

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen -

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Stand: Satzung

10. Februar 2010

**VBP 1107 V Heidter Straße / Rädchen    Anlage Nr. 6 zur VO/0083/10****Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Schriftliche Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 ‚Heidter Straße / Rädchen‘, Wuppertal

- II.1     Bürgerin 1, Schreiben ohne Datum (Posteingang 02. Dezember 2009)
- II.2     Bürger 2, Schreiben vom 24.11.2009
- II.3     Bürger 3, Schreiben vom 30.11.2009
- II.4     Bürger 4, zwei Schreiben vom 01.12.2009
- II.5     Bürger 5, Schreiben vom 09.11.2009
- II.6     Bürger 6, Schreiben vom 05.11.2009
- II.7     Bürger 7, Schreiben vom 08.11.2009
- II.8     Bürger 8, Niederschrift (ohne Datum)
- II.9     Bürger 9, Schreiben vom 09.11.2009
- II.10    Bürger 10, Schreiben vom 13.11.2009
- II.11    Bürger 11, Schreiben vom 13.11.2009, von weiteren 11 Bürgern wurden textgleiche Anregungen geäußert
- II.12    Bürger 12, Schreiben vom 09.11.2009
- II.13    Bürger 13, Schreiben vom 02.11.2009
- II.14    Bürger 14, Elektronische Post vom 09.11.2009
- II.15    Bürger 15, Schreiben vom 09.11.2009
- II.16    Bürger 16, Schreiben vom 25.11.2009
- II.17    Bürger 17, Schreiben vom 23.11.2009
- II.18    Bürger 18, Schreiben vom 29.11.2009
- II.19    Bürger 19, Schreiben vom 24.11.2009
- II.20    Bürger 20, Schreiben vom 28.11.2009
- II.21    Bürger 21, Schreiben vom 29.11.2009
- II.22    Bürger 22, Schreiben vom 29.11.2009
- II.23    Bürger 23, Schreiben vom 02.12.2009
- II.24    Bürger 24, Schreiben ohne Datum, (Bündnis Heusiepen, Unterschriftenliste mit ca. 2.800 Unterschriften von Ronsdorfer Bürgern)
- II.25    Bürger 25, Schreiben vom 01.12.2009
- II.26    Bürger 26, Schreiben vom 09.11.2009, in Vertretung für 6 Bürger
- II.27    Bürger 27, Schreiben vom 23.11.2009 und eine textgleiche Anregungen
- II.28    Bürger 28, Schreiben vom 07.10.2009
- II.29    Bürger 29, Schreiben vom 01.12.2009
- II.30    Bürger 30, Schreiben vom 26.11.2009
- II.31    Bürger 31, Schreiben vom 29.11.2009
- II.32    Bürger 32, Schreiben vom 29.11.2009 und eine weitere textgleiche Anregungen
- II.33    Bürger 33, Schreiben vom 29.11.2009
- II.34    Bürger 34, Schreiben vom 30.11.2009
- II.35    Bürger 35, Schreiben vom 26.11.2009
- II.36    Bürger 36, Schreiben vom 26.11.2009
- II.37    Bürger 37, Schreiben vom 26.11.2009
- II.38    Bürger 38, Schreiben vom 26.11.2009
- II.39    Bürger 39, Schreiben vom 26.11.2009
- II.40    Bürger 40, Schreiben vom 25.11.2009
- II.41    Bürger 41, Schreiben vom 23.11.2009
- II.42    Bürger 42, Schreiben vom 25.11.2009
- II.43    Bürger 43, Schreiben vom 30.11.2009
- II.44    Bürger 44, Schreiben vom 26.11.2009
- II.45    Bürger 45, Schreiben vom 29.01.2010
- II.46    Bürger 46, Schreiben vom 29.01.2010, Unterschrieben von 6 Bürgern

## Themengruppe 1: Planungserforderlichkeit/Bedarf/Alternativenprüfung

wurde in den Stellungnahmen der Bürger mit den Nrn. II.1, II.2, II.6, II.7, II.9, II.10, II.12, II.13, II.16, II.17, II.19, II.20, II.21, II.22, II.23, II.24, II.25, II.26, II.30, II.32, II.35, II.37, II.38, II.39; II.40, II.41, II.43 angesprochen

Die in den Stellungnahmen zur Themengruppe ‚Planungserforderlichkeit/Bedarf/Alternativenprüfung‘ geäußerten planungsrelevanten Einzelthemen werden unter den folgenden Unterpunkten zusammengefasst:

- 1.1 Erforderlichkeit neue Wohnbauflächen, fehlender Bedarf in Wuppertal
- 1.2 Fehlender Bedarf in Ronsdorf
- 1.3 Aktuelle Untersuchung des Wohnungsbedarfs erforderlich
- 1.4 Alternativenprüfung

### Stellungnahme

(1.1 Erforderlichkeit neue Wohnbauflächen, fehlender Bedarf in Wuppertal)

Ein Bedarf für die 8 Wohnhäuser könne nicht nachgewiesen werden. Es gebe in Wuppertal für neue Wohnbauten und Wohnsiedlungen ein großes Entwicklungspotenzial auf Brachflächen. In der stark schrumpfenden Stadt stünden zur Zeit große neue Wohngebiete mit mehreren 100 Wohneinheiten (GOH-Kaserne 140 WE im Bau, Bergisches Plateau 250 WE geplant, Kleine Höhe/22 ha/ca. 500 Einfamilienhäuser). Auch im Siedlungsgebiet von Ronsdorf gebe es neue Baugebiete (Georg-Arends-Weg 1,2 ha, Schenkstraße/An den Friedhöfen 0,9 ha/Holthausen Straße 1,4 ha). Allein auf diesen Flächen könnten ca. 100 Einfamilienhäuser gebaut werden. Nach dem ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ der Stadt Wuppertal vom Mai/Juni 2009 seien in Wuppertal (ohne das Gebiet ‚Kleine Höhe‘) Wohnbauflächenpotenziale für 2.362 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 1.025 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorhanden (II.25, II.26).

Ein Großteil dieser Gebäude wurde in den 60er und 70er Jahren gebaut und werde von älteren Eigentümern bewohnt. Bedingt durch den Generationswechsel und Sterbefälle wird eine immer größere Zahl dieser Gebäude frei werden und auf den Markt kommen. In Anbetracht der demographischen Entwicklung Wuppertals sei mit einem Rückgang der Nachfrage und mit sinkenden Preisen zu rechnen. Auch aus der Bevölkerungsentwicklung Wuppertals lasse sich ein Bedarf für das neue Baugebiet nicht ableiten. Wuppertal sei eine stark schrumpfende Stadt (II.2; II.25 und II.24). Dramatisch wäre der Verlust an aktiven Bürgern im Alter zwischen 30 und 45 Jahren – den wichtigsten Nachfragern nach Eigentum im Wohnungsbau. In den letzten Jahren habe die Stadt im Schnitt etwa 2.500, in der letzten Dekade etwa 2.300 Einwohner pro Jahr verloren (1965 ca. 430.000 E, heute ca. 350.000 E). Das Schrumpfen werde sich in Zukunft fortsetzen. Nach einer Prognose der Uni Münster werde Wuppertal im Jahr 2040 noch 280.000 Einwohner haben. Auch die Prognose des ‚Berlin Instituts für Bevölkerung und Entwicklung‘ bestätige, dass Wuppertal in den nächsten 15 Jahren extrem schrumpfen werde (II.25, II.26). Auch zwei andere Einwanderer geben zu bedenken, dass derartige Projekte bei rückläufigen Bevölkerungszahlen keinen Sinn machen (II.6, II.7).

Wie man aus mehreren statistischen Erhebungen entnehmen könne, gebe es in Wuppertal genügend Leerstand (10.000 bis 12.000 Wohnungen) an nicht vermietetem Wohnraum, insofern bestehe kein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen (II.12, II.9, II.19, II.37, II.38, II.39, II.20, II.24; II.25 und II.26). Der Bedarf sei vorgetäuscht (II.30). Es sollte erst einmal renoviert und saniert werden (II.16, II.40). Die geplanten Wohnhäuser seien für die gesamtstädtische Entwicklung ohne Bedeutung (II.24).

### Beschlussempfehlung

**Aufgrund der Untersuchung im städtischen ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ ist der Bedarf für hochwertige Wohnungen in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten nachgewiesen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

### Abwägung

Wie durch die Ergebnisse des ‚Handlungsprogramm Wohnen - Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal, Mai 2009‘ der Stadt Wuppertal bestätigt wurde, besteht in Wuppertal trotz der Auswirkungen des demographischen Wandels und des derzeit stagnierenden Wohnungsmarktes eine Unterversorgung in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten.

Im Kapitel ‚Handlungsfeld Neubau / Flächenentwicklung‘ wird im Handlungsprogramm (S. 31) ausgeführt, *„dass die demographische Entwicklung grundsätzlich eine sinkende Wohnungsnachfrage bedingt und die Frage nahelegt, ob bzw. in welchem Umfang noch Wohnbauflächenausweisungen und Neubau erforderlich sind. Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass trotz quantitativ ausreichendem Wohnungsangebot im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in den Marktsegmenten ‚Neubaubedarf für den Eigenheimbau‘ und ‚Neubaubedarf für den Geschosswohnungsbau‘ bestehen, denen nur durch entsprechende Neubaumaßnahmen und Bauflächenentwicklung entgegengewirkt werden kann.“*

Laut Handlungsprogramm Wohnen (S. 31) ist

*„die Erhöhung der Eigenheimquote ein wichtiges Ziel für die Stadt Wuppertal. Es ist ein Ziel der Stadtentwicklung, bauwillige Familien durch interessante Flächenangebote in der Stadt zu halten und der insbesondere in dieser Lebensphase des Eigenheimbaus drohenden Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Da die Anzahl der Einwohner in dem für den Eigentumserwerb/Eigenheimbau typischen Alter (30-45 Jahre) aufgrund des demographischen Wandels sinken wird, ist mittelfristig mit einer zurückgehenden Nachfrage zu rechnen. Umso wichtiger ist es, der begrenzten Zielgruppe ein attraktives Angebot geeigneter Eigenheimstandorte bieten zu können. Die Präferenz sollte bei der Nach- bzw. Umnutzung brachgefallener Standorte liegen, um eine weitgehende Außenbereichsschonung und Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten zu gewährleisten. Daraus ist aber nicht zu folgern, dass im Umkehrschluss eine Siedlungserweiterung auszuschließen ist. Insbesondere in Teilräumen in denen geeignete Innenentwicklungspotentiale nicht vorhanden oder nicht aktivierbar sind oder in denen aufgrund der besonderen Attraktivität erhöhte Nachfrage besteht, kann auch eine Flächeninanspruchnahme am Stadtrand (im Rahmen der FNP-Potentialflächen) sinnvoll und notwendig sein. Dabei muss es bei zukünftig begrenzter Nachfrage nicht um Quantität, sondern um nachfragegerechte Angebote und die Ausweitung des Angebotsspektrums gehen.“*

Zum Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau ist im Ergebnis (S. 32) festzustellen,

*„dass der Wuppertaler Wohnungsmarkt trotz quantitativ ausreichender Wohnungsangebote bzw. partiell vorhandener Angebotsüberhänge weiterhin Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten aufweist. Dies sind u. a. hochwertige Wohnungen (Neubaustandard oder saniert) und altersgerechte Wohnungen (barrierefrei, zentral)*

*Dem erkennbaren Defizit an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen kann - neben der gezielten Sanierung von Bestandsimmobilien - effektiv durch Neubaumaßnahmen entgegengewirkt werden. Die Nachfrage nach derartigen Objekten mit guter Ausstattung und in guter Lage ist nach Einschätzung verschiedener Wohnungsmarktakteure gegeben. Dies belegen auch derzeit in Umsetzung befindliche Projekte, insbesondere im Bereich hochpreisiger Eigentumswohnungen. Zielstellung aus Stadtentwicklungssicht ist die Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Eine besondere Zielgruppe für hochwertige Neubauwohnungen sind Eigenheimbesitzer, die aus Altersgründen eine entsprechend ausgestattete Eigentumswohnung dem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder auf dem Land vorziehen.“*

An dieser ausführlichen Bewertung und Einschätzung im ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ der Stadt Wuppertal zeigt sich, dass zum einen der Bedarf nach Eigenheimen und hochwertigen Geschosswohnungsbauten vorhanden ist und das trotz des Primates der Innenentwicklung aber auch die Neuausweisung von neuen Standorten wie den genannten Potentialstandorten des Flächennutzungsplans erforderlich sein wird. Zu diesen im FNP dargestellten Potentialstandorten gehört unter anderem auch die Fläche ‚süd-östlich Heidter Straße‘, die bis auf einige westliche und südliche Teilflächen dem Geltungsbereich des VBP Heidter Straße/Rädchen entspricht.

Gleichwohl weist das Plangebiet eine hohe Wertigkeit als Grünfläche und auch als Identifikationsfläche für die Ronsdorfer Bevölkerung auf. Aus diesem Grund wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen von verschiedenen Fachgutachten (Hydrogeologie, Artenschutz, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) untersucht. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass durch die geplante Bebauung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan in Kap. 7. ‚Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Konflikte‘ und 7.1 ‚Auswirkungen des Vorhabens‘ ausführlich untersucht wurden. Die durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Wildrosenhecke u. a. Pflanzmaßnahmen) ausgeglichen oder zumindest minimiert werden, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Nach der Abwägung der verschiedenen öffentlichen Belange und privaten Belange und nach Berücksichtigung der beauftragten Fachgutachten wird der aus der geplanten Bebauung des Potentialstandortes resultierende Wert für die Wuppertaler Stadtentwicklung höher eingestuft als der heutige und zukünftige Wert des Plangebiets als Grün- und Freifläche. Der geplanten Wohnbebauung wird deshalb Vorrang vor der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Grünfläche eingeräumt.

### **Stellungnahme**

(1.2 Fehlender Bedarf in Wuppertal Ronsdorf)

Ein Bedarf an Ein- und Mehrfamilienhäusern sei nicht nachvollziehbar, da auch in Ronsdorf (Im Vogelsholz) eine umfangreiche Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehe (II.10). Für junge Familien werde z. B. im Baugebiet ‚Scharpenacken‘ genügend Möglichkeit geboten, sich anzusiedeln. Der Wohnraumbedarf in Ronsdorf könne zudem auch anders gedeckt werden. Neben Scharpenacken werde das o. g. Gelände am Vogelsholz bebaut, fernerhin sei Wohnbebauung an der Geranienstraße, hinter der katholischen Kirche, Auf der Blutfinke und auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses geplant. Außerdem sei wohl auch das Grundstück mit der alten katholischen Grundschule an der Holthäuser Straße zur Wohnbebauung vorgesehen und auf Lichtscheid entsteht ein großes Neubaugebiet (II.32). Ein weiterer Bedarf bestehe deshalb nicht (II.13, II.17, II.19, II.20, II.41).

