenkopfwegs führt um dieses Areal herum und tangiert dabei den letzten noch erhaltenen Kalk-Ringofen im niederbergischen Raum. Die Bedeutung dieses Bodendenkmals und damit auch die Zugänglichkeit und landschaftliche Einbettung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mittels geeigneter Festsetzungen gewährleistet werden. Ein weiterer schützenswerter Kalkringofen ist im fraglichen Bereich nicht vorhanden; es besteht daher auch kein Ensembleschutz. Die in gewissem Maße unvermeidbaren Auswirkungen auf die landschaftliche Schönheit des Weges sind nicht vollständig auszuschließen, erscheinen jedoch angesichts des o. a. angeführten Gewerbeflächenbedarfes vertretbar.

Sofern die z. Z. präferierte Erschließung über die ehemalige Eisenbahnbrücke Dorp bzw. ein Ersatzbauwerk erfolgt, werden angrenzende Naherholungsbereiche dadurch nicht beeinträchtigt. Bei anderen Erschließungsvarianten, z. B. mit Anschluss an den Otto-Hausmann-Ring im Bereich unter der Autobahnbrücke, kann eine Lösung gefunden und im Bebauungsplan festgesetzt werden, die möglichst geringe Auswirkungen auf die Funktion der zwischenliegenden Fläche insbesondere im Hinblick auf deren Trennwirkung hat.

- Zu 2.5) Der Kalk-Ringofen Eskesberg am Rand des geplanten Gewerbegebietes ist als Bodendenkmal Nr. 15 seit dem 09.11.1993 auf Grundlage des § 2 DSchG NW in die Liste der geschützten Denkmäler eingetragen. Dementsprechend erfolgt eine nachrichtliche Übernahme dieses Bodendenkmals in den Flächennutzungsplan. Im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanes sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, die den Schutz des Kalk-Ringofens unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gewährleisten. Dies hat keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Nutzbarkeit der Fläche für gewerbliche Zwecke und steht damit der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan nicht entgegen.
- Zu 2.6) Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes Eskesberg befindet sich auf der östlichen Deponiefläche, wo ein ehemaliger Kalksteinbruch bis etwa 1975 vorwiegend mit Boden-, Bau- und Trümmerschutt verfüllt worden ist. Auf Grundlage von Wasserhaushaltsuntersuchungen wurde für dieses Areal ein nur geringes Schadstoffpotential festgestellt. Die Setzungen des Geländes sind nach heutigen Erkenntnissen zwar noch nicht abgeschlossen, doch sind bei durchschnittlichen Bauwerkslasten konventionelle Flachgründungen nach Durchführung von Baugrundverbesserungsmaßnahmen (z. B. Nachverdichtungen, begrenzter Bodenaustausch) voraussichtlich möglich. Es besteht daher weder aus toxikologischen noch aus statischen Gründen ein Anlass zur Vermutung, dass eine gewerbliche Nutzung nicht möglich wäre.
- Zu 2.7) Wesentliches Merkmal einer gewachsenen Stadt wie Wuppertal ist das Nebeneinander verschiedener Nutzungen. Hinsichtlich der Planung neuer Bauflächen wird jedoch zurecht darauf hingewiesen, dass die bestehenden gewachsenen Strukturen dadurch nicht unzumutbar in Mitleidenschaft gezogen werden sollen. Dies entspricht dem Leitbild einer behutsamen Stadtentwicklung. Bei der betreffenden Fläche Eskesberg befinden sich neben den angeführten Nutzungen aber mit den Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben entlang des Otto-Hausmann-Rings auch Nutzungen in unmittelbarer Nähe, die mit den Planungen vergleichbar sind. Da in dieser Hinsicht eine Vorprägung des Bereiches gegeben und weil es sich zudem um eine eher kleinteilige Ergänzung handelt, ist nicht zu befürchten, dass unzumutbare Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen entstehen würden.

Die Motivation für das geplante Gewerbegebiet besteht in der Notwendigkeit, in ausreichendem Umfang Gewerbeflächen anbieten zu können. Unter Abwägung sämtlicher Aspekte, u. a. auch dem Wert einer Fläche für die Funktion einer Grünverbindung, hat sich herausgestellt, dass eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche eher vertretbar ist als an anderen Stellen im Stadtgebiet. Insbesondere ist nicht zu erkennen, dass an dieser Stelle eine bedeutende Verbindungsfunktion in ökologischer und naherholungsbezogener Hinsicht bestehen würde.

- Zu 2.8) Bei der Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes wurde eine Gesamtfläche von etwa 18 ha an Gewerbebrachen zugrunde gelegt, die bei realistischer Betrachtung im Planungszeitraum bis Ende 2015 reaktiviert werden kann. Bei den Leerständen am Otto-Hausmann-Ring handelt es sich um planungsrechtlich festgesetzte Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten, die nicht auf das Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorbehaltene Gewerbeflächenpotential anzurechnen sind und deshalb auch nicht berücksichtigt worden sind bei der Auflistung der bestehenden Gewerbebrachen.

Im Hinblick auf den Einwand, dass in Wuppertal bereits genügend Baumärkte bestehen, ist festzustellen, dass am Standort Eskesberg kein weiterer Baumarkt geplant ist.

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Bahnflächen und der GOH-Kaserne wird auf die Ausführungen unter 1.3 verwiesen.

- Zu 2.9) Bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Naherholung, die Lebensqualität sowie die Luftqualität wird auf die betreffenden Passagen in dieser Stellungnahme verwiesen. Eine Nachverdichtung bestehender Baugebiete erfolgt jedoch nicht und die Erschließung des neuen Baugebiets kann nur über eine separate Zufahrt vom Otto-Hausmann-Ring erfolgen, so dass eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnstraßen sowie der dortigen Stellplatzsituation ausgeschlossen erscheint. Die Zunahme des Verkehrs auf der A 46 ist unabhängig von der Ausweisung des Gewerbegebietes. Im übrigen erscheinen die Auswirkungen, die sich durch das Gewerbegebiet auf die angrenzenden Nutzungen ergeben auch angesichts bestehender Vorbelastungen hinnehmbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass etwaige Detailprobleme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden können.
- Zu 2.10) Es ist nicht auszuschließen, dass die Entwicklung eines Gewerbegebietes Auswirkungen auf die Marktpreise für Wohngebäude in der Umgebung hat. Wertsteigernde und wertmindernde Auswirkungen treten im Regelfall aber bei jeder baulichen Entwicklung auf und werden von der Marktlage bestimmt. Das private Interesse nach dem Werterhalt der eigenen Immobilie kann sich gegenüber dem öffentlichen Belang nach der Ausweisung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebotes jedoch nicht durchsetzen. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg ist unverzichtbar zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs, weil unter städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten keine Standortalternativen bestehen, bei denen dieser Effekt nicht aufträte. Zudem liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die den befürchteten Zusammenhang zwischen einer Gewerbeflächenentwicklung und Veränderungen am Grundstücksmarkt belegen. Die Stadt Wuppertal hat ferner keinen Einfluss auf Aussagen oder Verkaufsversprechungen Dritter.
- Zu 2.11) Durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz eingehalten werden. Die Einhaltung der immissionsrechtlichen Bestimmungen ist unabhängig von den Einschränkungen, die sich infolge des benachbarten geplanten Naturschutzgebietes ergeben. Aufgrund der bestehenden Abstände zu der Wohnbebauung an der Katernberger Straße wie auch an der Krummacher Straße bestehen kein Anlass zur Vermutung, dass das Gewerbegebiet unter diesem Gesichtspunkt nicht umsetzbar wäre.
- Zu 2.12) Die Auswahl der neuen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan beinhaltet ein Angebot unterschiedlicher Standortqualitäten, das den vielfältigen Ansprüchen unterschiedlicher Gewerbebetriebe Rechnung trägt. Die besondere Qualität des geplanten Gewerbegebietes Eskesberg zeichnet sich aus durch den vergleichsweise stark ausgeprägten Siedlungszusammenhang, eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie eine kurzfristige Verfügbarkeit. Der sich aufgrund des Siedlungszusammenhangs zwangsläufig ergebende Verlust wohnungsnaher Freiflächen scheint im vorliegenden Fall jedoch hinnehmbar, weil infolge der Stadtrandlage insbesondere in nordwestlicher Richtung umfangreiche Wald- und Freiflächen gute Naherholungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung verbleiben. Eine Unterversorgung des Bereiches mit Grünflächen liegt daher und im Hinblick auf das benachbarte zu entwickelnde Naturschutzgebiet nicht vor.

Die Freizeitgewohnheiten und -ansprüche, die dem Flächennutzungsplan von 1967 zugrunde lagen, haben sich seitdem grundlegend verändert, so dass für die erstmals in diesem Bereich geplante Bezirkssportanlage nach heutigen Gesichtspunkten kein Bedarf mehr besteht. Die vorgeschlagenen, eher kleinteiligen Freizeitein-

richtungen (wie ein Fußball- oder Tischtennisbereich) sind auf der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes z. B. den Spielplätzen oder Gemeinbedarfseinrichtungen untergeordnet und können auf diesen Flächen bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere Gründe des Landschafts- und Naturschutzes sowie klimatisch-lufthygienische Aspekte gegen eine Bebauung dieser Fläche sprechen. Auf der anderen Seite spricht der ausgeprägte Siedlungszusammenhang für eine Inanspruchnahme der Fläche zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes. Als Ergebnis der Abwägung wird diese gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, damit andere Flächen im Außenbereich geschont werden können.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche Eskesberg wird im Flächennutzungsplan beibehalten.

Der nachrichtliche Vermerk des geplanten Naturschutzgebietes und die diesbezügliche Passage im Erläuterungsbericht werden gestrichen.

