

W 1 & W 6 - Einzelflächenbewertung**Flächenbezeichnung:** W 1 & W 6 Kornborn**Stadtbezirk:** Loh**Lage:** Kornborn / Haßlinghauser Straße**Derzeitige Nutzung:** Weide, Grünland, Wohnnutzungen**Flächengröße:** ca. 8,7 ha, davon ca. 4 ha südlicher und 4,6 ha nördlicher Teil**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	ASB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Gemischte Baufläche gemäß 21. Änderung des FNP (südlicher Bereich), Wohnbaufläche (nördlicher Bereich). • Aktuelle Planungen: Für südlichen Teilbereich der FNP-Fläche befindet sich der Bebauungsplan Nr. 78 ("Haßlinghauser Straße") in Aufstellung. Große Teile des Geltungsbereichs sind als Mischgebiet für kleine und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgesehen. • Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit: Privat, teils städtisch.
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Lage: Ortsrand (Siedlungserweiterung). An drei Seiten von baulichen Nutzungen umgeben. • Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,8 km. Durch Gewerbeband und Verkehrsachsen vom Stadtzentrum getrennt. • Abgrenzung: Das Gelände liegt zwischen der Haßlinghauser Straße im Westen und der S-Bahntrasse im Osten. Im Süden schließt das Gewerbegebiet "Am Damm" an. • Topografie: Gelände in südliche Richtung abfallend. • Nutzbarkeit: Im MI gelten höhere Orientierungswerte für den Immissionsschutz. Blick auf das Gewerbeband.

	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung: Verkehrliche und technische Erschließung muss neu hergestellt werden (gute Voraussetzungen über Haßlinghauser Straße gegeben). • Anbindung MIV: Gute Anbindung über die Haßlinghauser Straße an die B 7. • Anbindung ÖV: Nächste Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.
	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung: Im weiteren Umfeld. Nahversorgungsstandort Loh ca. 700 m entfernt, Verbrauchermärkte an der Prinzenstraße ca. 700 m. • Wohnfolgeeinrichtungen: Kindergarten sind im näheren Umfeld vorhanden (500m), Schulen nicht (> 1 km).
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverhältnisse: Versickerung oder Ableitung des Niederschlagswassers in verrohrte Schwelme problematisch (Karstböden); deshalb Einspeisung in Kanal. • Klimasituation: Die Fläche ist Teil eines großen Bereichs mit Freilandklima, der klimatische Bedeutung für die Gesamtstadt besitzt. Bei Wind in nördlicher Richtung klimatische Belastungen aus dem Gewerbeband. Weitere Verdichtung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen möglich. • Landschafts- / Erholungsfunktion: Geringe ökologische Qualität, Anbindung an Landschaftsraum (Naherholung).
Zusammenfassende Bewertung	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Gemischte Baufläche im Süden. Im Norden Wohnbaufläche oder optional Fläche für die Landwirtschaft.
Städtebauliche Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Gute MIV-Anbindung ⊕ Topografie / Exposition nach Süden ⊕ Gute Wohnlage ⊖ Eingeschränkte Versorgungsqualität ⊖ Klimatische Belastungen aus Gewerbeband <p>Gesamtbewertung: Gut bis bedingt geeignet.</p>
Anmerkung	Der südliche Bereich wird bereits umgesetzt, der nördliche als Flächenreserve aufgenommen. Weitere Prüfung erforderlich.

W 2 - Einzelflächenbewertung

<p>Flächenbezeichnung: W 2 Berghausen</p>		
<p>Stadtbezirk: Linderhausen</p>		
<p>Lage: Südöstlich von Berghausen, östlich der Hattinger Straße</p>		
<p>derzeitige Nutzung: Grünland</p>		
<p>Flächengröße: ca. 2,2 ha</p>		