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass die Nachfrage nach den geplanten Häusern nicht gesichert sei. Zudem stehen im Gebiet Langehaus und Westengrund viele Wohnungen leer. Diese persönlichen Beobachtungen zeigen eindeutig, dass die Wohnnachfrage in diesem Gebiet nicht so hoch ist, als dass ein Neubau nötig wäre. So stand in Oelingrath zeitweise eine ganzes Haus (3 Wohnungen) leer. Ein weiteres Beispiel sei ein vor ca. 4 Jahren erbauter Neubau am Oberen Langenhaus, in dem seit der Fertigstellung eine Wohnung leer stehe. Dies sind nur wenige Beispiele für Leerstände in der unmittelbaren Umgebung, die zeigen, dass das Plangebiet nicht erforderlich sei. (II.20, II.21). Es sei bestimmt möglich, dass in Ronsdorf Baulücken mobilisiert werden können und durch Renovierung, Aufstockung und Nutzungsänderung sinnvoll weiter entwickelt und lebenswerter gemacht werden können (II.43)

### **Beschlussempfehlung**

Aufgrund der Untersuchung im städtischen ‚Handlungskonzept Wohnen‘ ist der Bedarf für hochwertige Wohnungen nachgewiesen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Wie bereits ausführlich erläutert wurde, wird auf der Grundlage des ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ trotz der verschiedenen anderen konkurrierenden Baugebiete durchaus ein Bedarf und folglich auch eine Nachfrage nach den hochwertigen Wohnbauflächen im Plangebiet gesehen. Es werden aber auch Potentiale bei der Mobilisierung von Baulücken und bei der Sanierung, Um- und Neunutzung von Bestandsgebäuden gesehen.

### **Stellungnahme**

(1.3 Aktuelle Untersuchung des Wohnungsbedarfs erforderlich)

Man fordere eine aktuelle Untersuchung für den zukünftigen Wohnungsbedarf in Wuppertal, gerade auch unter Berücksichtigung der sich durch Sparmaßnahmen ergebenden unzureichenden Infrastruktur. In einem unabhängigen Gutachten müssen diese Möglichkeiten aufgezeigt werden (II.22).

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Abwägung

Mit dem im Jahr 2009 erarbeiteten Handlungsprogramm Wohnen existiert eine aktuelle Untersuchung des Wuppertaler Wohnbauflächenbedarfs. Eine weitere Untersuchung des Wohnbauflächenbedarfs ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

### Stellungnahme

(1.4 Alternativenprüfung)

Es erfolge keine Untersuchung von Planungsalternativen. Die Untersuchung und Bewertung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten sei vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgeschrieben. Im Umweltbericht werde auf diese Untersuchung wegen der FNP-Darstellung und wegen der hochwertigen Lage für Wohnbebauung verzichtet. Hierbei bleibe unberücksichtigt, dass es im FNP-Aufstellungsverfahren noch keine Umweltprüfung gegeben habe. Die Planungsalternative ‚Erhalt der Landschaft‘ werde nicht einmal in Erwägung gezogen. Nach den Ausführungen im Umweltbericht sei eine Baufläche im FNP etwas Unveränderliches, dass nicht hinterfragt werden dürfe. Damit entfalle die Notwendigkeit, Standortalternativen zu suchen. Es gebe jedoch Standortalternativen – darunter auch mehrere Baugebiete in Ronsdorf. Eine weitere denkbare Planungsalternative wäre ein teilweiser Verzicht auf die Bebauung im Bereich der Straße Rädchen. Diese Alternative hätte den Vorteil, dass die Sichtbeziehungen in die Landschaft und die wertvollen Gehölzstrukturen auf der Wiese erhalten werden könnten. (II.23, II.25, II. 26). Statt 8 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen könnte man doch auch 4 oder 5 ‚einfache Einfamilienhäuser‘ planen. Auch eine räumliche Verlagerung auf andere Flächen werde ausgeschlossen, aber als Alternative doch sicherlich möglich und in einem unabhängigen Bericht auch darstellbar (II.22).

Es stelle sich bei der Ausweisung von diesem Neubaugebiet am Siedlungsrand die Frage, ob innerhalb von Wuppertal keine andere Flächen zu mobilisieren waren und das Projekt auch im angrenzenden Remscheid nicht innerhalb der bestehenden Siedlungen realisierbar wäre (II.43).

### Beschlussempfehlung

**Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgte bereits eine Prüfung der Alternativen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

### Abwägung

Bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung erfolgte anhand einer systematischen Flächenbewertung der einzelnen Bauflächen eine erste Prüfung von alternativen Flächen und Standorten. Die Fläche ‚süd-östlich Heidter Straße‘ wurde aufgrund der grundsätzlichen Eignung im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine erste Vorentscheidung zugunsten der geplanten Wohnbebauung beruht auf der FNP-Darstellung.

Vor dem Beginn des förmlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1107 V sind zudem mehrere verschiedene Varianten für die zukünftige Bebauung der Fläche Heidter Straße/Rädchen erstellt und untersucht worden. Erarbeitet wurden Varianten mit Doppel- und Reihenhäusern, die jedoch alle sehr stark verdichtet waren, als unangemessen verdichtet eingestuft und deshalb nicht weiter verfolgt wurden. Als Ergebnis dieser Varianten wurde durch den Vorhabenträger in Anlehnung an die entlang der Heidter Straße vorhandenen Bestandsgebäude ein ‚Stadtviellentyp‘ mit zwei Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss entwickelt.

In Kap. 6 des Umweltberichts werden die in Frage kommenden Planungsalternativen (Nullvariante sprich Verzicht auf eine Bebauung, räumliche Verlagerung der Bebauung auf andere Flächen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diskutierte Bebauungsvarianten) auf der Grundlage der vorhandenen städtischen Gutachten und Pläne (z. B. FNP-Darstellung) klar und verständlich beschrieben. Eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche ist auch nicht etwas Unveränderliches, sondern kann auf der Grundlage der entsprechenden politischen Beschlüsse in einem gesonderten Verfahren geändert werden. Die Diskussion der Vor- und Nachteile einer theoretisch denkbaren, aber politisch nicht beschlossenen Änderung der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung kann jedoch kein Bestandteil eines Umweltberichts für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein.

## Themengruppe 2: Das Vorhaben

wurde in den Stellungnahmen der Bürger mit den Nrn. II.4, II.6, II.5, II.8, II.11, II.14, II.13, II.16, II.19, II.18, II.22, II.23, II.24, II.25, II.26, II.29, II.30, II.31, II.34, II.37; 2.38, II.39, II.40 angesprochen

Die in den Anregungen zur Themengruppe ‚Das Vorhaben‘ geäußerten planungsrelevanten Einzelthemen werden unter den folgenden Unterpunkten zusammengefasst:

- 2.1 Art der Bebauung
- 2.2 Gestaltung der Gebäude
- 2.3 Darstellung der Bebauung
- 2.4 Benachteiligte Wohnlage am Stadtrand
- 2.5 Bauherr und zukünftige Bewohnerstruktur

### Stellungnahme

#### (2.1 Art der Bebauung)

Ein Einwender empfindet diese Art der Stadtentwicklung als ein Relikt aus dem letzten Jahrhundert (II.18). Zudem würde das Vorhaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung widersprechen (II.23, II.25, II.26). Das erkenne man unter anderem daran, dass im Erläuterungsbericht zum FNP 2005 die neuen Bauflächen ‚Heidter Straße/Rädchen‘ mit dem Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser begründet wurden. Noch im Februar 2008 habe die Stadt gegenüber der Stadt Remscheid den Bebauungsplan mit ‚der Bedarfsdeckung an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern‘ begründet. Ziel der Stadt Wuppertal sei es, auf der dargestellten Wohnbaufläche, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit wenigen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen (II.25, II.26).

Nach dem nunmehr offengelegten Bebauungsplan solle nun eine großklotzige und faktisch dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Zwischen diesen städtebaulichen Konzepten bestehe ein eklatanter Widerspruch (II.25, II.26).

Auch mehrere weitere Einwender empfinden die Bebauung als überdimensioniert und zu massiv ohne Anpassung an die städtebaulichen Strukturen (8 kubusartigen Mehrfamilienhäusern mit Fronten bis 22 m), da diese im glatten Widerspruch zu den beschriebenen Vorgaben wie z. B. eine möglichst große Anpassung an die städtebaulichen Strukturen in der Umgebung und die Erhaltung und naturräumliche Gestaltung des Ortsrandes stehe (II.4, II.5, II.13, II.24, II.30).

Kritisiert wird auch, dass die Art der Bebauung (6 Mehrfamilienhäuser und 3 Einfamilienhäuser) nicht zu der in diesem Bereich hauptsächlich vorhandenen Bebauung passe, da man hier noch größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser oder alte bergische Häuser vorfinde (II.19, II.22). Außerdem entspreche die Form der Häuser in ihrer Kubatur keineswegs den über 100 Jahre alten Häusern der Umgebung, sondern stehe im krassen Gegensatz zur vorhandenen Bebauung der Heidter Straße und des Rädchens (II.34). Zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss würden eine dreigeschossige Bauweise ergeben, die man in der ganzen Umgebung nicht finde. Die Bauhöhe werde durch Spitzdächer geprägt, hier mit Flachdächern. Eine offene Durchsicht und eine Eingliederung in die vorhandene Umgebung seien überhaupt nicht gewährleistet und würden auch hier eine rein kommerzielle Handschrift tragen (II.11). Ein Einwender räumt ein, dass man sich sicherlich vom Fachwerkhaus verabschieden könne, jedoch sollte man sich bei der Bauausführung an den Strukturen der Umgebung orientieren (II.31)

Ein Anlieger gibt zu bedenken, dass große Mehrfamilienhäuser mit Fronten bis zu 17 m in einem Gebiet von Einfamilienhäusern vorgesehen seien. Die Höhe der geplanten Häuser betrage 9,5 m, das eigene Gebäude sei jedoch 8,5 m hoch (II.6). Ein weiterer Anlieger ist nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung der Straße Rädchen, bittet aber zu berücksichtigen, dass die Bauweise sich auf eine eingeschossige Bebauung beschränken solle. Dann könnte auf die vorgesehene Tiefgarage verzichtet werden und eine Beschränkung auf Einstellplätze erfolgen (II.8.)

Einem anderen Einwender drängt sich eine Frage zur Gestaltung der geplanten Häuser auf, deren Antwort zweifelsohne eine beispielhafte Wirkung für weiteres Bauen in Wuppertal haben werde. In der unmittelbaren Umgebung (gegenüberliegende Straßenseiten an den Straßen Rädchen/Langehaus und Heidter Straße) stehen kleine Einfamilienhäuser mit spitzen Dächern. Das Nachbarhaus an der Heidter Straße ist ein bergisches Schieferhaus ebenfalls mit spitzem Dach.

Welche Gebäude hat die Verwaltung als Vergleichsgebäude herangezogen, die eine Einstufung der geplanten Häuser als in die Umgebung passend erlaubt?

Ein Einwender empfindet den Hinweis als merkwürdig, dass die Gebäude vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Weiterhin hätte die Größe der Tiefgarage erwähnt werden müssen. Bei 36 Wohneinheiten müsse die Tiefgarage mindestens 72 Stellplätze (1.500 qm) umfassen, die erst einmal nachgewiesen werden müssten. Auch hierzu gebe es keine Aussage (II.4).

### **Beschlussempfehlung**

**Die geplante Art der Bebauung wird nicht geändert, auf die Tiefgaragengröße wird in der Begründung hingewiesen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

### **Abwägung**

Das Plangebiet ist eine typische Ortsrandlagensituation. In östlicher und nördlicher Richtung erstreckt sich das Ronsdorfer Siedlungsgebiet, das in der Nähe des Plangebiets überwiegend durch zum Teil sehr schöne freistehende Wohnhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und eine Gaststätte geprägt wird. Die vorhandene Bebauungsstruktur ist jedoch von der Bebauungsdichte und -höhe alles andere als homogen. Die freistehenden Villen in der Heidter Straße weisen II bis III Vollgeschosse auf, unmittelbar nordöstlich der Kreuzung Heidter Straße/Rädchen befindet sich ein Gebäude mit IV bis V Vollgeschossen, die Bebauung westlich der Straße ‚Mühle‘ weist ebenfalls II Vollgeschosse und ein teilweise sehr hohes Dachgeschoss auf. Auch liegt beispielsweise der Dachfirst des westlich angrenzenden Gebäudes ca. 13,5 m über der heutigen Fahrhahnoberkante der Heidter Straße und überragt die neuen Gebäude insofern deutlich. Insofern ist die Behauptung nicht zutreffend, dass die geplante Bebauung völlig überdimensioniert und nicht an die städtebaulichen Strukturen angepasst ist. An den geschilderten Beispielen ist zudem erkennbar, dass die Umgebung des Plangebiets von einer sehr variablen Bebauungsstruktur und nicht durch kleinformatische (einförmige) Einfamilienhäuser geprägt wird. Zudem kann aufgrund der Heterogenität der umgebenden Bebauung nicht ein einziges Gebäude als ‚Vergleichsgebäude‘ für die neue Bebauung herangezogen werden.

Vor dem Beginn des förmlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1107 V sind vielmehr verschiedene Varianten für die zukünftige Bebauung der Fläche Rädchen/Heidter erstellt und untersucht worden. Erarbeitet wurden entsprechend der angesprochenen FNP-Hinweise Bebauungsvarianten mit Doppel- und Reihenhäusern –die jedoch, wie bereits erläutert, alle sehr stark verdichtet waren und deshalb nach der Abstimmung mit der Stadtverwaltung nicht weiter verfolgt wurden. Im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit der Stadtverwaltung wird auch ersichtlich, dass eine (verdichtete) eingeschossige Einfamilienhausbebauung nicht zwingend eine Minderung des Eingriffes bedeutet. Zu berücksichtigen ist ferner, dass mit einer begrünten Tiefgarage ein besseres Landschaftsbild erreicht werden kann als bei versiegelten, ebenen Stellplätzen, die zudem die meiste Zeit von parkierenden Kraftfahrzeugen belegt sind.

Als Ergebnis der Abstimmung und der Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten wurde durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro in Anlehnung an die entlang der Heidter Straße vorhandenen Bestandsgebäude ein ‚Stadtviellentyp‘ mit zwei Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant, da diese Art der Bebauung als angemessen eingestuft wird. Durch die festgesetzte offene Bauweise und die dadurch entstehenden Zwischenräume zwischen den Gebäuden wird der Lage am Ortsrand Rechnung getragen. Vom Straßenraum aus werden auch zukünftig zwischen den freistehenden Gebäuden Blickbeziehungen ins Grüne ermöglicht. Eine erneute Änderung des Bebauungskonzepts ist nicht vorgesehen.

Die geplante Tiefgarage weist ohne die Zufahrt eine Größe von ca. 1.580 qm auf. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um diese Aussage ergänzt. Der Hinweis auf die vorwiegende Wohnnutzung erklärt sich aus der erfolgten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Allgemeine Wohngebiete dienen laut § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.



## Stellungnahme

### (2.2 Gestaltung der Gebäude)

Ein Einwender fragt, warum hier Häuser eines einheitlichen Typs sein müssen, da man Stadtgestaltung auch durch Vielfalt gewinne. Aber weil Stadtgestaltung durch Vielfalt wohl nicht gewollt wäre, sei es besser, eine Bebauung vorerst zu lassen (II.3). In verschiedenen Stellungnahmen werden die neuen Gebäude auch mit ‚Klotzen‘ oder ‚Würfeln am Eingangstor nach Wuppertal‘ verglichen. Drei Einwender sind sogar der Ansicht, dass es sich bei der geplanten Bebauung um hässliche Klotzhäuser handeln würde (II.37, II.38, II.39) und ein weiterer Einwender sieht § 12 Abs. 2 LBO (Verunstaltungsverbot) nicht beachtet. Nach seiner Ansicht entspreche die ausgewiesene Bebauung im Wesentlichen der leider in Wuppertal üblich gewordenen Standardbebauung der Objektentwickler, die lediglich der Gewinnoptimierung diene (II.31).

## Beschlussempfehlung

**Die Ansicht, dass die neuen Gebäude gestalterisch mangelhaft sind, wird nicht geteilt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

## Abwägung

In § 12 Abs. 2 BauO NRW wird geregelt, dass *„bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen [...] mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (Verunstaltungsverbot). Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.“*

Diesen landesgesetzlichen Vorgaben wird gefolgt. Jenseits aller Geschmacksfragen handelt es sich bei den geplanten neuen Gebäuden auf keinen Fall um ‚verunstaltende‘ Neubauten, sondern um zeitgenössische Wohngebäude mit einer ansprechenden Architektur.