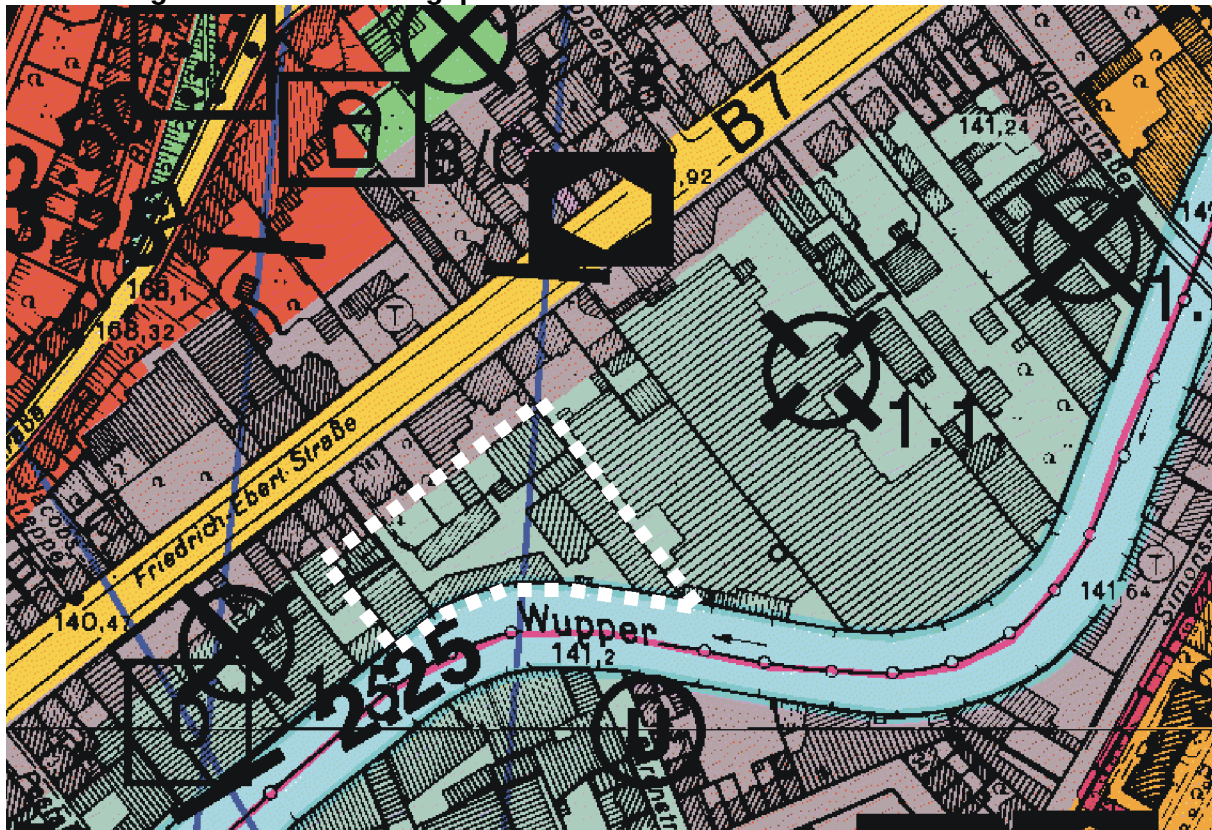
Flächenbezeichnung

Friedrich-Ebert-Straße

Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es wird angeregt, die Abgrenzung zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße noch einmal zu überdenken. Auf dem Gelände befindet sich die Staatliche Hochschule für Musik. Neben relativ immissionsarmen Gewerbebetrieben befinden sich schon seit Jahrzehnten Wohnungen auf der Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1967 stellt diesen Bereich als Industriegebiet dar. Bei der Fläche handelt es sich um Teile der ehemaligen Betriebsflächen der Firma Elba.

Die Fläche soll im Flächennutzungsplan weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt werden, um diesen innerstädtischen Gewerbestandort zu sichern. Hierzu ist bereits 1993 der Bebauungsplan Nr. 948 mit der gleichen Zielsetzung aufgestellt worden.

Alle in diesem Bereich liegenden anderweitigen Nutzungen genießen Bestandschutz. Die Nutzung wird auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht eingeschränkt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Flächenbezeichnung

Heinrich-Heine-Straße

Stadtbezirke

Elberfeld-West und Vohwinkel

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Neun Anwohner und drei Vertreter der Bürgerinitiative Heinrich-Heine-Straße regen an, auf die Darstellung der Wohnbaufläche Heinrich-Heine-Straße (Gemarkung Vohwinkel, Flur 4, Flurstücke 2553 bis 2559) zu verzichten und stattdessen Grünfläche darzustellen. Sie weisen z. T. auch darauf hin, dass sich mehr als 800 Bewohner im unmittelbaren Umfeld gegen die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 949V vorgesehene Bebauung und damit im Prinzip auch gegen eine Umwandlung der Grünfläche in eine Wohnbaufläche ausgesprochen hätten. Sie begründen ihre Anregung im wesentlichen gleichlautend mit folgenden Argumenten:

1. Das soziale Umfeld sei für eine Wohnbebauung nicht geeignet und es fehle an sozialer Infrastruktur. Die Einwender zitieren hierzu aus dem „Gutachten zur vorbereitenden Sozialplanung für das projektierte Wohngebiet an der Heinrich-Heine-Straße“ von Herbert Grymer und Karin van der Most, das im Auftrag des Bauträgers im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 949V im Januar 1999 erstellt worden ist. Einige Einwender leiten daraus ab, dass ein Kindergarten und eine weitere Grundschule errichtet werden müssten, Neubaumaßnahmen an weiterführenden Schulen erforderlich würden und zur Vermeidung sozialer Brennpunkte auch ein neuer Jugendtreff gebaut werden müsste.
2. Die Lärmbelastung läge deutlich über den für Wohngebiete vorgegebenen Grenzwerten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Spitzenwerte lägen bei über 100 dB(A). Als Lärmquellen werden benannt: der Kfz-Verkehr am Sonnenborner Kreuz, auf der Heinrich-Heine-Straße und der Industriestraße sowie die nahegelegene Bahntrasse und das unmittelbar angrenzende Industriegebiet. Eine Zunahme der Lärmimmissionen werde erwartet durch ein höheres Verkehrsaufkommen infolge neuer Industrie- und Wohngebiete in Vohwinkel sowie durch zusätzliche Bahnverbindungen.

Die Stadt Wuppertal habe im Bauleitplanverfahren Nr. 986 – Industriestraße – selbst folgendes ausgeführt: „Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen [...] sollen nicht zugelassen werden. Da es sich bei dem Gebiet Industriestraße um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet handelt, das von der Bundesbahntrasse und der Bundesstraße B 224 als zusätzliche Lärmerzeuger eingefasst ist, kann ein gesundes Wohnen hier nicht gewährleistet werden.“ Hinzu komme, dass die Lärmbelastung im geplanten Wohngebiet wegen des zusätzlichen Lärms von der A 46 und der Heinrich-Heine-Straße noch deutlich höher sei als im Gewerbegebiet.

Bei der Bebauung des Sportplatzes „Widukindstraße“, deren Hauptlärmbelastung die gleiche Bundesbahntrasse wie in der Heinrich-Heine-Straße mit dem gleichen Zugverkehr sei, sei festgestellt worden, dass die Bebauung auf einem Teil der Fläche wegen der Lärmschutzproblematik vorerst nicht weiterverfolgt werde. Gutachter hätten festgestellt, dass an zwei Fassaden der geplanten Wohnbebauung die Richtwerte erheblich überschritten würden.

Alltagslärm selbst ohne extreme Lautstärke könne, wie das Landesumweltamt NRW festgestellt habe, zu gesundheitlichen und physischen Belastungen führen wie z. B. Schlafstörungen, Behinderungen der Kommunikation, Minderung der Konzentration sowie der Lern- und Leistungsfähigkeit. Längerfristige Lärmbelastungen führten zu Streßstörungen und damit verbunden zu Herz-Kreislauf-Erkrankungen. Die Stadt Wuppertal führe in ihrer Agenda 21 selbst aus, dass unter den umweltbedingten Gesundheitsrisiken und Todesursachen Lärm an vorderster Stelle zu nennen sei.

Auch zeige das vom Landesumweltamt durchgeführte Screening der Geräuschbelastung in NRW, dass die Lärmbelastung im betreffenden Bereich innerhalb von Wuppertal am höchsten sei. Hiernach seien z. B. die Lärmwerte durch die Bundesbahntrasse am Tag und in der Nacht größer als 65 dB(A).

3. In einer Entfernung von 75 m zur geplanten Wohnbaufläche sei eine Mobilfunksendeanlage installiert. Weitere jeweils drei Anlagen würden sich in 100 bzw. 500 m Entfernung befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Elektro-

smog von Mobilfunksendeanlagen inzwischen als realistisch anzusehen seien; auf verschiedene nationale und internationale Untersuchungen wird verwiesen. Ferner seien Beeinträchtigungen durch Elektrosmog der Bundesbahntrasse nicht zu unterschätzen. Niederfrequente Wechselströme seien einer Untersuchung der Universität Mainz zufolge besonders gefährlich und lösten Gesundheitsstörungen aus.

4. Der hohe CO₂-Gehalt, der in der Heinrich-Heine-Straße (Sonnborner Kreuz) den höchsten Wert in Wuppertal aufweise, habe ebenfalls nachhaltigen Einfluss auf die Gesundheit. Durch den Wegfall der Grünfläche würden sich gesundheitsbeeinträchtigende klimatische Auswirkungen in Form weiterer Lufterwärmungen und fehlender Umwandlung von CO₂ ergeben.

Die Frischluftschneise nach Westen durch die noch bestehende Grünfläche, die Flieth und den Tescher Busch werde zerstört und führe zu einer nicht zu vertretenden Verschlechterung der Luft und des Klimas in der Heinrich-Heine-Straße und damit zu einer Gefährdung der Anwohner.

Durch die vielen Autoabgase und das in unmittelbarer Nähe liegende Industriegebiet würden vielfach Geruchsbelästigungen entstehen, die zu weiteren Gesundheitsbelastungen führten.

5. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Gartenbaubetrieb sei davon auszugehen, dass der Boden mit Pflanzenschutzmitteln verunreinigt sei, die heutzutage als gesundheitsgefährdend einzustufen seien.
6. Durch die infolge der neuen Wohnbebauung umfangreiche Versiegelung der derzeitigen Grünfläche sei ein verstärktes Eindringen von Oberflächenwasser in die Kellerräume der bestehenden Bebauung nicht zu vermeiden. Diese Befürchtung werde dadurch verstärkt, dass eine Versickerung aufgrund des felsigen Untergrundes kaum möglich sei.

Der vorhandene Kanal in der Industriestraße reiche zur Entwässerung nicht aus. Hierzu wird auf Ausführungen einer Verwaltungsvorlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 968 verwiesen.

7. Der nach dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vorgesehene Abstand zum Industriegebiet der Abstandsklasse VII von 100 m bzw. VI von 200 m werde nicht eingehalten.
8. Die im Erläuterungsbericht auf Seite 15 und 16 formulierten Ziele zur städtebaulichen Entwicklung würden im vorliegenden Fall nicht erreicht. Aufgrund der vorstehenden Sachverhalte könne nicht von einem attraktiven Wohngebiet gesprochen werden. Die Immissionskonflikte würden durch die Zerstörung der Grünfläche nicht vermindert, sondern verstärkt. Die Umweltqualität werde weiter verschlechtert und nicht verbessert. Die innerstädtische Grünfläche werde nicht erhalten, sondern zerstört. Der Verkehr könne aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung nicht umweltschonend bewältigt werden.
9. Zwei betroffene Eigentümer führen zusätzlich an, dass der Abstand der Zubringerstraße zu ihrem Grundstück zu gering sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat 1994 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP Nr. 949V) zur Errichtung von 21 Einfamilien- und 12 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 90 WE beschlossen. Die in diesem Planverfahren aufgetretenen Probleme insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen, der sozialen Auswirkungen und der Erschließung wurden nun auch als Anregungen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens für die Gesamtstadt eingebracht. Das seinerzeit geplante Baukonzept ist jedoch nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

In Anbetracht der o. a. ungelösten Probleme wird ein Abschluss des VEP-Verfahrens in der angestrebten Form nicht mehr erwartet. Wie ferner im Erläuterungsbericht dargelegt, besteht soviel Innenpotential für den Mehrfamilienhausbau, dass in ausreichendem Umfang andere

(unproblematischere) Alternativen zur Verfügung stehen, um den Bedarf im Planungszeitraum zu decken.