Städtebauliche Bewertung

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	ASB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Fläche für die Landwirtschaft. • Aktuelle Planungen: Keine • Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit: Privat.
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Lage: Ortsrandlage (Siedlungsarrondierung) • Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 2,5 km • Abgrenzung: Im Norden und Westen wird die Fläche durch die Hattinger Straße begrenzt, im Süden schließen die Wohngebiete des Stadtbezirks Loh an, im Osten der Landschaftsraum. • Topografie: Kuppenlage. Gelände leicht nach Südwesten abfallend.
	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung: Verkehrliche und technische Erschließung muss überwiegend von der Hattinger Straße aus neu hergestellt werden (problematische Kurvenlage). • Anbindung MIV: Gute überörtliche Anbindung. Autobahnkreuz Wuppertal Nord in wenigen Minuten über Hattinger Straße aus erreichbar. • Anbindung ÖV: Nächste Schnellbushaltestelle ca. 100 m entfernt. • Nutzbarkeit: Lärmimmissionen von der Hattinger Straße.
	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung: Nicht gewährleistet, Entfernung zum Nahversorgungsstandort Loh und zu Verbrauchermärkten im Gewerbeband > 1 km • Wohnfolgeeinrichtungen: Kindergarten und Grundschule sind im entfernten Umfeld vorhanden (ca. 1km).

	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverhältnisse: Unbekannt. • Klimasituation: Freilandklima mit ungestörtem Luftaustausch, Bedeutsam für die Stadt. Aber weitere Verdichtung von Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen möglich. • Landschafts- und Erholungsfunktion: Die Fläche trennt die Siedlung Berghausen vom Siedlungszusammenhang des Stadtbezirks Loh; Nähe zum Landschaftsraum (gute Naherholungsmöglichkeiten).
Zusammenfassende Bewertung	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Wohnbaufläche oder optional Fläche für die Landwirtschaft
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Verkehrlich gut angeschlossen.</p> <p>⊕ Gute Wohnlage (Sichtbeziehungen, Südhang)</p> <p>⊕ Bebauung unter klimatischen Gesichtspunkten möglich</p> <p>⊖ Fläche liegt weit vom Stadtzentrum und von Wohnfolgeeinrichtungen entfernt.</p> <p>⊖ Eine Wohnnutzung würde den trennenden Grünstreifen zwischen Berghausen und Loh schließen.</p> <p>Gesamtbewertung: bedingt bis gut geeignet.</p>
Anmerkung	Für die Fläche spricht eine geringe ökologische Bedeutung. Allerdings entspricht die Fläche nicht dem Leitziel einer kompakten Stadt.

W 3- Einzelflächenbewertung	
Flächenbezeichnung: W 3 BF Loh	 
Stadtbezirk: Loh	
Lage: ehemaliger Bahnhof Loh – westlicher Teil	
Derzeitige Nutzung: Brachgefallene Bahnflächen, temporäre Zwischennutzungen (Lagerflächen)	
Flächengröße: Wohnbaufläche ca. 2 ha (ca. 5,5 ha (davon > 50% MI gemäß B-Plan-Entwurf),	
Städtebauliche Bewertung	
Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	ASB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Darstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gemäß 19. Änderung des FNP. • Aktuelle Planungen: Fläche ist Teil des Bebauungsplans Nr. 66 ("Bahnhof Loh"), der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Die nördlichen Flächen sollen als allgemeine Wohngebiete, die südlichen / westlichen Flächen als Mischgebiete festgesetzt werden. Abschluss des Verfahrens voraussichtlich 2008. • Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit: Flächen befinden sich im Eigentum der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft und sind teilweise noch als Bahnflächen gewidmet. Ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist gestellt.
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Lage: Innenentwicklung auf brachgefallener Bahnfläche. • Entfernung zum Stadtzentrum: Das Stadtzentrum ist ca. 1,3 km entfernt. • Abgrenzung: Das Gelände grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet und im Osten an das geplante Gewerbegebiet (östlicher Bereich des B-Plans Nr. 66) an. Nördlich befindet sich die Wohnlage Loh. • Topografie: Gelände ist relativ eben, bedingt durch großflächige Aufschüttungen im Vorfeld der Bahnnutzung. • Nutzbarkeit: Zur Reduzierung von Immissionen sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung: Zur inneren Erschließung der Fläche ist eine neue Straße erforderlich (Planstraße im B-Plan festgesetzt). • Anbindung MIV: Aufgrund der umliegenden Straßen und der Nähe zur B7 ist eine gute verkehrliche Anbindung gesichert. • Anbindung ÖV: ÖPNV-Anbindung vorhanden, nächste Bushaltestelle ca. 200 m entfernt. • Fußwegeverbindungen: Wichtige, bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Norden zum Nahversorgungsstandort Loh.