Die neuen Gebäude werden aufgrund der variabel strukturierten Fassaden mit unterschiedlichen Materialien (Putz und Klinker) sowie der großen Fensterflächen als wertig und nicht als einfältig eingestuft. Durch die unterschiedliche Materialwahl und Ausformung der Fassaden wird vielmehr ein vielfältiges und interessantes Bild entstehen. Zudem sind neben den vorherrschenden Stadtvillentypen (Gebäude 1 bis 6) auch jeweils ein Einzel- und ein Doppelhaus vorgesehen. Dadurch kann der Eindruck einer stereotypen und einförmigen Bebauung vermieden werden.

## Stellungnahme

### (2.3 Darstellung der Bebauung)

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan irreführend und mangelhaft sei. In den Häusern 1 bis 6 wären nur die Grundrisse der Dachgeschosse farbig in rotbraun herausgehoben, die Vollgeschosse wären unauffällig in hellgrau dargestellt. Deshalb hielten alle anderen Bürger die Dachgeschosse für den Grundriss der Häuser. Diese Darstellung wecke den Eindruck einer aufgelockerten, offenen Bebauung, die maßstäblich und an die Umgebungsbebauung angepasst sei. Diese offensichtlich beabsichtigte Darstellung sei mangelhaft. Die Stadt sollte nicht versuchen, ihre Bürger zu täuschen. Der B-Plan sei erneut offenzulegen und die geplante Bebauung so darzustellen, dass auch ein Nichtfachmann die Größe und Dichte der Bebauung und die wirksamen Gebäudeabstände erkennen könne (II.25, II.26).

## Beschlussempfehlung

**Der Anregung wird gefolgt.**

## Abwägung

Die gewählte farbige Darstellung der geplanten Dachterrassen soll sich bewusst von den Dachflächen der geplanten Gebäude abheben, da auf den Dachterrassen in der Regel ein anderer Oberflächenbelag verlegt wird. Zudem hebt sich der gewählte Farbton (Ocker) von den Terrassen (gelblich) und den Freiflächen (grünlich) ab. Zusätzlich zu dem städtebaulichen Grundriss wurde auch die Straßenabwicklung mit den Gebäudefassaden in den Plänen offengelegt. Aus dieses könnte zur Orientierung herangezogen werden. Maßgeblich für die zukünftige Bebauung sind jedoch die festgesetz-

ten überbaubaren Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die die erforderliche Deutlichkeit aufweisen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme

#### (2.4 Benachteiligte Wohnlage am Stadtrand)

Der Bau einer Kleinsiedlung mit geschätzten 50 bis 80 neuen Wohnungen sei laut eines Einwenders stadtplanerisch für einen Stadtbezirk mit sinkender Bevölkerungszahl möglicherweise sinnvoll. Dazu gehöre aber neben der Wahl eines geeigneten Ortes eine funktionierende Infrastruktur, die auch derzeit im Grundsatz noch vorhanden sei. Wer aber solle eine solche Wohnlage am extremen Stadtrand noch attraktiv finden, wenn der Besuch einer städtischen Verwaltungseinheit (z. B. Verlängerung Personalausweis), der Besuch eines Schwimmbades, der Stadtbibliothek, eines Jugendzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln (also beispielsweise für Kinder und Senioren) zu einer stundenlangen, faktisch einen halben Tag dauernden Exkursion werde (II.29).

### Beschlussempfehlung

**Die Bedenken hinsichtlich der ausblutenden Infrastruktur und der fehlenden Attraktivität des Standortes werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt.**

### Abwägung

Derzeit hält in der Nähe des Plangebiets an der Haltestelle ‚Rädchen‘ die Linie BR 2 (Bürgerbus Ronsdorf), die im Stundentakt den Bereich Heidter Straße / Rädchen mit dem Ronsdorfer Zentrum verbindet. Im nördlichen Verlauf der Straße ‚Rädchen‘ liegt weiterhin die Haltestelle Echoer Straße, die von der Linie 640 in Richtung des Ronsdorfer Zentrums, des Barmer Bahnhofs und Wuppertal Clausenhof im 20- oder 30-Minuten-Takt angefahren wird. Zudem hält an der Haltestelle Echoer Straße auch die Nachtexpresslinie 6 (NE 6). Für den am Stadtrand gelegenen Wohnstandort ist die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vergleichsweise gut.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und steigender Energiepreise wird dem öffentlichen Personennahverkehr zwangsläufig eine steigende Bedeutung zukommen, weshalb das Wuppertaler ÖPNV-Netz grundsätzlich in der heutigen Qualität beibehalten werden soll. Durch die mögliche Bündelung von öffentlichen Einrichtungen können sich die Wege zu einzelnen Stellen zukünftig in der Tat verlängern. Die Fahrzeiten innerhalb des Wuppertaler Stadtgebiets bewegen sich jedoch im zumutbaren Rahmen. Letztlich besteht durch die Ausweisung neuer Baugebiete auch die Chance, dass sich der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wuppertal zugunsten der Umlandgemeinden verlangsamt, was wiederum positive Auswirkungen für die Auslastung der gesamten öffentlichen Infrastruktur (wie Schulen, ÖPNV oder sonstige städtische Einrichtungen) mit sich bringt.

### Stellungnahme

#### (2.5 Bauherr und zukünftige Bewohnerstruktur)

Ein Einwender fragt, wer im Plangebiet bauen will und wer den Antrag auf Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens gestellt hat? (II.14). Ein anderer Einwender fragt sich, für welche Klientel dieser Wohnraum benötigt werde und bezweifelt, ob sich junge Familien mit Kindern angesichts der derzeitigen Arbeitsmarktlage das finanziell überhaupt leisten können? Es stelle sich deshalb die Frage, ob hier Interessen gut situierter Bürger berücksichtigt werden sollen? (II.16, II.40). Auch ein anderer Einwender vermutet, dass mit dem Projekt das Konzept verfolgt werde, vermögende Familien nach Wuppertal zu locken. Es sei dann zu berücksichtigen, dass der Stadtbezirk nach den noch zu erwartenden Schließungen künftig nicht mehr genug Plätze in den verbleibenden Grundschulen bieten werde. Der Einwender fragt, ob derartige Überlegungen in die städtische Planung/Bewertung mit einfließen? (II.29).

Wenn sich das Konzept jedoch an ältere Menschen richte, müssen bei der Attraktivitätsbewertung unter den Gesichtspunkten der Stadtentwicklung neben den bereits genannten Fakten auch die beabsichtigten Kürzungen im Kulturbereich (Theater etc.) berücksichtigt werden. Der Einwender wirft die Frage auf, ob derartige Überlegungen in die städtische Planung/Bewertung einfließen? (II.29).

## Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

## Abwägung

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um einen privaten Wuppertaler Bauträger. Weitere Auskünfte sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Der Verkauf oder die Vermietung der geplanten Gebäude und Wohnungen ist ausschließlich Sache des Vorhabenträgers. Die Verwaltung begleitet lediglich die planungsrechtliche und bauliche Entwicklung der im FNP dargestellten Bauflächen. Primär soll mit der Ausweisung neuer Baugebiete die erläuterten Mängel im Wohnbausektor und der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wuppertal und damit auch eine zunehmende Minderauslastung der öffentlichen Infrastruktur gestoppt werden. Sollten jedoch neue Familien hinzuziehen, wäre dies ein sehr willkommener Zusatzeffekt.

Um langfristig die Grundversorgung mit Schulplätzen garantieren zu können, werden die für die Schulverwaltung zuständigen Stellen im Rahmen der B-Plan-Beteiligungsverfahren beteiligt. Zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1107 V ‚Heidter Straße/Rädchen‘ ist zu dieser Thematik keine Stellungnahme eingegangen, die darauf hinweist, dass die Anzahl der Grundschulplätze zu gering ist oder kritisch gesehen wird. Die derzeitigen Grundschulkapazitäten im Stadtbezirk Ronsdorf weisen demzufolge ausreichende Kapazitätsreserven für die Kinder der Bewohner der geplanten Wohnbauflächen auf.

Die diskutierten möglichen Kürzungen im Kulturbereich sind kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Ob und inwieweit sich mögliche Einschnitte in den Kulturretat auf das geplante Wohngebiet Heidter Straße/Rädchen auswirken, ist hier nicht ermittelbar.

## Themengruppe 3: Natur- und Landschaftsschutz sowie Erholung

wurde in den Stellungnahmen der Bürger mit den Nrn. II.2, II.3, II.5, II.7, II.8, II.9, II.10, II.15, II.18, II.19, II.20, II.21, II.23; II.24, II.25, II.26, II.29, II.33, II.36, II.37, II.38, II.39, II.42, II.43,

angesprochen

Die in den Stellungnahmen zur Themengruppe ‚Natur- und Landschaftsschutz sowie Erholung‘ geäußerten planungsrelevanten Einzelthemen werden unter den folgenden Unterpunkten zusammengefasst:

- 3.1 Hydrogeologie, Biotop- und Gewässerschutz
- 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht
- 3.3 Landschafts- und Ortsbild
- 3.4 Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
- 3.5 Artenschutz
- 3.6 Landschaftsschutzgebietsfestsetzung
- 3.7 Naherholung, Erlebnisraum
- 3.8 Erneute Vergabe von Fachgutachten

## Stellungnahme

(3.1 Hydrogeologie, Biotop- und Gewässerschutz)

Das geplante Wohngebiet beeinträchtigt den Quellbereich des Heusieper Baches (II.26) und stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Heusiepers dar (II.5, II.7, II.24). Laut mehrerer Einwander werde hier Natur zerstört (II.15, II.19, II.23, II.36, II.37, II.38, II.39, II.43). Ein weiterer Einwander gibt zu bedenken, dass die Quellwiese des Heusieper Baches als geschütztes Biotop gelte, weshalb der Umgang mit der Umwelt nicht einleuchte (II.2). Zudem stelle sich die Frage, was diesen Teil des Bachtals weniger schützenswert mache als die angrenzenden Wiesen, handele es sich doch dabei um die Quellwiese des als Biotop festgelegten Heusieper Baches? (II.18)

Ein Einwender will wissen, ob ein hydrogeologisches Gutachten erstellt und insbesondere die natürliche Wasserversorgung des Heusieper Baches auch in trockener Jahreszeit untersucht wurde? Der Heusieper Bach bzw. die Wiesen am Verlauf seien als Biotope ausgezeichnet – nur gehöre zu einem Biotop auch Wasser. Dem Umweltbericht sei lediglich zu entnehmen, dass Quelle und Bachtal außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VBP liegen. Wurden die Recherchen nur bis zur Grenze des VBP geführt? (II.22).

Dieses hydrogeologische Gutachten hat ein weiterer Einwender bereits gelesen und stellt fest, dass das hydrologische System des Heusieper Bachs im Umweltbericht nicht erfasst, nicht untersucht und auch nicht bewertet werde. Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dieses System würden unberücksichtigt bleiben. Zu dem hydrologischen System des Heusieper Baches würden zwei Quellen und drei Teiche gehören. Im Umweltbericht und dem ‚Zusammenfassenden Bericht‘ der IGW werde nur eine Quelle und ein Teich erfasst. Die wesentlich bedeutendere zweite Quelle, die offensichtlich aus tieferliegenden, felsigen Bodenschichten gespeist werde, sowie die zwei weiteren Teiche blieben unberücksichtigt. [...] Weitere Teiche und Feuchtbiopte würden sich im Westen in Höhe der Ortschaft ‚Heidt‘ befinden und seien auch nicht erfasst.

Auf Grund des kleinen Einzugsgebietes und der hydrogeologischen Situation sei die Wasserführung des Heusieper Baches sehr unstat. Nach längeren Trockenperioden im Sommer nehme die Wasserführung deutlich ab. Von den betroffenen Eigentümern wird befürchtet, dass selbst eine geringe Reduzierung der Wassermenge schwerwiegende Folgen habe. Einer der Eigentümer habe dies im Zuge der Bebauung ‚Mühle‘ vor 25 erfahren. Bei Trockenheit nahm die Schüttung der beiden Quellen deutlich ab.

Die Aussagen im Umweltbericht seien in Bezug auf die geringen nachteiligen Auswirkungen auf den Quellbereich falsch: Es handle sich nicht um eine Quelle, sondern um zwei Quellen in einem Abstand von 50 m und die Quellschüttung beider Quellen werde von dem geplanten Baugebiet im erheblichen Umfang betroffen sein. Die Wasserführung der Quellen werde sich verringern. Die Begründung für diese Aussage ergebe sich aus der falschen Annahme des Umweltberichtes. Die Fläche der geplanten Gebäude und Weg umfasse 3 % des Einzugsgebietes. Offensichtlich werde angenommen, dass nur die Gebäudefläche der Hochbauten Einfluss auf die Niederschlagswasserversickerung und Grundwasserneubildung habe. Diese Annahme passe jedoch nicht zur Geologie des Untergrundes und zum Wasserhaushalt der Quelle (II.25, II.26). Im vorliegenden Umweltbericht werden zwar der Heusieper Bach und die geschützte Quelle erwähnt, die wirklichen Auswirkungen der Baumaßnahme aber nicht ausreichend recherchiert (II.19).

Nach dem IGW-Bericht würden unter der Grasnarbe praktisch wasserundurchlässige Lehmböden lagern. Unter dieser Lehmschicht würden sich wasserdurchlässige, steinige Böden und klüftiger Fels befinden. Bei einer ungestörten Lehmdecke fließe das Niederschlagswasser oberflächlich ab und sammle sich am tiefsten Punkt, dem sogenannten Quellteich. Wird die wasserdurchlässige Lehmdecke durchbrochen (im Zuge von Baumaßnahmen), könne das Wasser versickern und speise nicht mehr die Quelle.

Zur Zeit würden die beiden Straßen über die angrenzenden Wiesen des Plangebiets entwässert und speisen durch ihren oberflächennahen Abfluss die Quelle. Bedingt durch die Baumaßnahmen werde die Lehmdecke auf der gesamten Länge gestört werden. Begünstigt durch Hausdrainagen werde das gesamte Oberflächenwasser [...] in den Untergrund abfließen. Im Gartengelände ist auch mit einer Teilversickerung zu rechnen, jeder gepflanzte Baum ist eine potentielle Versickerungsquelle. Auch Erdanschüttungen verringern den Wasserabfluss und erhöhen die Versickerungsrate. Das Einzugsgebiet der Quelle werde durch das Vorhaben um 10 bis 15 % verkleinert (und nicht um 3 %). Die Umweltauswirkungen für die Quelle sind somit erheblich, nachteilige Auswirkungen auf den Quellbereich seien zu erwarten.

Auch der zusammenfassende Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten weise folgende Mängel auf:

- Der Bericht befasse sich nur mit einer Quelle und einem Teich und nicht mit dem hydrogeologischen Gesamtsystem
- die zweite Quelle (...offensichtlich aus tieferliegenden, felsigen Bodenschichten gespeist ...) bleibe unberücksichtigt
- das Einzugsgebiet der Quelle betrage nicht 68.000 qm, sondern sei deutlich größer
- die Aussage, dass durch die Bebauung (Versiegelung) weniger als 3 % der Gesamtfläche verloren gehe, sei falsch

Gemäß des IGW-Berichtes lagern unter der Mutterbodendecke Lehmböden, die mind. 1 m mächtig sind und praktisch kein Wasser durchlassen. Nach den Erfahrungen von Eigentümern und eigenen Beobachtungen wechseln die Bodenei-

genschaften und Bodenarten im Westen von Ronsdorf auch auf kleineren Grundstücken. Eine geschlossene, wasserundurchlässige Lehmdecke auf einer Fläche von fast 7 ha anzutreffen, sei nicht wahrscheinlich. Gegen eine wasserundurchlässige Lehmdecke spreche auch der Bestand von größeren Gehölzen (II.25, II.26, II.33).