Auf der anderen Seite sollte der auf Flächennutzungsplan-Ebene bereits bestehende Fehlbedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser nicht noch weiter verschärft werden. Es handelt sich um eine der wenigen Flächen im Innenbereich, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet erscheinen. Bei einem Verzicht würde zum Ausgleich eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im heutigen Außenbereich erforderlich werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes und auf Grundlage des heutigen Erkenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass sich zukünftige Baukonzepte ausschließlich auf die Errichtung von ca. 20 Ein- / Zweifamilienhäusern beschränken werden. Im Erläuterungsbericht wird daher die bislang angenommene Reserve für den Mehrfamilienhausbau zurückgenommen.

Zu 1) Angesichts der Reduzierung der Wohneinheiten von ursprünglich 90 auf 20 WE und des Verzichts auf den Geschößwohnungsbau scheint eine soziale Integration der neuen Bewohner in das bestehende Umfeld bei weitem weniger problematisch. Ob aufgrund der innerstädtischen Lage weiterhin öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden soll oder ob es unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderlich wird, höherwertige Einfamilienhäuser zu planen, ist im Rahmen einer neuen Baukonzeption zu klären. Aufgrund der massiven Reduzierung erscheinen die geforderten sozialen Einrichtungen nicht mehr erforderlich. Bestehende Defizite werden dadurch jedenfalls nicht wesentlich verstärkt.

Zu 2) Im Rahmen des VEP Nr. 949V ist bereits ein Gutachten über die zu erwartende Geräuschkombination für die seinerzeit geplante Wohnbebauung erstellt worden. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zwar nicht überall im Plangebiet eingehalten werden konnten, doch bei entsprechenden Schutzmaßnahmen trotz der nicht unerheblichen Lärmbelastung ein Kompromiß gefunden werden kann, der die Entwicklung der Wohnbaufläche zulässt. Grundlage dieses Gutachtens war jedoch die nördliche Riegelbebauung, die eine lärmindernde Wirkung auf die südlichen Wohnhäuser und die abgewandte Fassadenseite gehabt hätte. Es ist Aufgabe eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in geeigneter Form festzusetzen.

Im Hinblick auf die angeführten anderen Bebauungsplanverfahren ist festzustellen, dass dort andere Zielsetzungen und Bewertungsgrundlagen vorliegen. Andere Wohnbauvorhaben auch mit ähnlich gravierender Lärmproblematik wurden bereits umgesetzt. So ist zwischenzeitlich das ebenso an der besagten Bahntrasse liegende Wohngebiet „Stationsgarten“ fertiggestellt. Dies zeigt beispielhaft, dass die im Bereich Heinrich-Heine-Straße gewiß bestehende hohe Lärmbelastung durch geeignete Maßnahmen auf ein mit dem Wohnen vertretbares Maß reduziert werden kann.

Durch Lärm verursachte Gesundheitsgefahren werden bei der Bauleitplanung im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Vorschriften behandelt. Das Wohngebiet an der Heinrich-Heine-Straße weist diesbezüglich eine planerisch lösbare Problematik auf. Auf die Darstellung anderer lärmärmerer Alternativen im Flächennutzungsplan wird verzichtet, weil diese unter Abwägung sämtlicher Belange aus gewichtigen anderen Gründen, z. B. dem Landschafts- und Naturschutz, weniger geeignet erscheinen.

Zu 3) Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) regelt den Schutz und die Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinflüssen. Nach diesem Gesetz sind Sendeanlagen zwar nicht genehmigungsbedürftig, jedoch sind in §§ 22 und 23 verschiedene Pflichten festgelegt um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Anforderungen des BImSchG werden in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) festgelegt, welche verbindliche Grenzwerte für die Emission von elektromagnetischer Strahlung setzt.

Darüber hinaus sind die Betreiber ortsfester Funkanlagen mit einer Leistung ab 10 W gemäß der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer

scher Felder (BEMFV) verpflichtet, mit einer Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post die Einhaltung der Grenzwerte zum Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern nachzuweisen.

Unter der Voraussetzung, dass die bestehenden Mobilfunkeinrichtungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen errichtet worden sind und somit eine Gefährdung der heutigen Bewohner an der Heinrich-Heine-Straße nicht besteht, und angesichts der nicht entgegen sprechenden Erkenntnisse aus dem VEP-Verfahren Nr. 949V ist davon auszugehen, dass die Wohnbebauung auf der in Frage stehenden Fläche möglich ist. Im übrigen besteht angesichts der Vielzahl von Mobilfunkeinrichtungen im Stadtgebiet kein Anlass zur Vermutung, dass an dieser Stelle eine besonderes Gefährdungspotential besteht. Im Rahmen eines erneuten Bebauungsplanverfahrens wird über die Beteiligung des Staatlichen Amtes für Umweltschutz sichergestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Analog gilt dies auch für die elektromagnetische Strahlung hinsichtlich der Bahntrasse.

- Zu 4) Im Bericht über die Luftqualität 1989-1993 der Stadt Wuppertal ist festgestellt worden, dass die Messungen in diesem Zeitraum am Standort Sonnborner Straße im Jahresmittel und im Vergleich zu den anderen 38 Meßwagenstandorte mit 1,2 - 1,8 mg/m³ die höchste Kohlenmonoxidbelastung (CO) in Wuppertal aufwiesen. Hinsichtlich der anderen gemessenen Parameter wurden keine signifikanten Werte festgestellt. Die hohe CO-Belastung wurde auf die Nähe zum Sonnborner Kreuz zurückgeführt. Aufgrund technischer Verbesserungen ist die Kohlenmonoxidbelastung seitdem i. a. noch weiter zurückgegangen, so dass dieser Parameter von den heutigen Messstationen nicht mehr ausgewertet wird.

Das Plangebiet befindet sich nach gesamtstädtischen Erkenntnissen jedoch in einem Bereich mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen. Hierdurch weist diese Fläche eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Darüber hinaus verfügt dieser Bereich über besondere Funktionen für das Stadtklima (klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich), so dass erhebliche Nutzungsintensivierungen problematisch wären.

Die in den Anregungen beschriebene Frischluftschneise von der heutigen Grünfläche (ehem. Gärtnerei) über den Bereich Flieth in den Tescher Busch kann aus fachlicher Sicht allerdings nicht bestätigt werden. Vielmehr erfolgt eine intensive Kaltluftzufuhr in den belasteten Bereich aus südlicher Richtung, denn in der ersten Nachthälfte bildet sich im Tal der Wupper eine nach Norden gerichtete Kaltluftströmung aus, wobei die Wupper mit leichtem Gefälle nach Süden fließt. Dieser Effekt ist durch den bedeutenden Kaltluftzufluss aus westlichen, südlichen und östlichen Hangbereichen zu erklären, während im Norden durch die dichtbebaute Siedlungsfläche ein Kaltluftzehrgebiet gebildet wird. Damit werden die im Tal der Wupper gesammelten Kaltluftmassen nach Norden gedrängt.

Aufgrund der Nähe zu Gewerbegebieten und zur Autobahn ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet eine erhöhte Luftbelastung besteht. Da dieser Bereich jedoch nicht zu den Immissionsschwerpunkten des städtischen Luftmessprogramms gehört, verfügt die Stadt Wuppertal über keine aktuellen ortsspezifischen lufthygienischen Messdaten. Es besteht allerdings auch kein Anlass zur Vermutung, dass die Schadstoffkonzentration in der Luft oder Klimaveränderungen infolge einer Bebauung zu Gesundheitsgefährdungen der Anwohner führen würden.

Das im Flächennutzungsplan reduzierte Bauziel von ca. 20 Einfamilienhäusern ist in klimatisch-lufthygienischer Hinsicht dem Bebauungskonzept vorzuziehen, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 949V zugrunde lag. Insbesondere sollte der zur Bahntrasse gelegene Grünstreifen erhalten bleiben, um die Leistungsfähigkeit dieses verbindenden Elements möglichst wenig einzuschränken. Weitere Eingriffsminderungen können durch eine für die Kaltluftströmung günstige Baukörperform und -stellung erreicht werden. Entsprechende Festsetzungen können jedoch erst im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

- Zu 5) Im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 949V wurde festgestellt, dass auf dem Altstandort einer Gärtnerei und eines Betriebes für Schuhzubehör keine Ablagerungen bekannt sind und kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Da keine neuen Erkenntnisse vorliegen, besteht kein Anlass, diese Feststellung in Frage zu stellen. Im Rahmen eines erneuten Bebauungsplanverfahrens erfolgt jedoch routinemäßig eine erneute Bewertung durch die Untere Abfallbehörde.
- Zu 6) Ein Eindringen von Oberflächenwasser in die Kellerräume der bestehenden Bebauung kann u. U. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden und ist im übrigen durch eine geeignete technische Bauausführung zu verhindern. Die Versickerungsmöglichkeiten werden ebenfalls erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet werden. Dafür kann der Neubau eines Kanals in Betracht kommen. Es besteht jedoch kein Anlass zur Vermutung, dass die Entwässerung des geplanten Baugebietes nicht möglich wäre.
- Zu 7) Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 968 – Industriestraße – ist nach gegenwärtigem Stand eine Zonierung des nördlich gelegenen Gewerbegebietes durch die Festsetzung von Abstandsklassen vorgesehen. Es ist zutreffend, dass sich das neue Wohngebiet demnach sowohl zum Teil innerhalb des 100m - Abstandes zu Anlagentypen der Klasse VII wie auch innerhalb des 200m - Abstandes zu Anlagentypen der Klasse VI befinden wird. Aufgrund der zur Bahntrasse hin voraussichtlich ohnehin erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und der im Gewerbegebiet dazwischen liegenden Bebauung erscheint eine Unterschreitung des Abstandes jedoch möglich. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.
- Zu 8) Die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sämtlich aufgeführten Ziele entsprechen in der Gesamtbetrachtung einem Idealbild, dass aufgrund der bestehenden Gegebenheiten und zukünftigen Verpflichtungen nicht vollständig zu erreichen sein wird. Konflikte, die sich aus der Konkurrenz der einzelnen Ziele untereinander ergeben, können letztendlich nur in einem planerischen Abwägungsprozeß durch einen Kompromiß gelöst werden, der alle Belange angemessen berücksichtigt.
- Der wesentliche Grund für die Darstellung der Wohnbaufläche an der Heinrich-Heine-Straße liegt in der Notwendigkeit zur Bereitstellung ausreichend vieler Einfamilienhausgrundstücke. Selbst dieses Leitziel kann nicht vollständig erreicht werden. Der Beitrag, den diese Wohnbaufläche zur Minderung der Abwanderungstendenz in die Nachbargemeinden leistet, trägt auch zur Stärkung des Einzelhandels in den Zentren und aufgrund der innerstädtischen Lage zur Entwicklung energiesparender Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“) bei. Insbesondere werden auch die Ziele zum Schutz und Erhalt des Freiraums unterstützt, weil keine Alternativflächen im Außenbereich baulich in Anspruch genommen werden müssen.
- Zu 9) Die Erschließung der Wohnbaufläche ist grundsätzlich möglich. Die genaue Lage und Dimensionierung der Zufahrtstraße ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens, sondern wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die verbleibende Wohnbaufläche ist geeignet zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Einfamilienhäuser (20 WE). Die angeführten Problemfelder können durch ein neues Bauungskonzept gelöst werden. Die in der betreffenden Tabelle im Erläuterungsbericht zum Offenlegungsentwurfes angegebenen 40 WE zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sollen gestrichen werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird unverändert beibehalten. Der Erläuterungsbericht wird jedoch dahingehend geändert, dass diese Wohnbaufläche mit nur noch 20 WE zur Deckung des Einfamilienhausbedarfes angerechnet wird.