	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung: Nahversorgungsstandort Loh ca. 350 m entfernt. Zudem wird die Versorgung auch über die Verbrauchermärkte an der Prinzenstraße sichergestellt (ca. 500 m). • Wohnfolgeeinrichtungen: Kindergärten und Grundschule sind im nahen Umfeld vorhanden (250 m). • Bodenverhältnisse: Auffüllungsbedingte und teilweise nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen sind vorhanden, aber in zukünftigen Wohn- und Mischgebieten ohne Schutzgutgefährdung. Ggf. sind weitere Regelungen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. • Biotopfunktion: Die sich auf der Fläche befindenden Biotop übernehmen eine wichtige Funktion im städtischen Biotopverbundsystem. Bei einer Bebauung sollte die Biotopverbundfunktion weitgehend erhalten bleiben, z.B. durch die Integration linearer Gehölzstrukturen (STÖB). • Klimasituation: Das Klima ist im nördlichen Bereich als gut zu bezeichnen, der südliche Bereich ist Teil des inversionsgefährdeten Talbereichs mit Gewerbe- und Industrieklima. Der Versiegelungsgrad kann durch die angestrebte Neubebauung erhöht werden.
Zusammenfassende Bewertung	
Ausweisungsoptionen	Wohnbaufläche und gemischte Baufläche
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Lage entspricht dem Leitziel der kompakten Stadt.</p> <p>⊕ Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche reduziert weiteres Flächenwachstum in den Landschaftsraum.</p> <p>⊕ Wohnfolge- und Nahversorgungseinrichtungen sind im Umfeld teilweise vorhanden.</p> <p>⊖ Die Fläche besitzt eine wichtige Funktion in innerstädtischen Biotopverbundsystem.</p> <p>⊖ Bodenzustand nicht optimal.</p> <p>⊖ z.T. Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.</p> <p>Gesamtbewertung: Gut geeignet.</p>
Anmerkung	Fläche befindet sich kurz vor der Umsetzung, keine weitere Prüfung erforderlich.