Ein direkt betroffener Eigentümer, dessen Grundstück sich direkt an der Quelle des Heusieper Baches (ca. 75 m) befindet und der dort mehrere Fischteiche und Teich nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet, befürchtet, dass durch eine starke Bebauung der Bach in trockenen Sommerzeiten versiegen könnte. Das hätte erhebliche Auswirkungen auf den geschützten Bereich. Wie aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 1107 V ersichtlich sei, wurden die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die geschützten Landschaftsteile und Biotope unterhalb der Hauptquelle nicht untersucht. Die Bedeutung der Bebauung auf den Wasserhaushalt des Heusieper Baches habe der Einwender vor etwa 25 Jahren erfahren. Damals wurden im Einzugsgebiet der Quelle die Häuser an der Straße „Mühle“ gebaut. Die Wassermenge der für die Teiche maßgebenden Hauptquelle habe danach deutlich abgenommen (II.42).

Auch ein weiterer Einwender gibt zu bedenken, dass eine solche Begründung („Die Neubebauung umfasse nur 3 % der Fläche des Einzugsbereichs der Quelle des Heusieper Baches“) zur Dokumentation einer auch zukünftig ausreichenden Wasserversorgung des Baches und der Biotope nicht ausreiche. Diese 3 % seien nicht zu ersetzen, da bereits mehrere Bauvorhaben realisiert wurden und der Einzugsbereich der Quellmulde sich bereits deutlich verkleinert habe. Und mit jedem neuen Bauvorhaben würden weitere ‚nur 3 %‘ hinzukommen. Fakt sei: im Sommer sei Wasser jetzt schon rar – und jeder weitere Eingriff gefährde Biotope und Umwelt (II.22) und trage zum Versiegen der Quelle bei (II.29). Auch die ökologische Seite des Vorhabens müsse berücksichtigt werden. So werde die Flora und Fauna entlang des Heusieper Baches stark verändert werden, da dieser viel weniger bis gar kein Wasser mehr führe. Flächenversiegelung führe zur Versiegung von Bächen, da das Regenwasser nicht mehr einfach in den Boden versickern und so zur Quelle gelangen könne, sondern jetzt von den Dächern in die Kanalisation abgeleitet werde. Weitergedacht werde es auch Folgen für die Bäche haben, in die der Heusieper Bach mündet. Zudem sei bekannt, dass Teile des Bachverlaufs Biotope sind, für die es sogar Auflagen zur Erhaltung gebe (II.20). Es müsse untersucht werden, wie die Baukörper, die Tiefgaragen und die Erschließungsanlagen die Wasserführung des Versickerungswassers beeinträchtigen werden (II.18).

Ein weiterer Einwender gibt ebenfalls zu bedenken, welche Auswirkungen die Tiefbauarbeiten zum Bau der Tiefgaragen während der Bauzeit und die später vorhandenen unterirdischen Bauwerke auf den Zufluss in den Quellbereich und die Wasserqualität des Heusieper Baches haben werden (II.29). Eine solche massive Bebauung greife unmittelbar in den Quellbereich des Naturdenkmals ‚Heusieper Bach‘ ein. Diese Biotopfläche sei unter der Nr. GB-4709-457 nach § 62 LG NW geschützt. Wenn auch die Bebauung nicht im unmittelbaren Quellbereich entstehe, würden durch die massive Bebauung die Nass- und Feuchtwiesen mit Röhrichtbestand und der Quellbereich stark beeinträchtigt (II.10).

Die bisher unverbaute Quellmulde des Heusieper Baches solle aufgrund der geschilderten Probleme als Freiraum gesichert werden (II.25, II.26), was auch helfen würde, eine Belastung der Natur zu vermeiden (II.8). Die Quellmulde solle deshalb nicht mehr als Baufläche ausgewiesen werden (II.3)

Ein Einwender fragt, ob das Talsperreneinzugsgebiet untersucht wurde (II.9).

### **Beschlussempfehlung**

**Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Biotop- und Gewässerschutz wurden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht. Vom Gutachter wurden keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Quelle festgestellt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

### **Abwägung**

Der Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße/Rädchen - basiert auf der Bestandsaufnahme des inhaltlich und räumlich umfassenderen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, in welchem u. a. die Gewässer (Heusieper Bach) in der Umgebung des Plangebiets ausgewertet werden. In Ziff. 2.2 des Umweltberichts wird deshalb ausdrücklich auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hingewiesen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag konnte im Rahmen der Offenlage und kann weiterhin als Grundlage des Umweltberichts bei der Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen (R. 105.18), eingesehen werden. Im Umweltbericht werden im Übrigen die Ergebnisse der anderen Fachgutachten lediglich zusammengeführt. Die Untersuchungen im Hinblick auf möglicherweise zu erwartende Veränderungen des Wasserhaushaltes und die daraus resultierenden Auswirkungen insbe-

sondere auf den Quellbereich des Heusiepens wurden durch die Wuppertaler Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW) durchgeführt.

Die im Plangebiet gelegenen Wiesen sind auch nicht mehr oder weniger schützenswert als die angrenzenden Wiesen. Der Unterschied ist rein formeller Natur und wird durch die FNP-Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche begründet. Aufgrund dieser FNP-Darstellung weist der Landschaftsplan Gelpe für das Plangebiet (temporären) Landschaftsschutz aus, des Weiteren ist für den Bereich der Bebauung und einen südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich laut der eingetragenen Ziff. 6.1 das Entwicklungsziel ‚temporäre Erhaltung für Flächen, die der FNP als Bauflächen darstellt‘ festgelegt. Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung erlöschen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans die der Planung widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Da mit einer Flächenneuversiegelung grundsätzlich eine verringerte Grundwasserneubildungsrate einhergeht, hat die Wuppertaler Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW) deshalb die zu erwartende Veränderungen des Wasserhaushaltes und die daraus resultierenden Auswirkungen insbesondere auf den Quellbereich des Heusiepens gutachterlich untersucht (IGW, Zusammenfassender Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten beim Bauvorhaben Heidter Straße/Rädchen in Wuppertal-Ronsdorf, 08.09.2008, Wuppertal). Laut des Gutachters sind jedoch trotz der verringerten Grundwasserneubildungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die unter Schutz gestellte Quelle zu erwarten. Im Gutachten wird zu dieser Thematik ausgeführt, dass die Wässer von den versiegelten Flächen später nicht mehr zu dem Teich hin fließen werden, sondern in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Damit fehlen später gegenüber dem jetzigen Einzugsgebiet rund 2.200 qm, was etwa 3 % der Gesamtfläche von rund 68.000 qm ausmacht. Laut des Gutachters ist dies tolerierbar, denn die allgemeinen Niederschlagswassermengenschwankungen sind sicherlich größer als 3 %. Nachfolgend wird zudem erläutert, dass tatsächlich durch die Bebauung (oder durch die Versiegelung) weniger als 3 % der Gesamtfläche verloren gehen und das infolge der geplanten Bebauung keine und / oder eher vorteilhafte Bedingungen für den Zufluss in die Teiche geschaffen werden.

Durch den Gutachter wird dies folgendermaßen begründet: Die Geländeoberfläche innerhalb des geplanten Baugebiets ist heute kaum geneigt. Von der Heidter Straße aus fällt die Geländeoberfläche von rund 299,0 m ü NN auf etwa 50 m Grundstückslänge um ca. 1,5 m auf rund 297,5 m ü NN ab. Das entspricht einem Gefälle von etwa 3 %. Alle übrigen Flächen in dem Einzugsgebiet sind stärker geneigt, vor allem im unteren Teil des Einzugsgebiets. Bei einem Gefälle von nur rund 3 % fließt Wasser nur auf relativ glatten Oberflächen. Hier (auf der rauhen Grasnarbe) fließt Wasser nur dann, wenn sehr ergiebige Regenspenden niedergehen, wenn also das Wasser mehrere Zentimeter hoch auf der Fläche steht (wenn Wasser auf Wasser fließt). Bei normalen Regenfällen bleibt das Wasser heute auf der Grasnarbe stehen. Dann gelangt also kein Wasser in den Teich. Wenn es dann stärker (intensiver oder länger) regnet, wird zunächst das Regenwasser von den übrigen (steiler abfallenden Flächen) zu dem Teich hin fließen. Und erst wenn sehr viel Regen fällt, wird das Wasser von den geplanten Bauflächen zu dem Teich hin fließen. Aber das ist dann vermutlich gar nicht mehr erwünscht, weil nämlich zu diesem Zeitpunkt von den übrigen Flächen bereits sehr viel Wasser (evtl. zu viel Wasser) zu dem Teich fließen wird. Und somit kann die Bebauung sogar ‚vorteilhaft‘ für einen etwas geringeren Teichzufluss sein.

Wird – wie vom Gutachter ausgeführt – der Quellbereich des Heusieper Baches nicht negativ beeinflusst, sind auch im weiteren Verlauf des Heusiepens keine negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Das Ergebnis dieses Gutachtens wurde im Übrigen durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal geprüft und den Aussagen zugestimmt.

Der beauftragte Gutachter (IGW) wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen ‚zum hydrologischen System des Heusieper Baches‘ nochmals um eine Überprüfung bezüglich der (sich offensichtlich aus tiefer liegenden felsigen Bodenschichten speisenden) zweiten Quelle und zu den weiteren Teichen gebeten. Laut des Gutachters gelten die bisherigen gutachterlichen Ausführungen (... keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die unter Schutz gestellte Quelle zu erwarten ...) auch für die die Anregung genannte 2. Quelle sowie für mögliche weitere Quellen und Teiche im Einzugsbereich des Heusiepens. Die Ausführungen in der Anregung zur Beschaffenheit der 2. Quelle (wesentlich bedeutender als Quelle 1, Speisung aus tiefer liegenden felsigen Bodenschichten u. a. ) sind laut des beauftragten Gutachters weder bewiesen noch begründet. Laut der IGW sind *„die Aussagen von ‚Augenzeugen‘, dass in trockenen Sommern wenig Wasser in den Heusieper Bach fließt, sicher nachvollziehbar und richtig, aber ebenso kein Beweis dafür, dass die geplante Bebauung nachteilig für die Wasserversorgung des Heusieper Baches sein könnte“*. Zu Kritik an der im Gutachten beschriebenen Bodenbeschaffenheit führt der Gutachter aus, dass *„es im Bergischen Land völlig normal ist, wenn über dem Felshorizont eine steinig-lehmige Decke von rund 1 m bis 2 m Mächtigkeit liegt. Das in der mehr oder weniger steinigen lehmdecke (Überlagerungsdecke) Pflanzen und Bäume wachsen ist ebenfalls völlig normal. Die Wurzeln der Gewächse passen sich den vorhandenen Böden und dem vorhandenen Wasserhaushalt an. Und natürlich sind die*



*anstehenden Böden normal erdfeucht und nicht trocken, aber sie sind mit Durchlässigkeitsbeiwerten von  $K_f = 1 \times 10^{-6}$  m/s) eben nicht als wasserdurchlässig zu beurteilen“.*

Die Neubebauung umfasst laut des beauftragten IGW-Gutachtens lediglich ca. 3 % der Fläche des Einzugsbereichs (68.000 qm) der Quelle des Heusiepens. Addiert man die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets, erhält man eine Gebäudegrundfläche von 1.987 qm, was 2,9 % des errechneten Quelleinzugsbereichs ausmacht. Da die anderen befestigten Flächen (z. B. Tiefgaragenabdeckung, Stellplätze, Wege innerhalb des Plangebiets) schon aus Kostengründen nicht an die Kanalisation angebunden werden sollen, ist der im IGW-Gutachten errechnete Wert durchaus realistisch. Der in der Anregung genannte Wert von 10 - 15 % Überbauung des Quelleinzugsbereichs ist auf jeden Fall zu hoch gegriffen.

Laut S. 3 des ‚Zusammenfassenden Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten beim Bauvorhaben Heidter Straße/Rädchen in Wuppertal-Ronsdorf, 08.09.2008, Wuppertal‘ *„liegen im Plangebiet unter der Mutterbodendecke (der Grasnarbe) Lehmböden [...] die praktisch kein Wasser durchlassen“*. In einer vorangegangenen gutachterlichen Stellungnahme der IGW zur Versickerungsmöglichkeit von Dränagewässern beim Bauvorhaben Heidter Straße/Rädchen in Wuppertal-Ronsdorf wird auf den Seiten 3 bis 5 ausgeführt, *„dass in den vorgenommenen Baggerschürfen erdfeuchte Böden gefördert wurden. Alle Schürflöcher waren ‚trocken‘, d. h. an keiner Stelle sickerte Wasser aus den Schürflöchern und aus keiner Schürflöcher-Sohle trat Wasser ‚nach oben‘ aus. Bis zu der Schürflöcher-Tiefe von knapp 3 m unter OK Gelände steht also kein Wasser an (kein Schichtenwasser und kein Grundwasser). [...] Die Sohlen der Schürflöcher SCH 1 und 2 [...] lagen um 1,9 m bzw. 2,7 m tiefer als die geplante Bodenplattenebene. Folglich ist nicht zu befürchten, dass die Gebäude später im Wasser stehen“*.

Anhand der Ergebnisse dieser fachgutachterlichen Untersuchungen ergibt sich, dass die Baukörper, Tiefgaragen und sonstigen Erschließungsanlagen nicht in wasserführenden Schichten liegen und aufgrund des Lehmbodens ‚praktisch‘ kein Regenwasser versickert, weshalb keine Beeinträchtigungen wasserführender Schichten und im weiteren Verlauf des Heusiepens erkennbar ist.

Die Talsperre Ronsdorf liegt westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 750 m. Zwischen der geplanten Bebauung und der Ronsdorfer Talsperre bestehen keine erkennbaren Wechselbeziehungen, weshalb auch keine (negativen) Auswirkungen auf die Ronsdorfer Talsperre zu befürchten sind. Untersuchungen im Hinblick auf das ‚Talsperreneinzugsgebiet‘ sind nicht erforderlich.

## Stellungnahme

### (3.2 Umweltbericht - Auswirkungen auf die Umwelt)

Eine Beurteilung, wie sich das Vorhaben auf die Umwelt auswirke, sei auf der Grundlage des Umweltberichts nicht möglich. Der Umweltbericht sei deshalb mangelhaft (II.23, II.24).

Ein weiterer Einwander betont, dass der Umweltbericht aus mehreren Gründen nicht den Vorgaben des Gesetzgebers entspreche und die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschönige. Eine Beurteilung auf der Grundlage des vorliegenden Umweltberichts sei deshalb nicht möglich. Der Bericht sei dürftig und soll offensichtlich die Umweltverträglichkeit des Vorhabens nachweisen. Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen, würden vielfach verharmlost, erhebliche Auswirkungen des Vorhabens oder Standortalternativen nicht untersucht. [...] Der Umweltbericht entspricht zudem nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die BV Ronsdorf habe darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht unvollständig sei und hat die Verwaltung gebeten, ein neues, neutrales Umweltgutachten in Auftrag zu geben, das nicht nur die Auswirkungen des Bauvorhabens, sondern auch die Auswirkungen auf die darunter liegenden Feuchtbiootope sowie die Wechselwirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt beinhalten. Das Vorhaben sei ein Musterbeispiel dafür, wie die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Natur durch den Vorhabenträger und die von ihm beauftragten Gutachter unterlaufen werden (II.25, II.26). Die Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte sei unvollständig. Es fehlen die Angaben über den Standort und den Bedarf an Grund und Boden. Falsch bzw. beschönigend seien die Bewertungen der Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung, der Blickbeziehungen in den Landschaftsraum und der geplanten Straße. Konkrete Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, wären nicht dargestellt. Ebenso fehlten Angaben, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt würden. Kapitel 1.2 des Umweltberichts enthalte einen Überblick über Fachgesetze und Fachplanungen, die der Umweltprüfung zugrunde liegen. Dazu gehöre auch [...] der Hinweis, dass die Stadt Wuppertal ‚unterschiedliche Planwerke‘ entwickelt habe. Was ‚unterschiedliche Planwerke‘ sind und welche Ziele sie festlegen, werde nicht ausgeführt. In Kapitel 2.1 des Umweltberichts werden als fachgesetzliche und fach-

planerische Ziele Auszüge aus dem NatSchG und BauGB zitiert und das Zusammenwirken dieser Vorschriften erläutert. Auch dieser Textbaustein, der keinen Bezug zur örtlichen Umgebung habe, könne in jeden beliebigen Umweltbericht eingefügt werden (II.25, II.26).