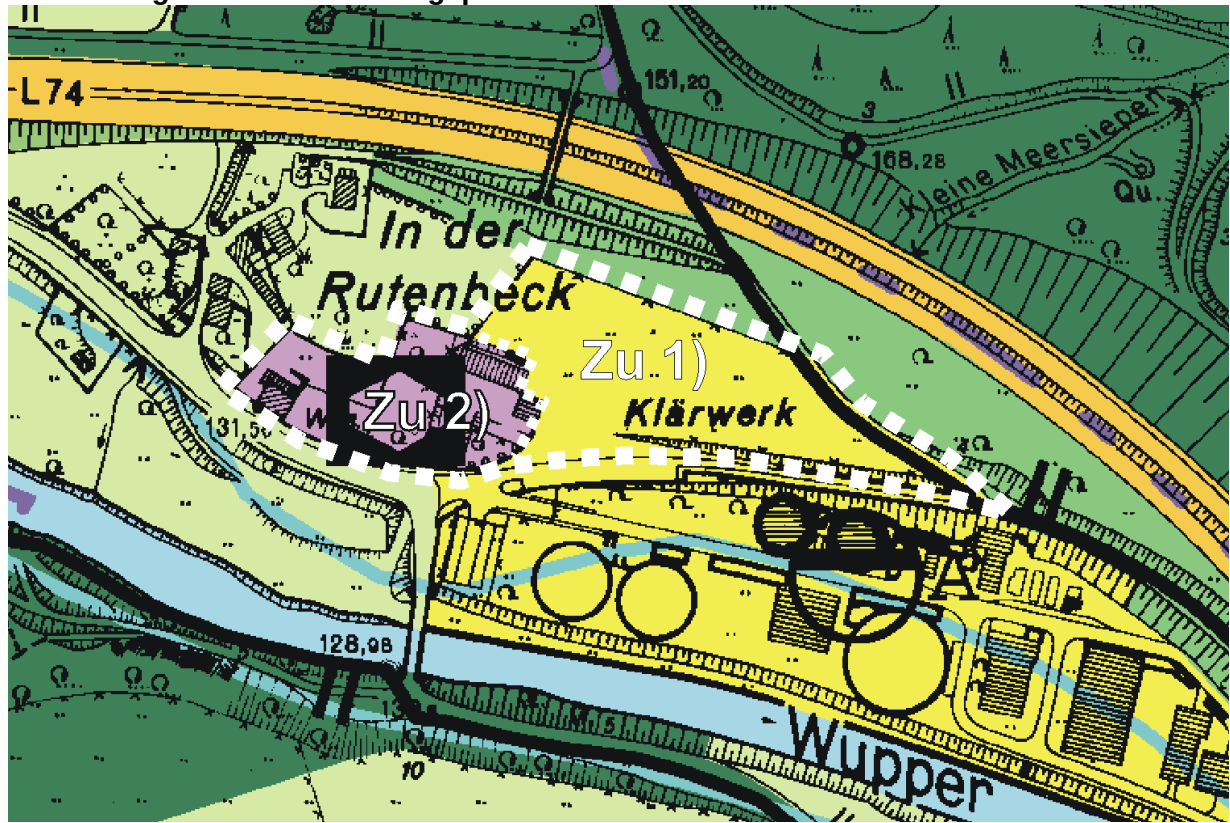
Flächenbezeichnung

In der Rutenbeck

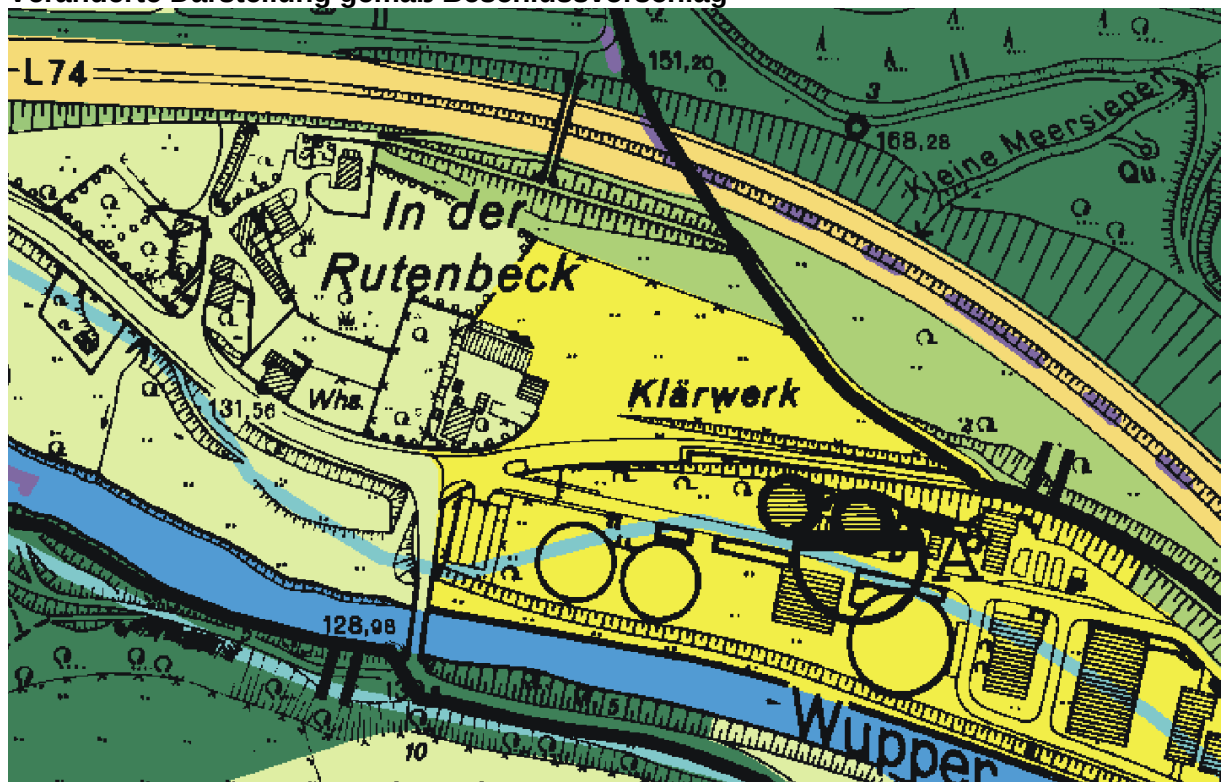
Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Veränderte Darstellung gemäß Beschlussvorschlag



Anregungen

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu dem als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellten Bereich von der Grundstückseigentümerin Bedenken erhoben.

Die Einwenderin widerspricht der Darstellung, da ansonsten die Ankaufsabsichten der Bayer-Werke durch diese Nutzungseinengung wesentlich erleichtert und sie in ihren Eigentumsrechten verletzt werden würde.

2. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 wurden zu dem als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Bereich von der Grundstückseigentümerin Bedenken erhoben.

Die Einwenderin befürchtet, dass sich durch diese Darstellung eine rechtliche Bindung ergibt, die eine andere Nutzung erschwert oder unterbindet.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu 1) Die betreffende Fläche dient als Erweiterungsfläche der Bayer-Kläranlage „In der Rutenbeck“. Alternativflächen sind durch die Lage im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Wupper nicht vorhanden.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wird durch diese Ausweisung nicht eingeschränkt.

Obwohl der Flächennutzungsplan lediglich behördenverbindlich ist, sind Auswirkungen des Flächennutzungsplans auf den Bodenmarkt nicht auszuschließen. Allerdings kann eine Flächennutzungsplandarstellung den Grundstückseigentümer weder dazu verpflichten die geplante Nutzung auszuüben, noch Grund und Boden zu veräußern. Eine Verletzung von Eigentumsrechten liegt somit nicht vor.

Der Belang, einen geeigneten Standort für die Klärwerkserweiterung planerisch vorzubereiten, ist daher in der Abwägung aller Belange vorzuziehen.

- Zu 2) Die betreffende Fläche wurde entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Jugendfarm“ als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt. Da diese soziale Einrichtung aufgelöst werden soll und weil es sich um eine Lage im Außenbereich, in der eine weitere Siedlungsverfestigung vermieden werden soll, wird die Fläche nun als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bestandsschutz der Gebäude bleibt bestehen. Weitere Bauvorhaben sind im Rahmen der Regelungen des § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ wird unverändert beibehalten.
- Zu 2) Der Anregung wird gefolgt. Die im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 dargestellte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Anregung

Es werden von 312 Personen in 5 Schreiben und vom Verbund der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e.V. (WBU) Bedenken gegen die Darstellung von Wohnbaufläche an der Kirchhofstraße geäußert.

1. Die Fläche beinhalte ein wertvolles Stadtbiotop, habe eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, sei wichtig für das Klima und weise die höchste Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume auf. Die Fläche sei bewaldet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft seien äußerst negativ. Klimagutachten würden notwendig.
2. Die Fläche sei ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bewohner der Kirchhofstraße. Sie sei neben den Friedhöfen die einzige zusammenhängende Grünfläche Sonnborns nördlich der Talachse und würde zu allen Jahreszeiten von allen Bevölkerungsgruppen, u.a. vom Kinderhort „Am Giebel“ vielfältig genutzt. Eine weitere Reduzierung von Naherholungsflächen würde die bereits vorhandenen sozialen Schwierigkeiten in Sonnborn (Arbeit im Jugendzentrum) noch verstärken.
3. Im vorigen Jahrhundert habe an dieser Stelle ein Friedhof bestanden, auf dem auch jüdische Mitbürger beerdigt worden wären.
4. Im Unterschied zu vielen anderen Stadtteilen Wuppertals wird Sonnborn von Autobahnen, breiten Bundesstraßen, der Bahnlinie und riesigen Gewerbe- und Industrieflächen eingeraht. Der Fläche komme eine große Bedeutung als Puffer gegen Emissionen durch Industrie und Straßenverkehr zu. Der grüne Hügel und die hohen Bäume seien ein Schutz vor dem Verkehrslärm des Autobahnkreuzes, der Autobahnen, der Bahnlinie und würden als grüne Lunge die schlechte Luftqualität verbessern und gesündere Lebensbedingungen schaffen.
5. Auf der geplanten Wohnbaufläche lägen von den Anwohnern als Gartenland gepachtete Flächen. Da die zu den Häusern gehörenden Grundstücke klein seien, wolle man auch in Zukunft diese Flächen als Gartenland nutzen. Die Kirchengemeinde habe sich verpflichtet, im Falle eines Verkaufes, die Flächen zuerst den Pächtern zum Kauf anzubieten.
6. Die Kirchhofstraße würde schon jetzt als Autobahnzubringer genutzt. Ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlich geplanten Wohneinheiten wäre unzumutbar.
7. Der Bedarf an Wohnbauflächen sei in den Außenbezirken Wuppertals nicht so hoch und damit kein Grund für die Zerstörung der letzten zusammenhängenden Grünflächen Sonnborns.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Wohnbaufläche liegt nördlich des evangelischen Friedhofes Kirchhofstraße, in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Sonnborn. Es handelt sich um eine geplante Innenentwicklung in städtebaulich guter Lage.