W 4 - Einzelflächenbewertung

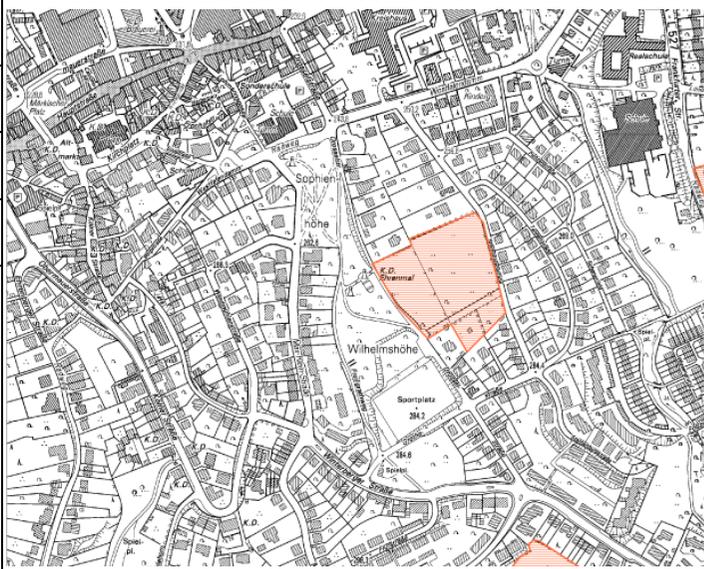
Flächenbezeichnung: W 4 Drosselstraße

Stadtbezirk: Mitte

Lage: Wilhelmshöhe; Drosselstraße / Sternenburgstraße

derzeitige Nutzung: Grünfläche

Flächengröße: ca. 1,9 ha



Städtebauliche Bewertung

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	ASB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • FN: Wohnbaufläche. • Aktuelle Planung: Kein Bebauungsplanverfahren. • Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit: privat.
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Lage: Innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs, dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. • Abgrenzung: Die Fläche befindet sich zwischen der Sternenburgstraße im Osten und dem Park Sophienhöhe im Westen. Nördlich, westlich und südlich ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben. • Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 500 m. • Topografie: Geringe Geländeneigung, Kuppenlage Nordhang. • Erschließung: Verkehrliche und technische Erschließung unproblematisch, zum Teil bereits erschlossen. • Anbindung MIV: Gute Erreichbarkeit über Winterberger Straße und Westfalendamm/Frankfurter Straße. • Anbindung ÖV: Gute ÖPNV-Anbindung, nächste Bushaltestelle ca. 300m entfernt. • Nahversorgung: Versorgungsangebote im nahe gelegenen Stadtzentrum. • Wohnfolgeeinrichtungen: Kindergarten und Schulen für sämtliche Schulformen sind im nahen Umfeld vorhanden → aber: evtl. Schließung der Hauptschule Ost gemäß Schulentwicklungsplan ab Schuljahr 2010/11. • Biotopfunktion: Wertvolles innerstädtisches Biotop, Trittstein im innerstädtischen Biotopverbund. • Klimasituation: Wichtige Freifläche zum städtischen Luftaustausch. • Landschafts- und Erholungsfunktion: Landschaftsbildprägende Baumgruppen, hohe strukturelle Vielfalt.

Zusammenfassende Bewertung	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Wohnbaufläche oder optional Grünfläche
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Integrierte Lage.</p> <p>⊕ Attraktive Wohnlage (Innenstadtnähe, Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen, Freiraumnähe, Park, Aussicht, Anbindung).</p> <p>⊕ Geringer Erschließungsaufwand / günstige Topografie.</p> <p>⊖ Gefährdung der Klima- und Biotopfunktion der Fläche.</p> <p>Gesamtbewertung: Gut geeignet</p>
Anmerkung	Soll aufgrund hoher Zentralität entwickelt werden. Bei der Umsetzung ist die ökol. Bedeutung und die Klimafunktion der Fläche zu berücksichtigen. Neuer Wohnraum in gehobenen Wohnlagen auch Familien mit geringerem Einkommen zugänglich machen.

W 5 - Einzelflächenbewertung	
Flächenbezeichnung: W 5 Winterberg	
Stadtbezirk: Möllenkotten	
Lage: östlich der Ortslage Winterberg; Frankfurter Straße / Winterberger Straße	
Derzeitige Nutzung: Grünland, Ackerfläche	
Flächengröße: ca. 7,5 ha	
Städtebauliche Bewertung	
Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	Teilweise als ASB dargestellt, für Erweiterung bereits landesplanerische Zustimmung erteilt.
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Fläche für die Landwirtschaft. • Aktuelle Planungen: Gelände liegt außerhalb des ASB, aber die landesplanerische Zustimmung für Erweiterung des ASB angefragt und erteilt. Ausweisung als Wohnbaufläche im Zuge des FNP-Aufstellungsverfahrens möglich. • Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit: überwiegend städtisch.
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Lage: Lage am Ortsrand (Siedlungserweiterung). Nicht integrierter Standort mit deutlicher Erweiterung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum. • Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1 km (starke Steigung). • Abgrenzung: Die Fläche schließt westlich an die bestehende Wohnbebauung an und reicht in östlicher und nördlicher Richtung unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet heran. Die südliche Grenze des Gebietes bildet die B 483. • Topografie: Gelände leicht nach Norden abfallend; verhältnismäßig eben, aber Böschungskante Frankfurter Straße. • Erschließung: Verkehrliche und technische Erschließung muss größtenteils neu hergestellt werden. Anbindung über vorhandene Straßen möglich. • Anbindung MIV: Sehr gut, Fläche ist direkt an Frankfurter Straße und B 483 angebunden • Anbindung ÖV: Nächste Bushaltestelle erreichbar, ÖPNV-Anbindung Winterberg nicht optimal. • Nahversorgung: Stadtzentrum und Nahversorgungszentrum Möllenkotten im weiteren Umfeld (1 km). • Wohnfolgeeinrichtungen: Kindergarten und Schulen sind im Umfeld vorhanden (bis ca. 700 m) → aber: evtl. Schließung der Hauptschule Ost gemäß Schulentwicklungsplan ab Schuljahr 2010/11.