Die Bestandsaufnahme entspreche wegen erheblicher Defizite nicht den BauGB-Vorschriften. Der Hinweis auf Fachplanungen, die nicht Gegenstand der Planunterlagen sind, sei nicht ausreichend. Die geschützten Bachbiotope und Feuchtwiesen im Heusieper Bachtal würden nicht in die Bestandsaufnahme einbezogen (II.25, II.26).

Im Umweltbericht werde auf die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags verwiesen [...]. Ebenfalls werde auf die faunistische Untersuchung (Landschaftsökologisches Gutachten zu den planungsrelevanten Arten...) verwiesen [...]. Beide Gutachten seien jedoch kein Gegenstand der Planunterlagen. Die Ergebnisse beider Gutachten würden im Umweltbericht unvollständig und lückenhaft zitiert. Der umweltrelevante Bestand sei aus dem Umweltbericht nicht ersichtlich, das Untersuchungsgebiet zu klein. Nach der Bestandsübersicht im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ende das Untersuchungsgebiet im Westen vor den ökologisch bedeutsamen Teichen. Die hydrologische Situation werde weder im Umweltbericht noch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und beschrieben, die zweite bedeutsame Quelle verschwiegen. Folgende Sachverhalte seien darüber hinaus nicht erwähnt und offensichtlich erfasst (Gehölzstrukturen einschließlich Hecken im und am Rande des Untersuchungsgebiets, Pflanzbestände einschließlich der Grünlandgesellschaften, Böden, Bodenarten, Bodentyp, Ertragswert des Bodens, Bedeutung der Wiesen und Weiden für die siedlungsnahen Landwirtschaft, das Vorkommen von Fischen, Fröschen und Reptilien, die anzutreffenden Vogelarten – nur planungsrelevante Arten und keine geschützten oder sonstigen Arten genannt, die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Vogelarten). Die Prognose ‚bei Durchführung der Planung‘ im Umweltbericht sei mangelhaft. Auf den Verlust des Landschaftsbildes und die Erlebbarkeit der Landschaft bei Durchführung der Planung werde nicht eingegangen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Bachbiotope und Feuchtwiesen im Heusieper Bachtal würden nicht untersucht. Die Kernaussage der Prognose ... ‚bei Durchführung der Planung einschließlich der festgesetzten Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten‘ ... sei falsch, weil unvollständig und widersprüchlich in Bezug auf die Bestandsaufnahme (S. 7 Umweltbericht). Eine Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, wie Lücken und fehlende Kenntnisse, würde fehlen. Die allgemein verständliche Zusammenfassung enthalte falsche Aussagen. Die Vorgaben zur Überwachung (Monitoring) der vorgesehenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen seien unzureichend (II.25, II.26).

### **Beschlussempfehlung**

**Die Ansicht wird nicht geteilt, dass der Umweltbericht keine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erlaube und fehlerhaft und mangelhaft etc. sei. Die Auswirkungen des Vorhabens werden im Umweltbericht nochmals überprüft und teilweise redaktionell überarbeitet. Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

### **Abwägung**

Die Behauptung ist nicht richtig, dass keine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens möglich ist. Die Auswirkungen werden in Ziff. 7.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in aller Deutlichkeit erläutert. In Ziff. 1.2 des Umweltberichts wird auf den umfassenderen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechend verwiesen. Folgende Auswirkungen wurden ermittelt oder aus anderen Fachgutachten übernommen:

... zum Bodenhaushalt

Durch Straßen und Gebäudeflächen erfolgt eine zusätzliche Flächenversiegelung. Die zusätzlich versiegelten Flächen gehen als puffer- und filterwirksame Elemente im abiotischen Naturhaushalt verloren. Die für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommenen Flächen entfallen als nachhaltig nutzbare Produktionsstandorte.

... zum Wasserhaushalt

Mit der Flächenversiegelung geht grundsätzlich eine verringerte Grundwasserneubildungsrate einher. Das Büro IGW (2008) hat die Veränderungen des Wasserhaushaltes insbesondere auf den Quellbereich des Heusiepens untersucht. Nach Angaben von IGW (2008) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die unter Schutz gestellte Quelle zu erwarten. Die Neubebauung umfasst nur ca. 3% der Fläche des Einzugsbereichs der Quelle des Heusiepens.



... zu Klima/Luft

Die geplante Bebauungsstruktur entspricht einer typischen Gartenstadt-Klimatopstruktur, so dass keine negativen Auswirkungen in klimatischer Hinsicht zu erwarten sind.

... zu Landschaftsbild/Erholung

Durch die Neubebauung verlagert sich der neue Ortsrand auf die südliche und westliche Seite von Heidter Straße und Rädchen. Durch die neue Bebauung wird der Blick in die Landschaft zwar beeinträchtigt; durch die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise, den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und Regelungen zu Anpflanzungen werden mehrere Sichtfenster freigehalten, die einen Blick ins Grüne weiterhin ermöglichen

... zu Biotope/Pflanzen/Tiere

Durch die Flächenversiegelungen gehen mengenmäßig vor allem Grünlandflächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die im Plangebiet vorhandene Obstwiese ist unter den in Anspruch genommenen Biotoptypen die bedeutendste, unter anderem auch wegen ihrer Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse.

Der Umweltbericht wird jedoch dahingehend ergänzt, dass die Größe des Geltungsbereichs (ca. 1,2 ha) und die Nettobaulandfläche (ca. 0,76 ha) in Ziff. 1.1 ‚Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes‘ aufgenommen werden. Die sonstigen Angaben sind kurz und neutral dargestellt, aber weder falsch noch beschönigend. In Ziff. 1.2 des Umweltberichts werden die im Geo- und Umweltdatenportal verfügbaren Planwerke/Umweltdaten (Bodenbelastungen, Radon-Potenzialkarte, Gewässer, Gewässer Struktur Güte, Gewässer Maßnahmen, Umgebungslärm, Klima, Luftreinhaltung, Biotope und Landschaftsplan ‚Gelpe‘) aufgelistet, so dass dies Planwerke besser nachvollzogen werden können. Die Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt in den Ziff. 2.1. Die für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und Umweltbelange werden anhand der oben genannten Planwerke und Umweltdaten der Stadt Wuppertal nochmals geprüft und im Umweltbericht präzisiert. Das Kap. 2.5 im Umweltbericht ‚Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung‘ muss – im Text wird ausdrücklich darauf verwiesen – im Zusammenhang mit Kap. 5 ‚Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern‘ gelesen werden. Dieser Verweis auf Kap. 5 ist klar erkennbar und sinnvoll, um das Volumen des Umweltberichts nicht künstlich aufzublähen. In Kap. 7 des Umweltberichts werden die wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung (qualitative, verbalargumentative Darstellung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen ..., quantitative Gegenüberstellung der verursachten Umweltauswirkungen nach der Methode LUDWIG, verwendete Software bei der Schallausbreitungsrechnung) erläutert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben wie z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind bei der Umweltprüfung nicht aufgetreten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht eingefügt

Die Behauptung, dass die ‚Allgemein verständliche Zusammenfassung‘ falsche Aussagen enthält ist zu pauschal formuliert und nicht nachvollziehbar. Die Vorgaben zum ‚Monitoring‘ wurden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und entsprechen auf der Grundlage der Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrags dem städtischen Standard.

## Stellungnahme

(3.3 Landschafts- und Ortsbild, Landschaftsverbrauch)

Viele Einwander sind der Ansicht, dass die geplante Wohnbebauung eine schöne Landschaft mit überörtlicher Bedeutung zerstöre. Es sei unverantwortlich, diese landschaftlich schöne Idylle am Stadtrand durch Neubauten zu zerstören. Das geplante Neubaugebiet stelle einen gravierenden Eingriff in die bestehende Umgebung dar (II.11, II.19). Der Ausblick in die Landschaft werde durch die geplanten Häuser und ihre Gärten versperrt (II.41). Die Quellwiese des Heusieper Baches sei ein letztes Stück jahrhundertealten Kulturlandes, das für unsere Vorfahren immer einen großen Wert hatte (II.18).

Es gebe nicht mehr viele Stellen, auch nicht in Ronsdorf, wo man über Wiesen oder sonstige naturbelassene Flächen zum Horizont schauen könne. Üblicherweise würden Häuser, Garagen, Zäune, Bäume und Sträucher den Blick verstellen. Diesen Blick der Allgemeinheit zu sperren und nur den zukünftigen Bewohnern dieser Häuser zu ermöglichen sei gegen das Interesse der Stadt (II.12) Eine massive und mehrgeschossige Bebauung stelle hier einen erheblichen Eingriff in das einmalige Landschaftsbild dar (II.13) und führe nicht zu Erhöhung der Attraktivität Ronsdorfs (II.36). Man brauche eine intakte Landschaft (II.15).

Es werde von Sichtschneisen für die Erlebbarkeit der Landschaft gesprochen, dabei werde der Stadtrand dicht bebaut. Der Hinweis, dass die vorhandenen Blickbeziehungen in die südwestlich gelegenen Landschaftsräume offen gehalten können, dürfe kaum stimmen.(II.4). In der Begründung werde angeführt, dass auf Grund der offenen Bauweise und der Abstände zwischen den einzelnen Häusern die jetzt vorhandenen Blickbeziehungen in die südwestlich gelegenen Landschaftsräume offen gehalten werden können. Dies entspreche in keiner Weise den Tatsachen.(II.30). Eine lockere Bebauung mit Sichtachsen zwischen den Häusern sei nicht gegeben, da die vorhandenen kleinen Lücken in kürzester Zeit mit Hecken und Bäumen geschlossen werden. Damit sei die Offenheit der Landschaft, wie sie jetzt vorliege, bei einer Bebauung, wie sie geplant sei, nicht mehr vorhanden (II.34, II.25, II.26).

Nach der Beschlussvorlage sollen die geplanten Häuser in aufgelockerter, offener Bauweise errichtet werden, um Sichtschneisen [...] einzurichten. [...] Mittlerweile sei die Zahl von fünf auf zwei reduziert worden und aus ‚Sichtschneisen‘ wurden ‚Blickachsen‘, da Blickachsen offensichtlich besser bei schmalen Durchlässen installiert werden könnten (II.25, II.26). Die Blickbeziehungen in den offenen Landschaftsraum werden bis auf zwei, etwa 7 m breite ‚Sichtachsen‘ zwischen den Häusern 4 und 5 abgeriegelt, der Blick in den Landschaftsraum werde im Sichtbereich der Blickachsen durch die Ausgleichsmaßnahmen Obstbaumwiese und Wildrosenhecke zugepflanzt, die Wiese liege 1 bis 2 m tiefer als die Straßen, auf dem Gegenhang befinde sich eine gewerbliche Lagerhalle und nicht das Heusieper Bachtal (II.25, II.26).

Es werde zudem deutlich, dass das Plangebiet eine große Bedeutung für die Wahrnehmbarkeit des Landschaftsbildes habe. Zu den Eingriffen in Natur und Landschaft gehöre auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Obstwiese und Wildrosenhecke) nicht ausgeglichen werden. Durch die geplante Bebauung werde der Umweltzustand nachhaltig verändert (II.11, II.25, II.26).

Auch nachfolgende Generationen sollen noch den ländlich schönen Charakter Ronsdorfs genießen können (II.17, II.24). Dieses Zukunftspotential sei zu erhalten (II.23, II.37, II.38, II.39, II.40)

Mit der sogenannten freien Landschaft solle generell sorgsam und sorgfältig umgegangen werden. Der Verbrauch von Landschaft sollte nicht zu den Zielen einer sorgsamen und dem Umweltschutz dienenden Stadtentwicklung gehören. Die Bebauung Heidter Straße/ Rädchen entspreche in keiner Weise solchen zeitgerechten Zielsetzungen. Die Landschaft wachse doch nicht nach (II.41) Der ökonomische und ökologische Blindflug müsse gestoppt werden. Bei ständig abnehmenden Einwohnerzahlen gibt es keinerlei Rechtfertigung für die weitere Zerstörung der Landschaft (II.44). Die Initiativen des Gesetzgebers, den Flächenverbrauch zu reduzieren und Natur und Landschaft zu schützen, werden von der Stadt Wuppertal ignoriert und unterlaufen. Diese kurzsichtige Stadtentwicklung verringert die Attraktivität und die Zukunftsfähigkeit Wuppertals (II.25, II.26)

Die geschützte Baumreihe entlang der Heidter Straße samt darunterliegendem Gehölzbewuchs sei in hohem Maß gefährdet durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie durch parkende bzw. ausweichende Fahrzeuge. Ein Schutz könne somit nicht gewährleistet werden (II.33).

### **Beschlussempfehlung**

Durch die geplante Bebauung wird es zwangsläufig zu Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild kommen. Um die Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen und das Landschaftsbild zumindest zu minimieren, werden verschiedene Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Die Sorgen wegen der Inanspruchnahme der Baumallee als Parkplatz werden nicht geteilt. Den Anregungen (Verzicht auf eine Bebauung) wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie eines Umweltberichts wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die betroffenen Umweltmedien und den Landschaftsraum untersucht. Durch seine Ausstattung als gegliederter Grünlandkomplex ist das Plangebiet repräsentativ für die landwirtschaftlich genutzten Bereiche im Naturraum der Bergischen Hochflächen. Die Wahrnehmbarkeit des Heusiepers vom Ronsdorfer Ortsrand oder vom Kreuzungsbereich Heidter Straße / Rädchen macht hierbei den Großteil der Erlebbarkeit dieses Landschaftsteiles aus.

Durch die neue Bebauung wird der Blick in die Landschaft zwar beeinträchtigt; durch die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise, den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und Regelungen zu Anpflanzungen werden mehrere Sichtfenster freigehalten, die einen Blick ins Grüne weiterhin ermöglichen. Um die Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen und das Landschaftsbild zumindest zu minimieren, wurden deshalb verschiedene Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Dies sind:

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Blickachsen in das Heusieper Bachtal durch die Festsetzung einer offenen Bebauung, die Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Gebäuden ermöglicht
- Einschränkung der Wuchshöhen im Bereich der zukünftigen Blickachsen
- Höhenbeschränkung Oberkante Tiefgarage
- Beschränkung der Böschungshöhen und der Höhe von Einfriedungen
- Verwendung hochwertiger Materialien bei Stützmauern und Außenwänden von Tiefgaragen
- Ausschluss von Garagen oder anderen Nebengebäuden in den Blickachsen und auf den Grundstücksfreiflächen
- Begrünung der Tiefgarage

Um das Zuwachsen der Räume (Sichtschneisen, Sichtachsen oder auch Blickachsen) zwischen den geplanten Gebäuden zu verhindern, wird im B-Plan festgesetzt, das hier (Flächen PG 1, PG 2 und PG 3) ausschließlich niedrig wachsende Gehölze, Stauden und Gräser mit einer Endhöhe von max. 1,2 m zu pflanzen sind. Die landschaftlich wertvolle Baumallee entlang der Heidter Straße, die den Eingang in Richtung der Streusiedlung ‚Heidt‘ und des Naherholungsgebietes ‚Gelpe‘ bildet, wird durch die Neubautätigkeiten nicht beeinträchtigt und in ihrem Bestand inklusive des Strauchbewuchses geschützt. Aus diesem Grund ist von der Heidter Straße nur eine Zufahrt ins Plangebiet zulässig, die sich außerhalb der Baumallee befindet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Baumallee als Naturdenkmal nachrichtlich übernommen. Zusätzliche Regelungen zum Schutz der Fläche werden im Durchführungsvertrag vereinbart. Die Anzahl der ‚Sichtschneisen‘ oder ‚Blickachsen‘ wurde im Übrigen nicht reduziert.