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 ist die nun geplante Wohnbaufläche überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, während die angrenzenden, im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 geplanten Grünflächen mit den Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Friedhof“ im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Daher sind im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 gegenüber der rechtswirksamen Ausweisung keine zusätzlichen Wohnbauflächen an der Kirchhofstraße dargestellt, sondern es handelt sich lediglich um eine Verlagerung des geplanten Baugebietes nach Osten.

Die Wohnbaufläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 567 - Kirchhofstraße / Kirberg -, für den 1982 ein Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst wurde, Wohnbebauung mit Altenwohnungen, Kinderspielplatz und Kindertagesstätte zu ermöglichen. Seit 1985 ruht das Verfahren, da die evangelische Kirchengemeinde den Plan-

bereich weitgehend als Reservefläche für den Friedhof erhalten wollte. Aufgrund einer erneuten Bedarfs- und Standortüberprüfung der Friedhofsreserveflächen in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde ist für die Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 eine Verlagerung der geplanten Wohnbaufläche und der Friedhofserweiterungsflächen vorgenommen worden.

- Zu 1) Der betroffene Planbereich beinhaltet strukturreiche, aus ökologischer Sicht wertvolle Teilflächen, die eine Reihe von ökologischen Funktionen übernehmen. Bedingt durch die lange Brachlage ist die Fläche stark bewaldet. Es hat sich ein Stadtbiotop entwickelt, das jedoch durch die Nutzung der Fläche als Freizeitbereich belastet wird.

Die Fläche ist ein Kaltluftproduzent und klimatischer Ausgleichsraum für den angrenzenden Siedlungsraum.

Die auf Planungsebene des Flächennutzungsplanes durchgeführten aktuellen Standortuntersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser ökologischen Belange eine städtebauliche Nutzung möglich ist.

Ziel der Bauleitplanung der Stadt Wuppertal ist es, bestehende bauliche Strukturen unter Berücksichtigung von Umweltbelangen behutsam zu entwickeln.

Das bedeutet, dass bei Planverwirklichung der Wohnbaufläche der Charakter der angrenzenden Bebauung (offene Bauweise mit großen Gärten) auch aus klimatischen Gründen beibehalten, vorhandene Gebüschformationen weitestgehend geschützt und dem Gelände folgend Belüftungsschneisen freigehalten werden sollten.

Der Flächennutzungsplan kann nur die grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung aus städtebaulicher und ökologischer Sicht prüfen. Vertiefende, detaillierte Untersuchungen in Form von Gutachten zu den Funktionen Klima, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräumen, Landschaft und Landschaftsbild etc. werden bei Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Liegen die ökologischen Rahmenbedingungen vor, werden sie in die weitere Detailplanung einfließen. Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

- Zu 2) Der Ortsteil Sonnborns zwischen der Bahnlinie, der Autobahn und der Friedrich-Ebert-Straße ist ein innerstädtischer Siedlungsbereich, der überwiegend durch lockere Wohnbebauung mit großen, baumbestandenen Gärten geprägt wird. Außer der seit Jahren brachgefallenen Fläche, die von den Anwohnern als Naherholungsgebiet genutzt wird, und der bestehenden Friedhofsflächen an der Kirchhofstraße verfügt dieser Siedlungsbereich über Kleingartenflächen, den Galeriewald an der Friedrich-Ebert-Straße und großzügige Freiflächen an der Grundschule Sillerstraße. Insgesamt gesehen ist dieser Wohnbereich - unter Berücksichtigung seiner zentralen, innerstädtischen Lage – gut mit Grün- und Freiflächen durchsetzt. Darüber hinaus können die Naherholungsgebiete südlich der Friedrich-Ebert-Straße (Zoo, Kiesberg) fußläufig erreicht werden.

Der erkennbare Bedarf an Spielflächen im Plangebiet soll mit der Planung eines Spielplatzes der Kategorie A/C an der Kirchhofstraße gedeckt werden. Spielplätze der Kategorie A dienen der zentralen Versorgung für einen Ort oder Ortsteil. Sie sollen für alle Altersgruppen geeignet sein und möglichst vielfältige Spielbetätigungen (auch für Erwachsene) ermöglichen. Sie sollen eine Nettospielfläche von mindestens 1.500 m² aufweisen und in der Regel nicht mehr als 1000 m von den zugeordneten Wohnbereichen entfernt sein. Dieser Spielplatz der Kategorie A soll auch Spielflächen der Kategorie C beinhalten, die als eigener Spielbereich integriert sind.

Dieser geplante Spielplatz wird die Funktionen der derzeitigen Brachfläche Kirchhofstraße als Spiel- und Freizeitbereich übernehmen.

- Zu 3) Die Existenz eines jüdischen (ehemaligen) Friedhofs auf der betreffenden Fläche ist weder den Friedhofsträgern noch der Stadt Wuppertal bekannt.

In Wuppertal existieren zwei andere geschlossene jüdische Friedhöfe, die nach einem Staatsvertrag (Londoner Abkommen) der 50er Jahre, wie alle jüdische Friedhöfe in Deutschland, von der öffentlichen Hand (Stadt) zu erhalten sind. Der dritte in Wuppertal bestehende jüdische Friedhof „Weinberg“ wird heute noch betrieben.

- Zu 4) Der Siedlungsbereich an der Kirchhofstraße ist aufgrund seiner zentrumsnahen, innerstädtischen Lage mit allen ihren Vorteilen (Erreichbarkeit, Infrastrukturausstattung, etc.) anderen Lärm- und Abgasemissionen ausgesetzt, als Siedlungsbereiche am Randbereich der Stadt.

Wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanung ist es, die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum durch eine verstärkte Innenentwicklung zu vermeiden und vorhandene Infrastruktureinrichtungen in zentralen Lagen optimal auszulasten. Die Wohnbaufläche Kirchhofstraße erfüllt diese Kriterien. Aufgrund ihrer städtebaulichen Lage wird diese Fläche trotz ihrer standortbedingten Vorbelastungen als besonders geeignet eingestuft.

Die Wohnbaufläche in Sonnborn umfasst lediglich einen Teilbereich der Brachfläche Kirchhofstraße; die Friedhofsreserveflächen und die geplanten Spielflächen bleiben als Grünflächen erhalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll die Bebauung der Wohnbaufläche mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise erfolgen, wobei vorhandene Gebüschformationen möglichst berücksichtigt werden sollen.

Die bestehende Lärmsituation und Luftqualität wird durch diese geplante Maßnahme nicht verschärft.

Darüber hinaus kann die lärmindernde Wirkung von Wald oder waldähnlichen Strukturen als gering eingestuft werden.

- Zu 5) Die Darstellung der Wohnbaufläche ist in Abstimmung mit der Evangelischen Kirchengemeinde erfolgt. Privatrechtliche Verträge zwischen der Kirchengemeinde und Anwohnern, die die derzeitige Nutzung der Flächen regeln, sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Grundsätzlich wird mit der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan eine Bruttoflächendarstellung gewählt, die lediglich die beabsichtigte Nutzung darstellt. Die Aufgabe der konkretisierenden und verbindlichen Planung übernimmt der Bebauungsplan, der im Detail festlegt, an welchen Standorten überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Gärten entstehen oder unter Berücksichtigung privater Belange erhalten werden sollen.

- Zu 6) Die Kirchhofstraße hat keine wesentliche Bedeutung als Autobahnzubringer. Die vorhandenen großflächigen Gewerbegebiete liegen nördlich der Autobahn. Die Autobahnanschlüsse werden über den Deutschen Ring erreicht.

Die Kirchhofstraße übernimmt die Funktion einer Haupteinfahrtsstraße für das Wohngebiet und die Innenstadt Sonnborns. Aufgrund der Vorfahrtsregelung („rechts vor links“) und der vorhandenen Parkmöglichkeiten am Straßenrand wird die Attraktivität der Kirchhofstraße als zügige Durchgangsstraße eingeschränkt.

Da die geplante Wohnbaufläche Kirchhofstraße maximal 2 ha Bruttofläche umfasst und lediglich in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll, wird sich das derzeitige Verkehrsaufkommen nicht unzumutbar erhöhen.

- Zu 7) In Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die über das momentane Angebot auf diesem Sektor hinausgeht.

Die im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes durchgeführte Wohnbauflächenbedarfsprognose ist nicht stadtteilweise, sondern bezogen auf das gesamte Wuppertaler Stadtgebiet vorgenommen worden. Bei der Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 wurden insbesondere folgende Zielsetzungen beachtet:

- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Freiraum haben. Unter Beachtung vorhandener Restriktionen sollen Siedlungsbrachen und Baulücken wiedergenutzt und der Siedlungsbestand behutsam verdichtet werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorzugsweise an leistungsfähigen Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs erfolgen.
- Die Siedlungstätigkeit soll auf Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden.

Die geplante Wohnbaufläche Kirchhofstraße erfüllt diese Kriterien.