	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverhältnisse: Unbekannt. • Klimasituation: Es herrscht "warmes Kuppenklima" mit gutem Luftaustausch und geringer Inversionshäufigkeit. Klimatisch positiv für die Stadt. • Landschafts- / Erholungsfunktion: Direkt angrenzend an Landschaftsschutzgebiet, Wegeverbindung in den siedlungsnahen Freiraum; geringere ökologische Qualität.
Zusammenfassende Bewertung	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Wohnbaufläche oder optional Fläche für die Landwirtschaft.
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Gute MIV-Anbindung.</p> <p>⊕ Geringe ökologische Qualität.</p> <p>⊕ Mit Ausweisung als Wohnbaufläche kann großer Teil der Wohnbauflächennachfrage gemäß Prognose befriedigt werden.</p> <p>⊖ Versorgungseinrichtungen nur in weiterem Umfeld vorhanden. Randlage.</p> <p>⊖ Deutliche Erweiterung des Siedlungsraums in den Außenbereich / Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Gesamtbewertung: bedingt bis gut geeignet</p>
Anmerkung	Geringe ökol. Wertigkeit und Eigentumsverhältnisse sind gute Voraussetzungen zur Entwicklung der Fläche. Nur teilweise Bebauung, Arrondierung. ÖPNV sollte verbessert werden.

W 7- Einzelflächenbewertung

<p>Flächenbezeichnung: W 7 südl. Rathaus</p>		
<p>Stadtbezirk: Mitte</p>		
<p>Lage: Südlich des Rathauses</p>		
<p>derzeitige Nutzung: Grünfläche</p>		
<p>Flächengröße: ca. 11,3 ha</p>		

Städtebauliche Bewertung

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	ASB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • FNP: Fläche für die Landwirtschaft • Aktuelle Planungen: keine • Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit: Teils städtisch
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Lage: Ortsrand (Siedlungserweiterung). • Abgrenzung: Die Fläche befindet sich südlich des Rathauses. Westlich wird die Fläche von der Ehrenberger Straße, östlich von der Straße "Auf dem Hagen" abgegrenzt. • Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 400 m. • Topografie: nach Süden hin ansteigend.
	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung: Verkehrliche und technische Erschließung muss neu hergestellt werden. • Anbindung MIV: Schwierige Anbindung (Anschlussmöglichkeiten zum Teil verbaut und bewegte Topografie) • Anbindung ÖPNV: Gute ÖPNV-Anbindung (nördlicher Teil). • Fußwegeverbindung: Wichtige Wegeverbindung in den Freiraum.
	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung: Stadtzentrum fußläufig erreichbar (ca. 500 m). • Wohnfolgeeinrichtungen: Kindergarten und Schulen sind im nahen Umfeld vorhanden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverhältnisse: Unbekannt. • Klimasituation: Lokaler Ausgleichsraum, Bedeutung für den kleinräumigen Luftaustausch • Landschafts- und Biotopfunktion: Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet und ist Anknüpfungspunkt für den Biotopverbund.
Zusammenfassende Bewertung	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Fläche für die Landwirtschaft / oder optional Wohnbaufläche
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Landschaftlich reizvolles Gebiet / gute Wohnlage. ⊖ Klimatisch und landschaftlich wertvolle Fläche. ⊖ Erschließung muss neu hergestellt werden.</p> <p>Gesamtbewertung: bedingt bis wenig geeignet. Ggf. nur Inanspruchnahme des nördlichen Teiles.</p>
Anmerkung	Die Integrierte Lage der Fläche steht ihrer ökologischen Bedeutung gegenüber. Teilbebauung, aufgelockerte Bauweise, Bebauungskonzept, das der Klimafunktion entgegenkommt. Weitere Prüfung erforderlich.