Die Stadt Wuppertal ignoriert im Übrigen nicht die Initiativen des Gesetzgebers im Hinblick auf die Reduktion des Flächenverbrauchs. Es gibt genügend Beispiele für die bauliche Entwicklung von brachgefallenen Flächen innerhalb des Wuppertaler Stadtgebiets (z. B. die Potentialfläche ‚Bergisches Plateau‘). Auf der Basis des Handlungsprogramms Wohnen ist jedoch auch die Entwicklung der baulichen Potentialflächen auf bisher unbebauten Flächen erforderlich.

Die Baumreihe südlich der Heidter Straße ist im Landschaftsplan Gelpe unter der Nr. 2.6.18 als Naturdenkmal (ND) festgesetzt. Die ND-Festsetzung erfolgte aufgrund der besonderen Seltenheit, Eigenart und Schönheit der Baumreihe. Nach § 2 der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Wuppertal vom 30.06.2006 ist auch die Fläche unter der jeweiligen Baumkrone geschützt. Zudem gehört ein zwei Meter breiter Streifen außerhalb der Baumkrone zu dem geschützten Naturdenkmal. Um die besagte Baumreihe besser vor möglichen verkehrlichen Auswirkungen schützen zu können, wurde die Tiefgaragenzufahrt östlich der geschützten Baumreihe angeordnet. Die Mehrzahl der im Ziel- und Quellverkehr auftretenden KFZ-Fahrten wird zudem zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der Kreuzung Heidter Straße/Rädchen abgewickelt werden und passiert insofern nicht die geschützte Baumreihe. Für Besucher sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser mehrere ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze (GSt) vorgesehen, die per textlicher Festsetzungen den Gebäuden 1 bis 6 planungsrechtlich zugeordnet sind. Damit die Flächen entlang der Straßen, also auch an der als Naturdenkmal festgesetzten Baumallee nicht als Parkplatz genutzt werden, wird der Bauträger im Durchführungsvertrag verpflichtet genügend Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen. Sollte die Baumreihe dennoch als Parkplatz missbraucht werden, ist mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen und/oder mit baulichen Maßnahmen wie z. B. Holzpollern der Streifen entsprechend zu schützen.

## Stellungnahme

### (3.4 Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen)

Das geplante Bauvorhaben mit Wohnhäusern stelle einen Eingriff in die Natur dar. Es handele sich bei dem Baugrundstück um ein Landschaftsgebiet, das für Mensch, Tier und Pflanzenwelt gleichermaßen wichtig sei. Es werde ein wertvolles Stück Landschaft einer Wohnbebauung geopfert (II.15, II.16, II.40). Die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild sollen durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese sowie einer Wildrosenhecke entlang der Freilandgrenze gemildert bzw. ausgeglichen werden.

Bei den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind viele Einwander skeptisch. Die in Kap. 8 ‚Umweltbelange‘ - 8.1 ‚Landschaftspflegerischer Fachbeitrag‘ getätigte Aussage, wonach die durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wären, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben würden, stimme nicht. (II.4). Dass die so genannten Ausgleichsmaßnahmen auf einem fremden Grundstück durchgeführt werden sollen, stelle die Planung auf den Kopf. Denn das seien keine Ausgleichsmaßnahmen. Eigentlich produziert sie nur wieder Ausgleichsmaßnahmen (II.4). Die Ökopunkte dürften der Streuobstwiese nur dann zugerechnet werden, wenn sichergestellt werde, dass die Bäume auch ein entsprechendes Alter und eine entsprechende Größe erreichen. Hochstammobstbäume seien Kulturpflanzen und benötigen in den ersten 10 -15 Jahren eine intensive Pflege. Auch danach müssten die Bäume, wenn auch in größeren zeitlichen Abständen, regelmäßig gepflegt werden (II.17)

Die Kosten dieser Pflegemaßnahmen seien grundbuchlich zu sichern, evtl. genüge eine Bankbürgschaft der Stadtsparkasse Wuppertal. Keineswegs genüge eine Verpflichtung des Bauträgers, da durch einen evtl. Konkurs kein Rechtsnachfolger vorhanden sein werde, und die Streuobstwiese niemals die Ökopunkte erreiche, die sie erbringen müsse. Niemand werde bereits sein, auf Dauer die unbedingt notwendigen Pflegemaßnahmen zu erbringen, deshalb sei diese Maßnahme als ökologischer Ausgleich abzulehnen.. Auch zwei weitere Einwander sehen die Obstwiese sehr skeptisch:

- Der Boden sei nicht hinsichtlich der Eignung untersucht worden,
- der Boden der geplanten Obstwiese sei hierfür ungeeignet - das zeige der IGW-Bericht
- die Pflege der Obstwiese (10 bis 15 Jahre intensive Pflege, jährlicher Schnitt, Hacken der Baumscheiben, Ersatzpflanzungen) sei nicht sichergestellt.

Aus dem Umweltbericht sei nicht ersichtlich, wie diese Pflege sichergestellt werden soll. Da die Pflege und aus bodenkundlicher Sicht das Anwachsen der Bäume nicht sichergestellt sei, könne auch der ökologische Ausgleich nicht hergestellt werden (II.25, II.26).

### Beschlussempfehlung

**Die Anregungen bzgl. der fehlenden Eignung der Ausgleichsmaßnahmen werden nicht geteilt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

### Abwägung

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie eines Umweltberichts wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die betroffenen Umweltmedien und den Landschaftsraum untersucht. Zudem wurde eine ergänzende faunistische Untersuchung für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen durchgeführt. Die quantitative Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Bebauung ist nach dem allgemein anerkannten Verfahren von LUDWIG (1991) durchgeführt worden. In einer Werteskala wird für sieben festgesetzten Beurteilungskriterien (Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit im Naturraum, Vollkommenheit) ein Wert zu jedem Biotoptyp vergeben. Alle bei LUDWIG vorgegebenen Standardwertzahlen sind unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten für das Untersuchungsgebiet als geprüft zu betrachten. Einem Kompensationsdefizit innerhalb des VBP-Gebietes von - 41.908 steht ein geleisteter Kompensationsumfang von + 45.965 gegenüber. Der Eingriff ist durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Wildrosenhecke u. a. Pflanzmaßnahmen) ausgeglichen, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Zudem sind die im Gebiet vorhandenen Lehmböden grundsätzlich für Obstbaumpflanzungen geeignet. Die langfristige Sicherung der Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag. Die Obstbäume werden den zukünftigen Eigentümern zugeteilt und müssen von diesen langfristig entsprechend der vertraglichen Regelungen gepflegt werden. Die Obstbaumpflege (z. B. Rückschnitt, Ersatzpflanzungen u. a.) ist durch einen spezialisierten Gartenbaubetrieb vorzunehmen. Zudem sind die im Gebiet vorhandenen Lehmböden grundsätzlich für Obstbaumpflanzungen geeignet. Diese grundsätzliche Eignung zeigt sich auch anhand der bestehenden Obstbäume.

Der Durchführungsvertrag gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen,

ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

### Stellungnahme

#### (3.5 Artenschutz)

Man mache sich generell Sorgen um den Artenschutz (II.1). Ein Einwander berichtet, dass auf dieser Bebauungsplanfläche oft Hasen, Rehe und zahlreiche Vögel neben den Kühen zu sehen waren. Die Wildtiere würden sicherlich aus dem Waldgebiet der Gelppe/Talsperre Ronsdorf stammen, die sich hier direkt anschließen. Durch die weitere Bebauung werde dieser Ausflug der Wildtiere sicher gestört (II.10.) Eine biologische Vielfalt der Ackerflächen, bei Obstbäumen und Wiesen müsse generell erhalten bleiben und solle möglichst noch erhöht werden (II.43). Ein anderer Einwander gibt zu bedenken, dass in den alten entfallenden Obstbäumen im Moment Fledermäuse nisten. Auch wenn eine Neuanpflanzung der Obstwiese geplant sei, wo bleiben dann die Fledermäuse? In jungen Obstbäumen sicher nicht (II.11).

Ein anderer Einwander stellt fest, dass das Vorkommen geschützter Tierarten und die Auswirkungen durch das Bauvorhaben im Umweltbericht nicht ausreichend gewürdigt werde: Es werde nicht ausreichend über die Grenzen des VBP hinaus untersucht. Mit der Formulierung ‚wird das Untersuchungsgebiet von einigen geschützten Tieren als Nahrungsraum aufgesucht‘, werde das Thema abgehandelt. Es sei kein Wunder, dass keine Planungsrelevanten Amphibienarten festgestellt wurden, denn die wohnen weiter unten, im Biotop außerhalb des VBP (II.22).

Durch die Bebauung werde Lebensraum für in städtischen und stadtnahen Gebieten nicht mehr häufig, dort aber noch regelmäßig anzutreffenden Tieren wie Reiher, Bussarde und nicht zuletzt Kammolche unwiederbringlich vernichtet. Darüber hinaus würden sich unterhalb des geplanten Bebauungsgebietes zahlreiche Nistplätze von Eisvögeln, Schnepfen und von anderen, seltener gewordenen Vogelarten befinden. In den Teichen leben u. a. europäische Flusskrebse, Ellritzen und andere Wassertiere. Diese Auswirkungen seien bisher gar nicht bzw. nur unzureichend geprüft worden (II.34, II.42). Im Heusieper Bachtal kämen Tiere vor, die weder im Umweltbericht noch im Landschaftsökologischen Gutachten erwähnt sind:

- Europäische Flusskrebse würden die Teiche 2 und 3 bewohnen und sehr sensibel auf Verunreinigungen reagieren,
- Ellritzen würden sich in den Teichen 2 und 4 finden, benötigen sauberes und sauerstoffreiches Wasser und seien durch Gewässerverunreinigung und zu geringen Wasserzufluss stark gefährdet,
- Eisvögel (etwa 4 Brutpaare im Bereich der Teiche 2 und 4 nach Aussage des Eigentümers),
- Ringelnattern im Bereich des Heusieper Baches (diverse Beobachtungen). Zum Lebensraum der Ringelnattern dürften auch die Wiesen innerhalb des Plangebiets zählen.

Diese Tierarten würden im Umweltbericht nicht genannt. Ihr Vorkommen in der Nähe des Plangebiets zeige, wie lückenhaft und unzuverlässig der Umweltbericht als Beurteilungsgrundlage sei. Es sei weiter zu befürchten, dass die geplante Bebauung den Lebensraum dieser Tierarten gefährde (II.25, II.26).

Ein weiterer Einwander weist darauf hin, dass EU-Mitglieder verpflichtet wären, die Vogelschutzrichtlinie und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (u. a. Verschlechterungsverbot für definierte Arten und Lebensräume) im Rahmen des Privat- und/ oder Hoheitsrechtes in vorgegebenen Zeiträumen und durch Ausweisung von entsprechenden Schutzgebieten (Natura 2000 Gebiete) umzusetzen. Vielleicht könnten sogar Fördermittel von der EU mobilisiert werden und es könnte ein Naturpark entstehen, der der Erholung diene, sowie als Lehrraum für Kinder, damit diese echte Natur erleben können (II.43).

### Beschlussempfehlung

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines gesonderten Fachgutachtens überprüft. Die Ergebnisse des Gutachtens sind eindeutig und lassen keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen erkennen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.



## Abwägung

Aufgrund der räumlichen Nähe zu hochwertigen Landschaftsräumen wird das Untersuchungsgebiet von einigen geschützten Tierarten als Nahrungsraum aufgesucht. Die Ergebnisse der faunistischen Geländekartierungen belegen u. a. Vorkommen einer Fledermausart und mehrerer planungsrelevanter Vogelarten jeweils als Nahrungsgäste, d. h. diese Arten nutzen das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Die sogenannten Nahrungsgäste wie z. B. auch Hasen und Rehe werden auf die benachbarten Grünflächen ausweichen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und als Grundlage für den Umweltbericht wurden – u. a. aufgrund der räumlichen Nähe zu hochwertigen Landschaftsräumen – in einem gesonderten Fachgutachten die Artenschutzbelange geprüft (Verf.: Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR, Landschaftsökologisches Gutachten zu den planungsrelevanten Arten zum VBP Nr. 1107 Heidter Str. / Rädchen, Anröchte, 09.07.2008). Der Umfang wurde auf der Basis einer Vorauswertung im Internet verfügbarer Datenquellen des LANUV NRW (FIS und Fundortkataster) mit der ULB der Stadt Wuppertal abgestimmt. Von Ende April bis Mitte Juni 2008 wurden in einem ca. 10 ha großen Untersuchungsgebiet (räumlicher Geltungsbereich des VBP, außerdem Untersuchungsgebiet nach Westen ins Siepental bis zum Beginn der Fischteichkette erweitert) die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht. Die Ergebnisse der Geländekartierungen belegten Vorkommen einer Fledermausart und mehrerer planungsrelevanter Vogelarten jeweils als Nahrungsgäste, d. h. diese Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich zur Nahrungssuche. Weitere planungsrelevante Amphibienarten konnten nicht festgestellt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorgefundenen Arten durch die Umsetzung des VBP kann aufgrund der Biologie und Ökologie der Arten und ihrer aktuellen Verbreitungs- und Gefährdungssituation in NRW ausgeschlossen werden. Die Erhaltungszustände dieser Arten werden sich durch die Umsetzung der Planung nicht verschlechtern.

Bei der Untersuchung im Hinblick auf die Fledermäuse wurden folgende Ergebnisse erzielt:

*„Bei den vier Geländebegehungen konnten während dreier Begehungen Fledermäuse im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (eine Begehung Ende Mai blieb ohne Beobachtung). Es wurde dabei jeweils nur „eine“ Fledermausart beobachtet. Bis zu vier Individuen der Zwergfledermaus (cf. s. u.) konnten auf verschiedenen meist linear die Gehölzstrukturen begleitenden „Jagdstrecken“ bei der Nahrungssuche / Insektenjagd beobachtet werden. Die Art flog schnell in engen Kurven in 2 bis 5 m Höhe immer wieder die als Leitlinien dienenden Waldränder, Hecken und Gehölzstrukturen (innen und außen) ab. Es handelt sich aufgrund der Größe, dem Jagdverhalten und des Rufmaximums bei ca. 50 kHz um eine Art aus der Gattung Pipistrellus, sehr wahrscheinlich um die Zwergfledermaus (P. pipistrellus).*

*Die festgestellte Zwergfledermaus ist eine weit verbreitete und häufige Art. Die beobachtete Individuenzahl ist durchschnittlich und aufgrund der Biotopstrukturen zu erwarten. Aktuell belegen die Beobachtungen eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdrevier. Da die Zwergfledermaus als typische Hausfledermaus gilt, wurde die im Untersuchungsgebiet gelegene Scheune auf potentielle Quartiere untersucht. Insbesondere die Bauweise der Scheune mit genieteten Metallplatten als Seitenverkleidung (ohne Nischen) und geringem Angebot an geeigneten Versteckmöglichkeiten macht eine Nutzung als Quartier sehr unwahrscheinlich. Fledermäuse haben im Umfeld des VBP-Gebietes in der bestehenden Bebauung und dem Altholzbestand, z. B. entlang der Heidter Straße oder im Bereich des Heusieper Bachtales, ausreichend Quartiermöglichkeiten. Auch der Obstbaumbestand im VBP-Gebiet ist nach den Untersuchungen kein Quartierbereich.“*

Die Umsetzung des VBP beansprucht und überformt einen kleinen Anteil des aktuellen Jagdreviers. Dies ist durch eine landschaftsökologische Aufwertung in der Umgebung des geplanten Baugebietes ausgleichbar. Zur landschaftsökologischen Aufwertung wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die neu zu pflanzende Obstwiese und die Wildrosenhecke festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes –Heidter Straße / Rädchen – befinden sich im Übrigen außerhalb der Schutzzone der Flora-Fauna-Habitatgebiete. Nach der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange wird der zukünftige Wert der geplanten Wohnbebauung durch die beschließenden politischen Gremien höher eingestuft als der zukünftige Wert des Plangebiets als ‚Naturpark‘ und als Naherholungsgebiet.