Da Wuppertal bereits heute die vorhandenen innerstädtischen Flächenreserven weitgehend einer Nutzung zugeführt hat oder Restriktionen - wie z. B. Altlasten, Eigentumsverhältnisse - eine mögliche Nutzung als Wohnbaufläche verhindern, kann nur ein kleiner Teil des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes im Innenbereich gedeckt werden. Diese Bauflächenreserven haben aus städtebaulicher Sicht bei der Planverwirklichung erste Priorität.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau und der besonderen städtebaulichen Eignung der Fläche (Zentrennähe, Erreichbarkeit, ÖPNV-Anschluss, Infrastrukturausstattung) wird die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf beibehalten.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Wohnbaufläche Kirchhofstraße bleibt weiterhin Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

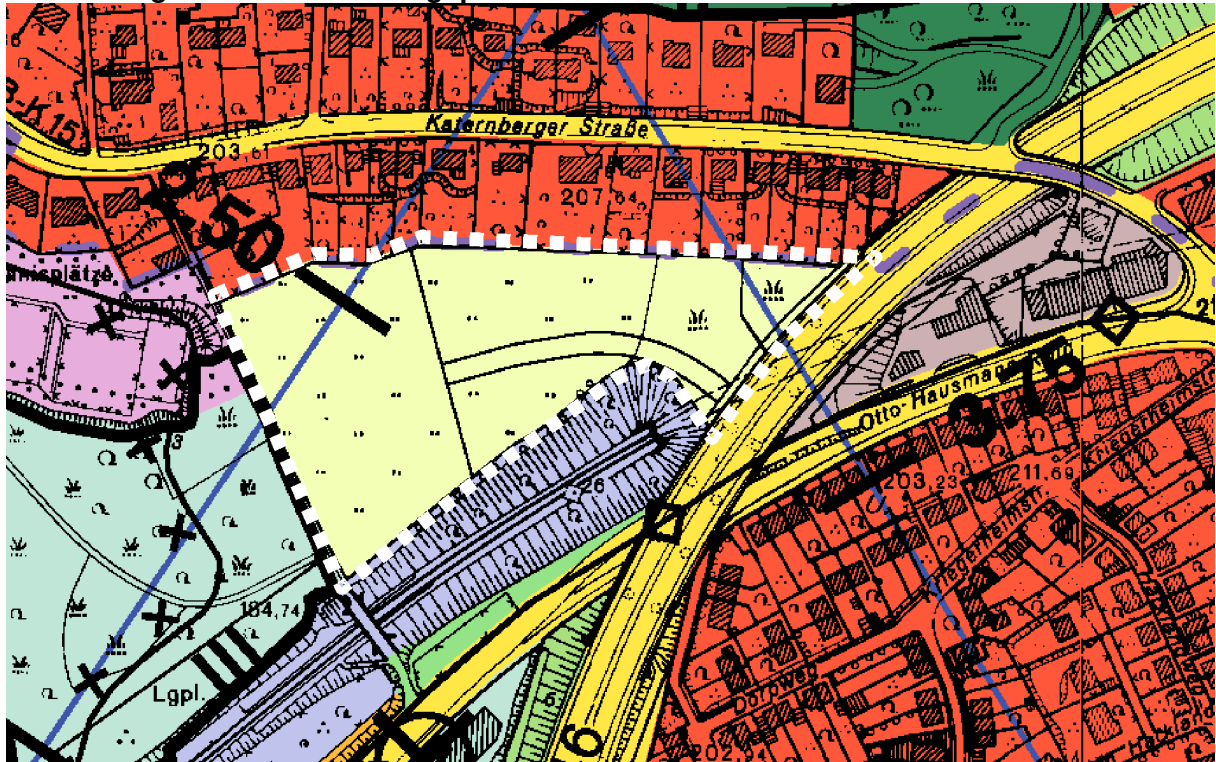
Flächenbezeichnung

Otto-Hausmann-Ring / Katernberger Str.

Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Ein Einwender regt an, die Fläche als Wohnbaufläche und nicht als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen, und führt seine langjährigen Bemühungen zur Umsetzung des Vorhabens auf, mit dem er zur Deckung des dringenden Bedarfes Einfamilienhäusern beitragen möchte.

Er vertritt die Auffassung, dass die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft den Grundsätzen einer sach- und fachgerechten Abwägung nicht gerecht würde. Auf den Bedarf an Einfamilienhäusern (siehe auch Erläuterungsbericht zum FNP) wird hingewiesen. Das Grundstück sei auch aus folgenden Gründen für eine wohnbauliche Nutzung geeignet:

1. Der Gebietsentwicklungsplan stelle die Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sei hier eine Wohnbaufläche dargestellt.
2. Die Fläche liege nur 2 km vom Zentrum Elberfeld entfernt und durch einen SB-Markt sei die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.
3. Eine ÖPNV-Anbindung sei vorhanden.
4. Die geplante äußere Erschließung störe die Anwohner nicht.
5. Da es sich größtenteils um eine Wiesenfläche handle, wäre der Eingriff in Natur und Landschaft eher gering.
6. Die notwendigen Immissionsschutzrichtwerte würden eingehalten und durch die Baumaßnahmen zum Lärmschutz auf der BAB 46 noch verbessert.
7. Auch hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück seien keinerlei Nutzungskonflikte zu erwarten.
8. Für einen selbständigen, auf das Grundstück beschränkten, landwirtschaftlichen Betrieb sei das Grundstück viel zu klein. Eine Anbindung an einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb sei wegen der isolierten Lage nicht möglich. Auch der Zuschnitt sei für eine landwirtschaftliche Nutzung zu ungünstig.
9. Für den Standort gäbe es bereits zahlreiche konkrete Nachfragen, z. B. der Firma Bayer. Auf diese Weise könnten auch Arbeitsplätze gesichert werden.
10. Auch die privaten Interessen und Belange des Eigentümers seien zu berücksichtigen. Eine Nichtberücksichtigung sei nur dann abwägungsfehlerfrei, wenn überwiegende öffentliche Belange dies gebieten würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Anregung genannten Gründe für eine Darstellung des Grundstückes als Wohnbaufläche sind weitestgehend zutreffend. Dennoch sind aus einer räumlichen Bewertung der Gesamtsituation auch fachliche Argumente zu erkennen, die gegen eine wohnbauliche Entwicklung sprechen. Dies führte in der politischen Beratung zum Offenlegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 zu der Sichtweise, dass diese Fläche für eine Wohnbauflächennutzung im Vergleich zu anderen Flächen nicht geeignet ist.

Als Hauptgründe für die Ablehnung sind folgende Argumente anzuführen:

1. Die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung der Fläche am Eskesberg würde durch die Darstellung einer Wohnbaufläche u. U. erheblich in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt, da noch nicht bekannt ist, welcher Störgrad von der gewerblichen Nutzung ausgehen wird.
2. Die Belastung der Fläche durch die BAB 46 ist trotz der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen erheblich. Neben dem Aspekt des Lärmschutzes ist die Emissionsbelastung durch Luftschadstoffe erheblich; zumindest sind andere Standorte im stadtweiten Vergleich für eine wohnbauliche Nutzung besser geeignet.

3. Bei der Fläche handelt es sich um ein Dolinengebiet, welches auf Grund der dort vorkommenden Böden gemäß Landesbodenschutzgesetz besonders schutzwürdig ist.
4. Die Erschließung der Fläche über die Brücke Dorp ist technisch zwar möglich, aber sehr kostenintensiv und nur im Zusammenhang mit der Erschließung der Fläche Eskesberg zu lösen. Alternativ könnte eine direkte Anbindung an den Otto-Hausmann-Ring im Bereich der Autobahnbrücke in Betracht gezogen werden.

Hinsichtlich der unter Punkt 10 der Anregung angeführten Gründe ist festzustellen, dass eine Verpflichtung zur Darstellung der Wohnbaufläche nicht besteht. Insbesondere aus den bereits erwähnten immissionsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen, die bereits im Rahmen verschiedener Investoreninitiativen offenkundig wurden, wird in der gesamtstädtischen Abwägung anderen Standorten der Vorzug gegeben. Sollte nach Ausschöpfung sämtlicher Wohnbauflächenpotentiale des neuen Flächennutzungsplanes die Nachfrage nach Einfamilienhausgebieten weiteren Handlungsbedarf auslösen, ist auch diese Fläche einer erneuten planerischen Prüfung und Abwägung zuzuführen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass bestehende Probleme u. U. im Zusammenhang mit der benachbarten Gewerbeplanung „Eskesberg“ und durch Verbesserungen des Lärmschutzes an der A 46 gelöst werden können.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird unverändert als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

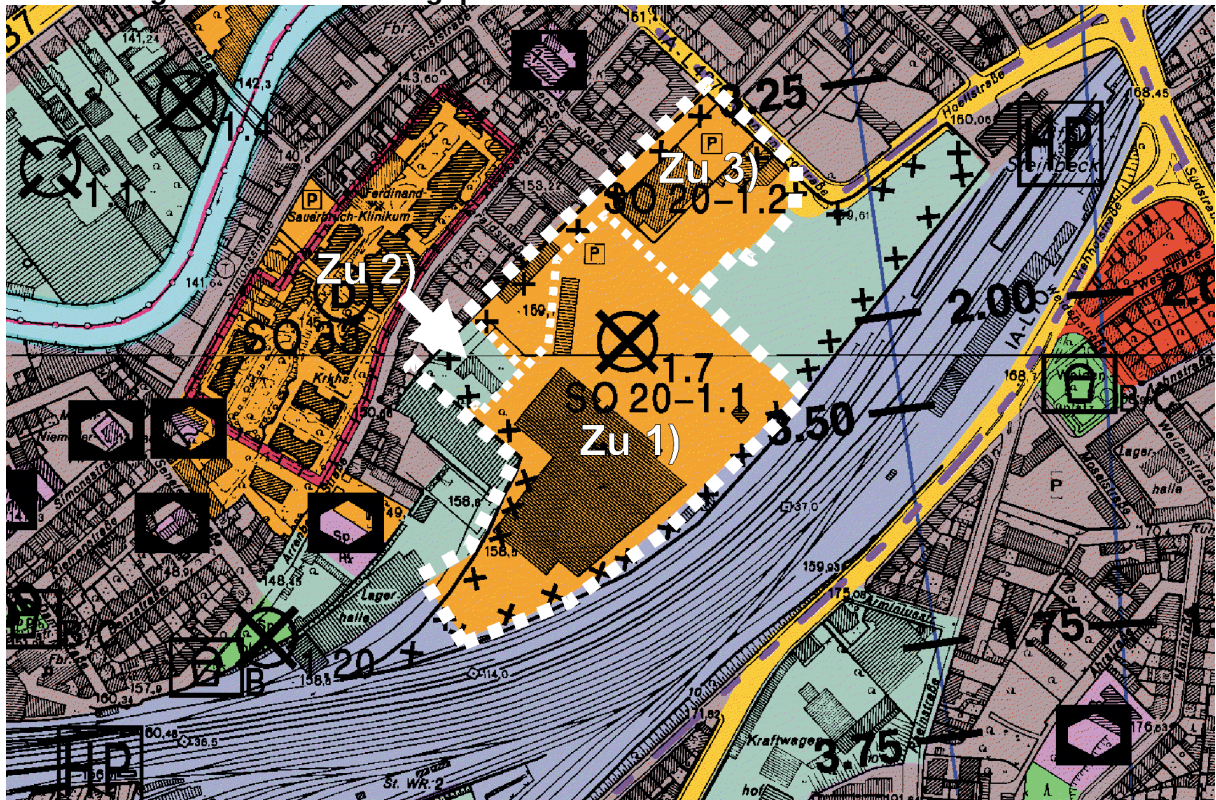
Flächenbezeichnung

Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße

Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

Eine Grundstückseigentümerin hat hinsichtlich der aneinander grenzenden Sondergebiete „Bahnhof Steinbeck“ (SO 20-1.1) und „Tannenbergstraße“ (SO 20-1.2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ folgende Anregungen vorgebracht:

1. Für das Sondergebiet „Bahnhof Steinbeck“, welches die Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 958V umfasst, solle die im Erläuterungsbericht angegebene zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente angemessen vergrößert werden. Die angegebene Begrenzung auf 750 m² beziehe sich offensichtlich auf den bestehenden Getränkemarkt. Für den Fortbestand des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Bau- und Gartenmarktes sei es erforderlich, dass weitere zentrenrelevanten Randsortimente angeboten werden können. Üblicherweise werde als Fläche für das Randsortiment 10 % der Gesamtfläche zugestanden.
2. Das Gelände des ehemaligen Wohnheimes der Deutschen Bundesbahn solle auch in das Sondergebiet einbezogen und dort Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, weil die Eigentümer an dieser Stelle die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² anstreben.
3. Für das Sondergebiet SO 20 - 1.2 solle der Umfang der maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² auf 3.400 m² erhöht werden, weil der bereits bestehende Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.800 m² habe und nach § 34 BauGB weitere 1.600 m² Verkaufsfläche in zweigeschossiger Bauweise zulässig wären. Raumordnerische Bedenken dürften nicht bestehen, da es sich um einen integrierten Standort handle und die örtliche Gliederungsstruktur gewahrt bliebe.
4. Zur Vermeidung von Handelsbrachen sollten in sämtlichen Sondergebieten auch sonstige gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Auf der Fläche des Sondergebiets SO 20 – 1.1 am Bahnhof Steinbeck befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein Getränkehandel. Die in Tabelle 19 des Erläuterungsberichtes aufgeführte Begrenzung der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf 750 m² bezieht sich entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 958V tatsächlich auf den Getränkemarkt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 dieses VEP sind für den Baumarkt und den Gartenmarkt darüber hinaus ausnahmsweise bestimmte Randsortimente auf einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² zulässig. Es handelt sich daher nicht um ein allgemein zulässiges zentrenrelevantes Sortiment. Die Summe der ausnahmsweise und allgemein zulässigen zentrenrelevanten Sortimente in diesem Sondergebiet beträgt damit 1.450 m². Eine der Anregung zufolge „übliche“ Zugestehung von 10 % der Gesamtverkauffläche würde – bezogen auf das gesamte Sondergebiet (16.000 m² GVK) – eine Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 1.600 m² bedeuten.

Begründet wird die Anregung zum einen damit, dass das zulässige Sortiment für den Bau- und Gartenmarkt in der auf Grundlage des VEP Nr. 958V erteilten Baugenehmigung festgeschrieben sei. Diesbezüglich wird festgestellt, dass der Flächennutzungsplan weder die Festsetzungen des VEP noch die Inhalte der Baugenehmigung in Frage stellt. Die Detaillierung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Zielsetzung - und damit auch die Festsetzung von Ausnahmen der allgemeinen Zulässigkeit - erfolgt im vorliegenden Fall auf Ebene des Bebauungsplanes, so dass eine Änderung der Angaben im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entbehrlich ist.

Die weitergehende Begründung, dass eine Ausweitung des zentrenrelevanten Angebotes im Bau- und Gartenmarkt erforderlich sei für dessen erfolgreiche Wettbewerbsteilnahme und damit dessen Standortsicherheit, ist nicht eingehender dargelegt worden.

Eine über die bestehende Genehmigung hinausgehende Planungsperspektive wäre aus Sicht der Betreiber nachvollziehbar günstig, doch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis, etwaige zukünftige Entwicklungen ohne gesicherte Erkenntnisse über dessen städtebauliche Auswirkungen vorzubereiten. Sofern eine Ausweitung bestehender Genehmigungen z. B. aus existenziellen Gründen erforderlich würde, müsste ohnehin ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, so dass bei einem dann begründeten Anlass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden könnte.

- Zu 2) Bei dem als ehemaliges Wohnheim der Deutschen Bundesbahn beschriebenen Gebäude handelt es sich um ein heute noch bestehendes Wohngebäude, dessen Grundstück im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als gewerbliche Baufläche dargestellt worden ist. Der Anregung zufolge soll das Sondergebiet um dieses Grundstück erweitert werden, um die Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens zu ermöglichen.

Angesichts des Heranrückens der Einzelhandelsnutzung an die Wohnbebauung Haraldstraße / Arrenberger Straße und die damit entstehende Immissionsbelastung durch Kunden- und Lieferverkehr sowie im Hinblick auf die Frage, ob es sich auch hierbei noch um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (Aufstellung eines Bauleitplanes). Nach dem Kenntnisstand, der im vorliegenden Flächennutzungsplan zugrunde liegt, kann eine Unbedenklichkeit im Hinblick auf die Sondergebietserweiterung noch nicht festgestellt werden.

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens wird daher erst auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1065, dessen Aufstellung der Rat der Stadt am 15.12.2003 beschlossen hat, anhand der dann erforderlichen Gutachten beurteilt werden können. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

- Zu 3) Das Sondergebiet SO 20 - 1.2 „Tannenbergsstraße“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 958, der über den Aufstellungsbeschluss vom 14.03.1994 hinaus keine weitere verfahrensrechtliche Entwicklung erfahren hat. Der bestehende Lebensmittelmarkt und die angegliederten Fachgeschäfte sind nach den Bestimmungen des § 34 BauGB genehmigt worden. Insofern ist der Hinweis über die größere bereits genehmigte Verkaufsfläche an dieser Stelle grundsätzlich zutreffend, als nach der letzten Erweiterung von 1999 die Genehmigung für eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.370 m² vorliegt.

Einer Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche auf 3.400 m² kann jedoch nicht zugestimmt werden, weil der Nachweis darüber nicht geführt worden ist, ob es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Zwar liegt eine landesplanerische Zustimmung zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der genannten Größenordnung vor, doch datiert diese Verfügung aus dem Jahr 1995, so dass hierbei die zwischenzeitlich umgesetzten Entwicklungen in der Umgebung sowie die weitergehenden Planungen dabei nicht berücksichtigt werden konnten.

Im Ergebnis kann der Anregung also nur dahingehend gefolgt werden, dass die Angaben über die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 20 – 1.2 dem Bestand entsprechend angepasst werden. Im Erläuterungsbericht wird daher für dieses Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von 2.370 m² angegeben.

- Zu 4) Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete soll die – nach der jeweiligen Zweckbestimmung – zulässige Art der Nutzung gesichert und entwickelt werden. In den betreffenden Sondergebieten ist der Fortbestand der Einzelhandelsnutzung geplant. Eine allgemeine Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen in Sondergebieten würde der Eindeutigkeit der Zielaussage sowohl des Flächennutzungsplanes insgesamt wie auch hinsichtlich des einzelnen Sondergebietes zuwider laufen. Sofern sich aufgrund von Einzelhandelsleerständen ein Planerfordernis z. B. in Richtung einer gewerblichen Umnutzung ergibt, sind entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag

- Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Als maximale Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Bereich des Sondergebietes SO 20 - 1.1 „Bahnhof Steinbeck“ werden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan unverändert 750 m² angegeben.
- Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die zeichnerische Darstellung des Sondergebietes SO 20 – 1.1 „Bahnhof Steinbeck“ wird im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten.
- Zu 3) Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass für das Sondergebiet SO 20 - 1.2 „Tannenbergsstraße“ im Erläuterungsbericht eine maximale Verkaufsfläche von 2.370 m² angegeben wird. Darüber hinaus wird der Anregung nicht gefolgt.
- Zu 4) Der Anregung wird nicht gefolgt.

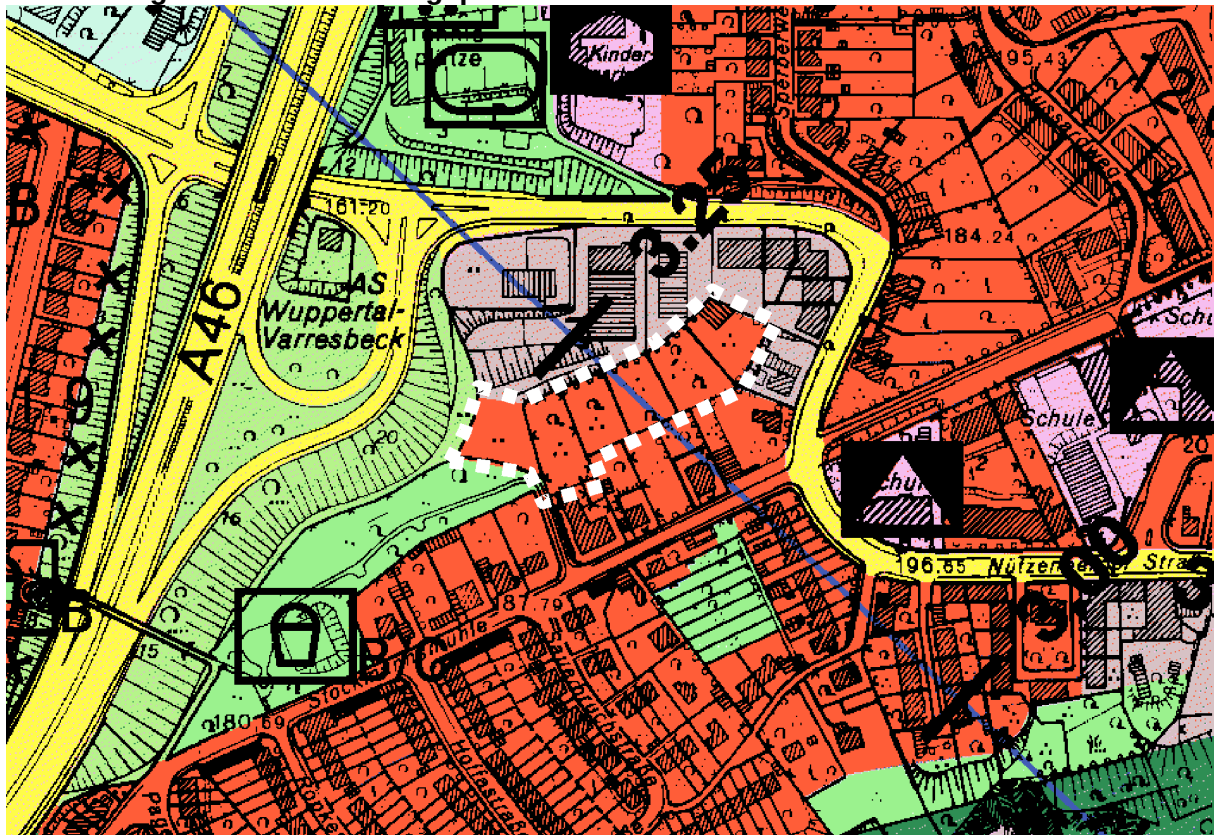
Flächenbezeichnung

Stockmannsmühle / Nützenberger Straße

Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Im Schreiben des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz e. V. (WBU) wird in der Liste der Flächen, auf denen eine Bebauung noch am ehesten vorstellbar wäre, u. a. die Wohnbaufläche „Stockmanns Mühle / Nützenberger Straße“ aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung der betreffenden Wohnbaufläche war bereits im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 enthalten. Es sind keine weiteren Anregungen gegen die Darstellung dieser Wohnbaufläche vorgebracht worden. Diese Darstellung soll daher im Flächennutzungsplan unverändert beibehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur Plandarstellung wird zur Kenntnis genommen.