## Stellungnahme

(3.6 Landschaftsschutzgebietsfestsetzung)

Der Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet leuchtet mehreren Einwendern nicht ein: Als Eigentümer einiger Wiesen im Heusieper Bachtal wisse man, dass die Flächen ausnahmslos als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen seien (II.18). Es würden zugunsten eines Bauträgers Ausnahmen ohne Ende gemacht (II.2). In Kap. 3.4 ‚Landschaftsplan Gelpe‘ sei die Fläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen mit dem Hinweis der temporären Erhaltung, konkret sei hier die Ortslage Heidt angesprochen. Ob sich dies auch auf die Fläche Heidter Straße beziehe, sei überprüfenswert (II.4). Es sollten keine weiteren Eingriffe in ein Landschaftsschutzgebiet vorgenommen werden (II.13, II.28, II.40). Vielmehr müsse ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden (II.24, II.25, II.26, II.37, II.38, II.39, II.46). Der Landschaftsplan Gelpe sehe die Fläche als schützenswert an. Die geplante Bebauung sei damit nicht zu vereinbaren (II.34).

### **Beschlussempfehlung**

**Da keine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, besteht auch kein Änderungsbedarf für den Landschaftsplan Gelpe. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

### **Abwägung**

Die Aussagen der Entwicklungskarte des Landschaftsplans Gelpe wurden nochmals geprüft. Der Landschaftsplan Gelpe weist für das Plangebiet (temporären) Landschaftsschutz aus, des Weiteren ist für den Bereich der Bebauung und einen südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich laut der eingetragenen Ziff. 6.1 das Entwicklungsziel ‚temporäre Erhaltung für Flächen, die der FNP als Bauflächen darstellt‘ festgelegt. Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung erlöschen mit der Rechtswirkung des Bebauungsplans die der Planung widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Aufgrund der wirksamen FNP-Darstellung weist der Landschaftsplan Gelpe für das Plangebiet (temporären) Landschaftsschutz aus. Da keine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, besteht auch kein Änderungsbedarf für den Landschaftsplan Gelpe.

### **Stellungnahme**

(3.7 Naherholung, Erlebnisraum)

Die Streuobstwiese Heidter Straße/Rädchen, die zum Naherholungsgebiet Gelpe gehöre, solle bebaut werden. Als Ronsdorfer Bürger möchte man das Naherholungsgebiet erhalten (II.5, II.6). Die noch bestehenden Forst- und Grünflächen in Wuppertal stellen einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die Stadt Wuppertal und die angrenzenden Städte dar. Eine Stadt, die seit Jahren Einwohner verliere, die ganz aktuell gezwungen sei, im Kultur- und Sozialbereich gravierende Streichungen vornehmen zu müssen und damit die Attraktivität der Stadt reduziere, zerstöre auch noch das Letzte, das Wohnen in Wuppertal und der Umgebung attraktiv mache (II.19). Des Weiteren seien der Heusiepen und sein Umland eine viel genutzte Spaziergängerstrecke (II.21).

Früher war der Heusiepen der beliebteste Spielraum. Dort konnte man die Natur kennen lernen und lernte vor allem diese Region zu schätzen. Wo werden Kinder in Zukunft ihre Erfahrungen in der Natur sammeln. (II.20, II.21).

Zudem würden sich die hier wohnenden Leute mit ihrer Heimat identifizieren. Eigentlich sollte sich die Stadt glücklich schätzen, so schöne Gebiete zu haben und sie nicht mit unnötiger Bebauung zerstören. Außerdem zähle das Gebiet im Anschluss an die Ronsdorfer Talsperre und das Gelpetal zu einem bedeutenden Naherholungsgebiet. Täglich würden viele Menschen auch aus den Nachbarstädten hierher kommen, um Spazieren zu gehen und die Natur zu genießen. Das Glück derer, die vielleicht später mal in diese Häuser ziehen werden, könne nicht gegen das ‚Unglück‘ derer, die jetzt hier wohnen [...], aufgewogen werden. Damit werde der Ronsdorfer Westen einen großen Teil seines dörflichen Reizes verlieren (II.20).

### **Beschlussempfehlung**

**Die Eignung als Raum für die Naherholung wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Minimierungsmaßnahmen wurden bereits erläutert. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

## Abwägung

Der Wert des Plangebiets für die (Nah)erholung ist bekannt, weshalb die Auswirkungen der geplanten Bebauung auch in verschiedenen Fachgutachten untersucht wurden. Es ist jedoch richtig, dass es generell durch die steigende Anzahl von Kraftfahrzeugen, die Beschleunigung des Verkehrs durch den autoverkehrsgerechten Ausbau von Straßen- und Wegeverbindungen, aber auch durch die Bebauung von Grün- und Freiflächen vor allem in den Kernstädten zu einem massiven Verlust an Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder gekommen ist. Dies ist neben anderen sozialen und fiskalischen Aspekten ein wesentlicher Grund dafür, dass viele Familien mit Kindern an den Stadtrand ins ‚Grüne‘ ziehen.

Es trifft allerdings nicht zu, dass der komplette Heusiepen verbaut wird und zukünftige keine Grün- und Freiflächen mehr für das Naturerleben der Wuppertaler (Ronsdorfer) Kinder zur Verfügung stehen. Bebaut werden soll lediglich eine relativ kleine straßenbegleitende Fläche. Es wird deshalb auch in Zukunft Spielmöglichkeiten für Kinder auf den an das Plangebiet angrenzenden Wiesen geben. Auf die für die Erholung maßgeblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Minimierungsmaßnahmen wurden bereits ausführlich eingegangen.

Letztendlich wurde und wird jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung der Wert der geplanten Wohnbebauung höher eingestuft als der Wert des Plangebiets als Gebiet für die Naherholung.

## Stellungnahme

(3.8 Erneute Vergabe von Fachgutachten)

Es wird eingewandt, dass das Umweltverträglichkeitsgutachten vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben sei, was nicht neutral sei. Der privat in Auftrag gegebene Umweltbericht formuliere unter Ziff. 2.5 doch glatt die Pauschalaussage, dass bei Durchführung der Planung [...] keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten seien. Dies stelle einen schwerwiegenden Planungsfehler dar (II.6, II.11). Ein unabhängiges Gegengutachten sei hier sicherlich noch angebracht (II.19, II.34). Ein weiterer Einwander fordert ein zusätzliches hydrogeologisches Gutachten. Dies solle die Auswirkungen von der Quelle bis zur Mündung beleuchten und die Ergebnisse unter einer nachhaltigen Sichtweise darstellen und fordere zudem eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt über den räumlichen Geltungsbereich des VBP hinaus (II.22). Mindestens jedoch sei es die Pflicht des Rates, weitere Entscheidungshilfen heranzuziehen. Zusammenfassend fordere man, dass eine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Vorfeld einer endgültigen Entscheidung erstellt werde. Dieses in der BRD gesetzlich vorgesehene, systematische Prüfverfahren erbringe die Erkenntnis, ob ein solches Projekt überhaupt als notwendig anzusehen ist oder wie es abgeändert werden könne, um einen erhörten Nutzen für die Allgemeinheit zu erzielen. [...]. Diese UVP sollte unbedingt von einem unbeteiligten Dritten vorgenommen und keinesfalls von Vorhabenträger ausgewählt oder bezahlt werden.

Auch von einem anderen Einwander wird ein neuer Umweltbericht eines neutralen Gutachters gefordert. Ergänzungsbedürftig seien:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Landschaftsökologisches Gutachten
- Geräuschimmissionsprognose

und erneuerungsbedürftig sei

- Zusammenfassender Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten

Das Gebiet der faunistischen Untersuchung ist zu erweitern und durch eine hydrogeologische Untersuchung zu ergänzen (II.25, II.26).

## Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird nicht gefolgt.



### **Abwägung**

Bereits in der Bürgerversammlung im Mai 2009 wurden entsprechende Zweifel an der Unabhängigkeit des beauftragten Landschaftsplaners geäußert, weshalb der beauftragte Landschaftsplaner ausdrücklich klargestellt hat, dass er keine Gefälligkeitsgutachten erstellen wird. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist es allgemein üblich und gesetzlich geregelt, dass die notwendigen Gutachten vom Projektträger in Auftrag gegeben werden (s. § 12 Abs. 1 BauGB). Der Umfang und Inhalt der Gutachten werden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen der Verwaltung festgelegt. Auch die Ergebnisse der Gutachten werden durch die zuständigen Stellen geprüft. Daher entsprechen sowohl die Inhalte als auch die Ergebnisse den Anforderungen an die Neutralität. Zudem werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan in Kap. 7.1 ‚Auswirkungen des Vorhabens‘ die durch die geplante Bebauung verursachten Konflikte nicht beschönigt, sondern in aller Deutlichkeit aufgezeigt.

Es ist zudem keine weitere Vergabe von Fachgutachten vorgesehen, da die Ergebnisse der bestehenden Fachgutachten eine angemessene Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens erlauben.

### **Stellungnahme**

(3.9 Sonstige Umweltbelange - Linde)

Ein Einwender vermutet, dass schon der Plan bestehe, die Linde als krank im Sinne des Baumbestandes zu führen, um sie dann problemlos entfernen zu können (II.2).

### **Beschlussempfehlung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen – es ist kein Beschluss erforderlich.

### **Abwägung**

Die an der Straße ‚Rädchen‘ stehende Sommerlinde im südöstlichen Teil des VBP-Geltungsbereichs ist nach der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 18.12.2008 als Naturdenkmal (ND 9.06) sichergestellt. Deshalb ist die Sommerlinde auch nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Neben dem naturschutzrechtlichen Wert hat die Sommerlinde auch einen hohen gestalterisch-visuellen Wert für das Stadtbild, da der Baum die Eingangssituation nach Wuppertal-Ronsdorf prägt. Zudem weist die Sommerlinde nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Anzeichen einer Erkrankung auf und soll schon gar nicht ‚abgeholzt‘ werden. Durch die geplante Umlegung der Straße ‚Rädchen‘ soll der Baum vielmehr besser vor möglichen Anfahrtschäden durch Kraftfahrzeuge geschützt werden und der Platz für den Wurzelbereich vergrößert werden.

### **Stellungnahme**

(3.9 Sonstige Umweltbelange - Wärmedämmung)

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass im Falle einer Bebauung auch die Fragen von Ökologie, von besonderer Form der Wärmedämmung und -nutzung angesprochen werden müssten (II.4).

### **Beschlussempfehlung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen – es ist kein Beschluss erforderlich.

### **Abwägung**

Die Einhaltung des gängigen Wärmdämmstandards wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Aufgrund der in den nächsten Jahren zwangsläufig steigenden Energiepreise besteht zudem seitens des Vorhabenträgers ein großes Interesse an einer möglichst hohen Energieeffizienz, da dies die Vermarktungschancen des Projekts beeinflusst.

### **Stellungnahme**

(3.9 Sonstige Umweltbelange - CO<sub>2</sub>-Freisetzung)

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass Pflanzen über ihre Wurzeln bis zu 30 % ihrer Kohlenstoffverbindungen (wie etwa Zucker und andere Kohlenhydrate) direkt in den Boden geben. Ein hoher Anteil von CO<sup>2</sup>, der dort über Jahre gespeichert wurde, würde beim Abbau dieser alten Wiese freigesetzt werden. Schon allein deshalb sollte keine Grünfläche zerstört werden.

### Beschlussempfehlung

Die durch die Bebauung verursachte Freisetzung von CO<sup>2</sup> kann nicht quantifiziert werden, ist aber nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht so gravierend, dass das Projekt grundsätzlich neu bewertet werden muss. Die Sorgen des Einwenders werden nicht geteilt – es ist kein Beschluss erforderlich.

### Themengruppe 4: Verkehr

wurde in den Stellungnahmen der Bürger mit den Nrn. II.2, II.4, II.6, II.7 II.11, II.12, II.22, II.25, II.26, II.34, II.43 angesprochen

Die in den Stellungnahmen zur Themengruppe ‚Verkehr‘ geäußerten planungsrelevanten Einzelthemen werden unter den folgenden Unterpunkten zusammengefasst:

- 4.1 Verkehrsbelastung, LKWs
- 4.2 Planung, Verkehrsgefährdung
- 4.3 Verkehrslärm und Ortsbesichtigung
- 4.4 Gefahrguttransporter
- 4.5 Zeichnerische Darstellung
- 4.6 Bau der Straße nicht gesichert
- 4.7 Regenwasserabfluss
- 4.8 Eigentumsrechtliche Problematik
- 4.9 Sonstiges zum Verkehr

### Anregung

(4.1 Verkehrsbelastung, LKWs)

Auf der vorhandenen Straße müssten die Anlieger schon erheblichen LKW-Verkehr ertragen (Fassaden weisen Risse auf, Feuchtigkeit in den Räumen von Nr. 187 (II.6). Allgemein gebe es jetzt schon ein hohes Verkehrsaufkommen, u. a. durch Bilstein-LKWs (II.7, II.43). Mehrere Einwender behaupten, es liege keine Verkehrszählung vor, der LKW-Anteil werde nicht berücksichtigt (II.11, II.12, II.25, II.26, II.43)

Ein Anwohner der Straße Langenhaus stellt sich außerdem die Frage, wie die höhere Verkehrsbelastung, die zwangsläufig kommen werde, bei der derzeit vorhandenen Straßenführung aufgefangen werden solle. Schon heute sei die Straße teilweise überlastet. Seit mehreren Jahren nimmt der Schwerlastverkehr zur Firma B./Gewerbegebiet ‚Flügel‘ und der Durchgangsverkehr zu. Dies führt auf der engen Straße immer wieder zu Verkehrsbehinderungen mit stockendem Vorwärtskommen in beiden Richtungen (II.28). Abgesehen von dem Unding, dass hier die Bilstein-LKWs langfahren [...], werden sich am Langenhaus Staus und/oder Verzögerungen ergeben, mit denen man sich schon in der Innenstadt herumplagen müsse. Man dürfe sich also auch hier nicht über die steigende Anzahl von aggressiven und psychisch kranken Erwachsenen wundern, wenn deren Leben immer weiter erschwert, belastet und unzureichend ausgeglichen (z. B. durch fehlende Naherholungsgebiet und landschaftliche Regionen) werde (II.21).