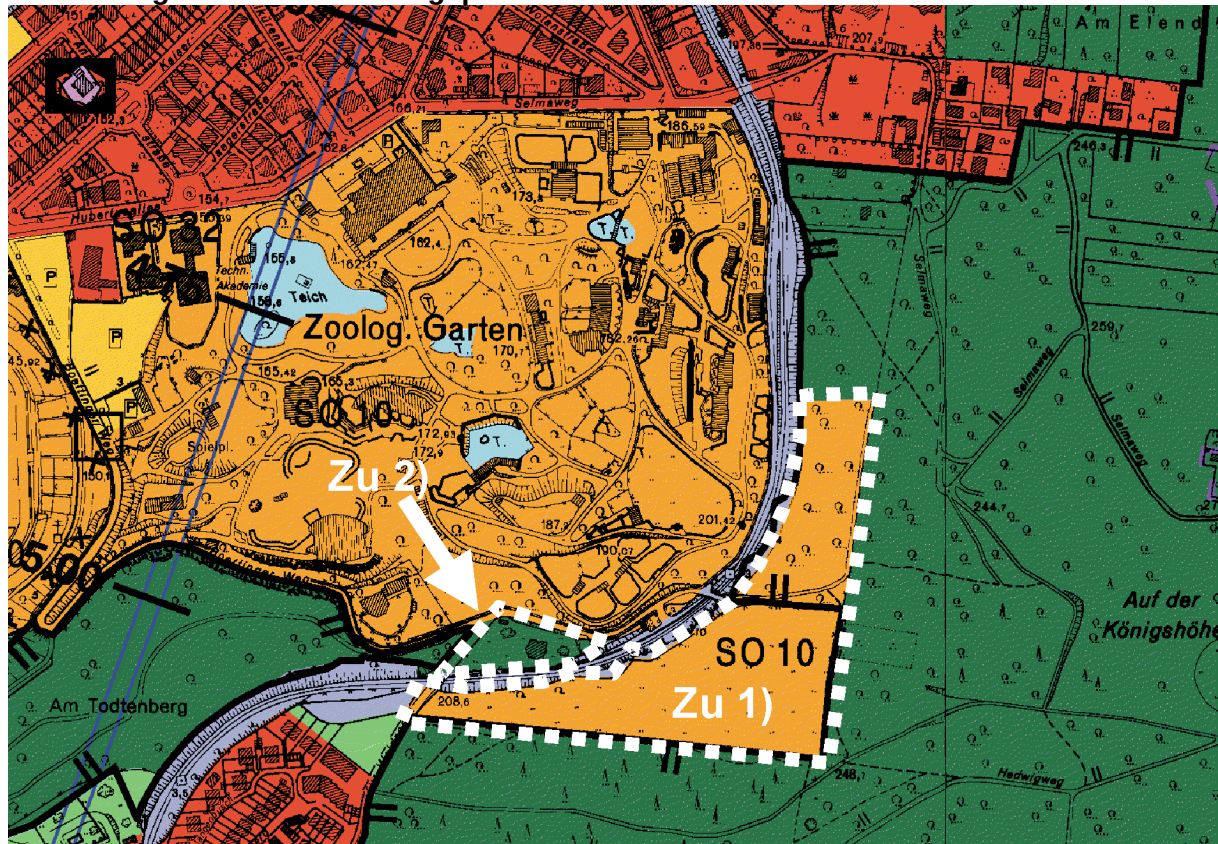
Flächenbezeichnung

Zoologischer Garten

Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2002 haben drei Bürger zu der Fläche „Zoo“ Anregungen eingebracht.

1. Es wird angeregt, die Darstellung des Sondergebietes „Zooerweiterung“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die Wald- und Wiesenfläche des Burgholzes solle nicht weiter eingeschränkt und die Erholungsfläche beibehalten werden. Es solle geprüft werden, ob Flächen im Zoo selbst geeignet seien oder ob nicht Alternativflächen an anderer Stelle zur Verfügung stünden.
2. Es wird angeregt, das Grundstück Böttinger Weg 62 analog zur Zooerweiterungsfläche im Flächennutzungsplan für eine Bebauung auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) Bei dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit und Sport“ handelt es sich um die Erweiterung des vorhandenen Zoologischen Gartens. Der Zoologische Garten ist einer der ältesten und traditionsreichsten Deutschlands und ist ein Markenzeichen Wuppertals mit überregionaler Wirkung. Im Rahmen der Regionale 2006 soll die Zooerweiterung in Verbindung mit weiteren städtebaulichen und überregional wirksamen Maßnahmen im Bereich Stadion (Stadion und Schwebebahnhstation), Zooviertel und der Samba-Strecke mit Förderung vom Land NRW umgesetzt werden. Ziel ist es, eine Vernetzung der einzelnen touristischen Schwerpunkte zu erreichen. Der überregionale Freizeitschwerpunkt soll zur Stärkung der Gesamtstadt und der Region beitragen und ist damit von großem öffentlichen Interesse.

Standortalternativen mit einer geringeren Beeinträchtigung der freien Landschaft sind nicht vorhanden. Der Landschaftseindruck der betroffenen Fläche soll weitestgehend erhalten bleiben. Ein Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird bei einer Realisierung der Zooerweiterung entsprechend berücksichtigt.

Die Zooerweiterung ist nach den Auflagen der Betriebsgenehmigung aus tierschutzrechtlichen Gründen (§ 11 Tierschutzgesetz) erforderlich.

Die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion des Burgholzes wird als gering eingeschätzt. Zudem dient auch der Zoologische Garten gerade wegen seiner landschaftsgestalterischen Ausprägung der Naherholung.

Zu 2) Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan-Entwurf 2002 als Wald dargestellt. Sie liegt inmitten eines großen zusammenhängenden Waldes, der durch die angrenzende Zooanlage und die weiteren umliegenden Flächen gebildet wird (Burgholz, Am Todtenberg). Auf der Fläche selbst befindet sich ein Wohnhaus, dessen Nutzung nicht von der Darstellung Wald eingeschränkt wird, sondern Bestandsschutz hat. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht beabsichtigt die vorhandene Wohnnutzung auszuweiten, um nicht den Nutzungskonflikt der Wohnnutzung zur Zoonutzung zu verschärfen. Eine Darstellung als Wohnbaufläche ist damit nicht sinnvoll.

Eine Darstellung als Sondergebiet für den Zoologischen Garten wäre für die betreffende Fläche nicht zutreffend, da hier keine mit der Zoonutzung verträgliche Nutzung vorliegt. Auch ist es nicht beabsichtigt, die Nutzung des Zoologischen Gartens hierhin zu erweitern. Die Darstellung der Zooerweiterungsfläche (s. Pkt. 1) dient dem öffentlichen Interesse und überwiegt dem hier privaten Interesse einer wohnbaulichen Darstellung.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche bleibt im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ dargestellt.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche bleibt im Flächennutzungsplan als „Wald“ dargestellt.

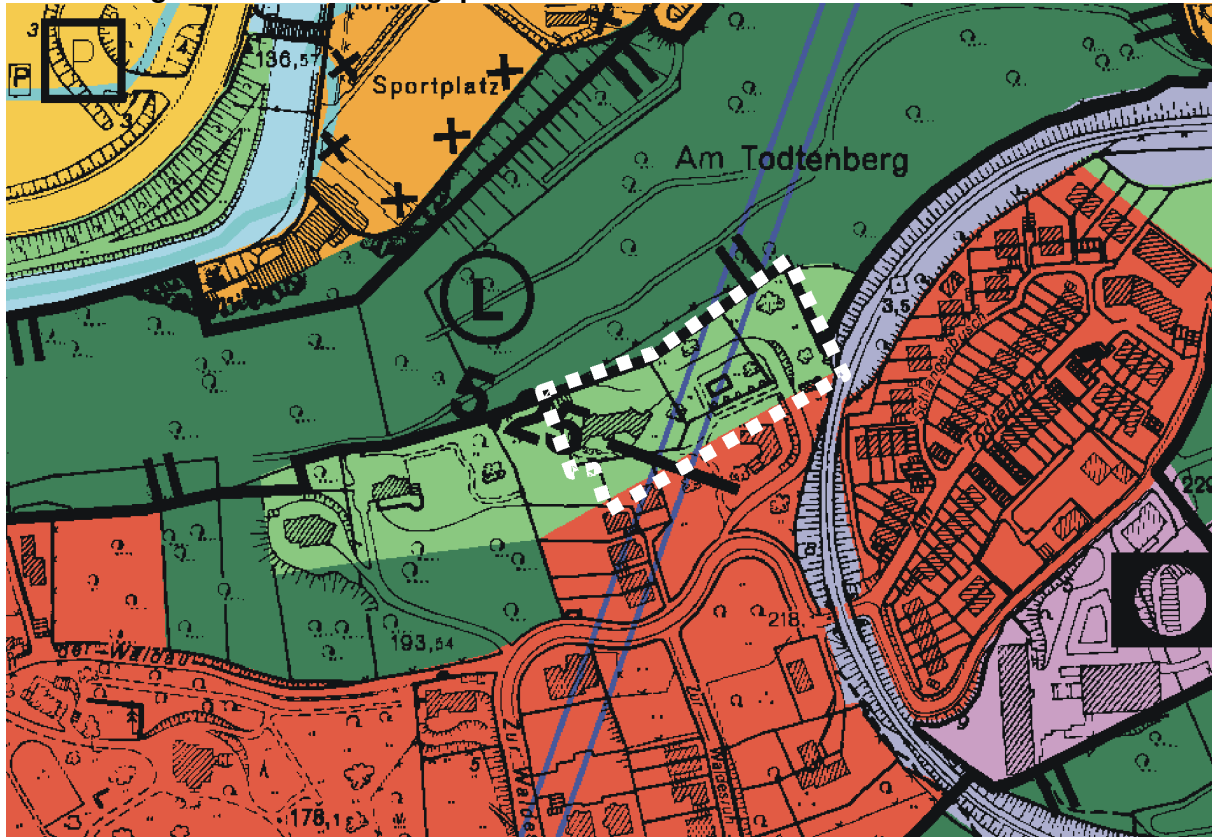
Flächenbezeichnung

Zur Waldesruh

Stadtbezirk

Elberfeld-West

Darstellung im Flächennutzungsplan – Entwurf 2002



Anregung

Es wird angeregt, die Grünfläche als Wohnbaufläche darzustellen, da es sich in der Realität um bereits bebaute Flächen handele.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1967 als Wald dargestellt.

Der angesprochene Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 616/2 und ist hier als Grünfläche festgesetzt. Die vorgenommene Abgrenzung zwischen der Grünfläche und der Wohnbaufläche entspricht exakt den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die dem zugrunde liegende städtebauliche Zielsetzung, an dieser Stelle keine bauliche Verdichtung entstehen zu lassen, hat weiterhin Bestand. Die lockere, offene und parkähnliche Bebauung soll als Übergang zum Waldbereich in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Der Bestandschutz bleibt damit gewahrt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche dargestellt.