Die zum Teil einspurige Verkehrsführung ist u. a. angesichts des hohen LKW-Aufkommens (große Lastzüge befahren die Straße schon ab 6.00 Uhr morgens in beide Richtungen z. B. zur Anbindung des Gewerbegebiets Flügel). Eine ordentliche Begutachtung des dortigen Verkehrs hat offensichtlich nicht stattgefunden. Daher halte man eine Verkehrszählung unter Berücksichtigung der Art des Fahrzeugaufkommens sowie der Uhrzeit über mehrere Tage erforderlich, um eine tatsächlich sinnvolle und vertretbare Straßenführung zu entwickeln (II.34).

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass im Gutachten der Hansen Ingenieure (Geräuschimmissionsuntersuchung ...) bewusst so gezählt worden sei, dass es auf der Straße ‚Rädchen‘ keinen nennenswerten LKW-Verkehr gebe. Man habe Kontakt mit der Firma Bilstein aufgenommen. Es wurde durch die Firma bestätigt, dass täglich etwa 25 Lastzüge zum Gewerbegebiet ‚Flügel‘ und wieder zurück fahren (II.27). Die bei der Lärmmessung festgestellten Werte seien nur eine Momentaufnahme. Seit Beginn der Wirtschaftskrise sei das LKW-Aufkommen zwischen Rädchen und Neuland sicherlich um 50 % zurück gegangen. Vorausgesetzt die Fa. Bilstein überstehe die Krise, könne man davon ausgehen, dass auch der LKW-Verkehr wieder deutlich zunehmen werde. (II.19).

### Beschlussempfehlung

Es liegt bereits eine Ermittlung der Querschnittsbelastung vor. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Bauvorhaben die Verkehrsbelastung auf der Straße Rädchen deutlich steigen wird. Eine weitere Untersuchung ist nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Abwägung

Im Zusammenhang mit der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens wurden auch Erhebungen zur Verkehrsbelastung der Straße Rädchen und Heidter Straße gemacht. Als Querschnittsbelastung wurde für die Straße ‚Rädchen‘ ein DTV-Wert von 2.880 Kfz/24h ermittelt. Insofern ist die Behauptung unrichtig, dass es keine Verkehrszählung für die Straße ‚Rädchen‘ gibt. Der Lastwagenanteil beträgt tagsüber 3 % (absolut ca. 86 LKW) und sinkt nachts auf 2 % (absolut ca. 58 LKW) ab. Diese Werte sind für die vorhandene Ortsrandlage nicht ungewöhnlich und stellen auch keine außergewöhnliche Belastung dar. Auch die Angaben der Firma B. aus Remscheid sind durchaus nachvollziehbar und belegen die Ergebnisse der Verkehrsermittlung. Ohne die Gewerbeunternehmen auf dem Remscheider Stadtgebiet wäre der LKW-Anteil jedoch sicherlich deutlich geringer.

Für eine mögliche Steigerung des LKW-Verkehrsaufkommens auf die doppelte Menge gibt es derzeit keine Anzeichen. Insofern wäre diese Annahme derzeit spekulativ und somit keine verlässliche Basis für die weiteren Planungen.

Aufgrund der Lage der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage in der Heidter Straße wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Bauvorhaben die Verkehrsbelastung auf der Straße Rädchen deutlich steigen wird, da sich meisten der neuen Bewohner in Richtung Wuppertal und nicht in Richtung Remscheid orientieren dürften. Es wird zudem nicht davon ausgegangen, dass zwischen dem geplanten Baugebiet und der Anzahl der aggressiven und psychisch kranken Menschen eine Verbindung besteht. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist auch nicht damit zu rechnen, dass es nach der geplanten Verlegung der Straße ‚Rädchen‘ zu lang anhaltenden Stauungen kommt. Im Bereich der geplanten Fahrbahnverengung – entlang der Linde ist als verkehrsberuhigendes Element und zum Schutz des Baumes eine einspurige Verkehrsführung vorgesehen – wird es zwangsläufig auch zu Begegnungsverkehr an der Engstelle und zu minimalen Wartezeiten kommen.

### Anregung

(4.2 Planung, Verkehrsgefährdung)

Die Einwender geben zu bedenken, dass die vorhandene Straße nicht ausgebaut sei und keine Bürgersteige aufweise (II.6, II.7). Der gültige Bebauungsplan 311 habe die notwendige Begradigung der Straße vorgesehen. Es sei unklar, warum dieser Plan nicht umgesetzt wurde? (II.4, II.22), Eine Änderung dieses Planes sei nicht erforderlich (II.11.). Eine stichhaltige und nachvollziehbare Begründung für die geänderte Planung existiere nicht (II.25, II.26). Die Integration erhaltenswerter Landschaftselemente in eine neue Straßenführung sei sehr lobenswert. Der gültige Bebauungsplan 311 kollidiere aber überhaupt nicht mit diesem geschilderten Landschaftselement. Weder der Baum noch die Hecke würden bei einer Umsetzung des B-Plans 311 in seiner ursprünglichen Form in Mitleidenschaft gezogen. Eine Straßenbreite von 11,50 m werde auf 5,10 m mit stärkerem Kurvenradius reduziert und dies mit Gegenverkehr. Die heute existierende Kurve habe eine vor Ort vermessene Straßenbreite von 7,50 m (II.11). Ein Wohl für die Allgemeinheit mit der Straßenbreitenverkleinerung in einer gefährlichen Kurve mit ungeprüfter sehr starker Verkehrsbelastung sei nicht erkennbar.

Man frage sich, wie der Verkehr an der geplanten einspurigen Fahrbahn an der hier noch stehenden Linde vorbei führen soll. Durch diesen entstehenden Engpass würden gefährliche Verkehrssituationen entstehen (LKWs der Firma Bilstein). Es könne nicht sein, dass eine sinnvolle Verkehrsführung (Rädchen) im Bebauungsplan 311 zu Gunsten einer völlig überzogenen Bauabsicht so geändert werde, dass in Zukunft eine verkehrsgefährdende Lösung daraus entstehe

(II.2, II.4, II.24). Es sei unbegreiflich, wie man eine neue Straße planen könne, bei der durch den geplanten Engpass an der geschützten Linde die ohnehin schon gefährliche Verkehrssituation noch verschärft werde (II.18). Es werde in Kauf genommen, dass die gewerblichen Betriebe B.-Paletten und Raketenfabrik Nachfolge-M. abwandern müssten (II.11). Allein mit dem Haus Nr. 8 werde für alle Zeiten die Möglichkeit einer Fahrbahnverbreiterung für den Fall, dass sich die geplante Einspurigkeit tatsächlich nicht bewährt, verbaut (II.22, II.25, II.26). Das geplante Wohngebiet sei nach Aussage der BV Ronsdorf auch durch die bestehende Straße erschlossen. Wer errichte das Provisorium? (II.25, II.26)

Der Fußweg sei ein viel begangener Schulweg auch für Kinder im Grundschulalter. Eine Verschlimmerung der momentanen Situation sei nicht zu rechtfertigen. Die neu geplante Straßenführung (einspurig links von der Sommerline, wo bleibt der Bürgersteig für die Fußgänger), die aber wohl in absehbarer Zeit nicht realisiert werden wird, stelle keine Verbesserung der Situation dar, im Gegenteil, die Situation werde noch mehr eingeengt (II.7, II.19, II.22). Die neue vorgesehene Straßenplanung sei auch nur deshalb notwendig, damit die Häuser 6, 7 und 8 (wahrscheinlich auch 5) gebaut werden können. Dies sei etwas merkwürdig, eine Straßenplanung damit ein Investor mehr Häuser bauen könne, als die derzeitige Rechtslage (bestehender Bebauungsplan) ausweise (II.4). Man erwarte eine konkrete Festlegung, wann und mit welchem Geld diese Straße gebaut werden soll.

Die neue – vorerst aus finanziellen Gründen nicht ausführbare – einstreifige Straßenführung im Bereich Rädchen/Langenhäuser würde durch das Bauprojekt erforderlich. Somit sollte der Bauträger sich mit dem Eigentümern in Verbindung setzen und die entsprechenden Kosten übernehmen. Es könne nicht sein, dass der Allgemeinheit hier mittel- bis langfristig Nachteile entstehen würden.

### Beschlussempfehlung

Die vorgesehene Verkehrsführung ist im Hinblick auf eine mögliche Verkehrsgefährdung überprüft worden. Die geplante und nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Straßenführung wird deshalb beibehalten. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

### Abwägung

Da die dem Bebauungsplan Nr. 311 - Rädchen - zugrundeliegenden Planungsvorstellungen aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts (Begradigung und Vollausbau der bestehenden Wegeverbindung) aus städtebaulicher, naturschutzrechtlicher, verkehrsplanerischer und finanzieller Sicht völlig überholt sind, kommt eine Umsetzung dieser überholten Planungsvorstellungen nicht in Frage.

Die Straße ‚Rädchen‘ soll aufgrund der vorhandenen Mängel (einseitiger Gehweg ohne Bord, Trennung des Gehwegs von der Fahrbahn durch Poller, Verlauf über Privatgrundstücke) zukünftig verlegt werden und soll östlich der neuen Privatgrundstücke verlaufen. Für die zukünftige verkehrliche Erschließung im Bereich der Straße ‚Rädchen‘ wurde ein Entwurf mit zwei aufeinander aufbauenden Realisierungsstufen ausgearbeitet: Die **erste Realisierungsstufe** sieht abgehend von der Straße ‚Rädchen‘ die Anlage eines kurzfristig realisierbaren provisorischen Erschließungsstiches zur Anbindung der neuen Wohngebäude Nr. 6 bis Nr. 8 vor. Der derzeitige Verlauf der Straße ‚Rädchen‘ wird während der Phase der provisorischen Erschließung nicht verändert. Insofern funktioniert die erste Realisierungsstufe – deren Kosten der Vorhabenträger übernimmt – ohne die Verlegung der Straße ‚Rädchen‘.

Die **zweite Realisierungsstufe** sieht zukünftig eine Verlegung der Straße ‚Rädchen‘ vor. Die zukünftige Straße ‚Rädchen‘ soll östlich der neuen Privatgrundstücke verlaufen und südwestlich der geschützten Linde (Naturdenkmal) auf die heutige Trasse der Straße ‚Rädchen‘ münden. Entlang der Linde ist als verkehrsberuhigendes Element und zum Schutz des Baumes eine einspurige Verkehrsführung vorgesehen, die hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und der Radien auch für eine Befahrung mit Lastkraftwagen ausgelegt wird. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Straßenaufteilung dient im Rahmen weiterer Objektplanungen als Vorgabe für die Gestaltung der zukünftigen Verkehrsanlagen. Um die erforderliche Flexibilität bei der Objektplanung garantieren zu können, ist eine Anpassung der im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und der Straßenquerschnitte zulässig.

Durch die geplante Verlegung der Straße ‚Rädchen‘ soll vor allem auch eine Entlastung der privaten Grundstückseigentümer auf der Ostseite der Straße ‚Rädchen‘ erfolgen und durch die vorgesehene Fahrbahnverengung die Linde besser vor möglichen Anfahrtschäden durch Kraftfahrzeuge geschützt sowie die unversiegelte Fläche für den Wurzelballen ver-

größert werden. Diese allgemeinen verkehrlichen Maßnahmen stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben und können deshalb nicht dem Vorhabenträger zugeordnet werden.

Der zukünftige Ausbau der Straßen wird entsprechend der Verkehrsbelastung und zwar im gesamtstädtischen Kontext priorisiert. Die in Stadtrandlage liegende Straße ‚Rädchen‘ ist für die derzeitige Verkehrsbelastung (Randlagenverkehr) ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der Neubaumaßnahme ist auch ein geringfügiger Ausbau der Straße ‚Rädchen‘ vorgesehen. Der Ausbau betrifft vor allem die Realisierung von Gehwegen entlang der Straße ‚Rädchen‘ unter Berücksichtigung der Schulwegsicherung. Auch der Entwurf für den langfristig geplanten Ausbau der Straße Rädchen berücksichtigt die Belange der Fußgänger.

Die Belange der Verkehrssicherheit wurden zudem nochmals durch das Polizeipräsidium Wuppertal, Direktion Verkehr, geprüft. In der Stellungnahme vom 22.10.2009 schreibt das Polizeipräsidium, Direktion Verkehr,

*„dass „nach Prüfung der vorliegenden Pläne für die geplante Verkehrsführung im Neubaugebiet Heidter Straße/Rädchen keine Einwände bestehen. Die einspurige Verkehrsführung im Bereich des Naturdenkmals (Baum) kann als verkehrsberuhigende Maßnahme gesehen werden, die Durchfahrbreite ist ausreichend, eine Sichtbehinderung besteht nicht. Gegen den geplanten neuen Erschließungsstich bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die Ein- und Ausfahrt gestaltet sich wie an vielen Stellen in Wuppertal“.*

Diese Einschätzung des Polizeipräsidiums Wuppertal, Direktion Verkehr, entspricht insofern der Einschätzung des städtischen Ressorts 104, Straßen und Verkehr. Die geplante und nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Straßenführung wird deshalb beibehalten.

Die Belange der Stadt Remscheid betreffen den gewerblichen Zulieferverkehr zu mehreren Remscheider Gewerbebetrieben. Hier wurde von der Stadt Remscheid die Sorge geäußert, dass nach der geplanten Straßenverlegung der LKW-Verkehr nicht mehr über die Straße ‚Rädchen‘ fahren kann. Diese Sorge ist unbegründet, da die Belange des Gesamtverkehrs bei der Neuplanung der Straßentrasse berücksichtigt worden sind.

## Anregung

(4.3 Verkehrslärm und Ortsbesichtigung)

Ein Einwender regt an, dass sich die Stadtverwaltung die Verkehrssituation ansehen solle (II.22). Auch ein weiterer Einwender fordert alle mit der Entscheidung befassten Personen auf, sich die Gegebenheiten wirklich vor Ort anzusehen, da der vorliegende Bebauungsplan nur in Unkenntnis der tatsächlichen Verhältnisse entstanden sein könne (II.34). Der Lärmschutz sei wegen der Zufahrt zum Industriegebiet Mühle über ein Immissionsschutzgutachten zu gewährleisten (II.6).

Im Umweltbericht werde über das Schallgutachten ausführlich berichtet. Gegenstand der Untersuchung seien Geräuschimmissionen der vorhandenen Straßen auf die geplante Bebauung. Nach hiesiger Auffassung sei dieses Gutachten nicht Gegenstand des Umweltberichts, da es nicht die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt zeige. Außerdem sei das Gutachten fehlerhaft, da es nicht den LKW-Verkehr berücksichtige. Nach Aussage der Fa. B. fahren täglich etwa 25 Lastzüge (40 Tonnen) zum Gewerbegebiet Flügel und wieder zurück. Ein weiterer Fehler des Umweltberichts sei die fehlende Untersuchung der Geräuschimmissionen auf die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Straße Rädchen (Mühle 191 bis 181) und Heidter Straße. Durch Reflexionen der geplanten 3-geschossigen Häuser wird die Lärmbelastung dieser Häuser und ihrer an die Straße Rädchen angrenzenden Wohngärten zunehmen. Entsprechendes gilt für den Verkehrslärm der zu- und abfahrenden Fahrzeuge der geplanten Häuser 7 und 8. Auch hier bleibe der Verkehrslärm unberücksichtigt und werde nicht untersucht (II.25, II.26)

## Beschlussempfehlung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bereits ein Immissionsschutzgutachten erstellt: Ein weiteres Gutachten ist nicht erforderlich. Der Wunsch nach einer Ortsbesichtigung ist kein Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Es ist kein Beschluss erforderlich.

### Abwägung

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Heidter Straße und zur Straße ‚Rädchen‘ wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: Hansen Ingenieure, Wuppertal, Mai 2009) erstellt. Es wurden jeweils die Berechnungshöhen von 2 m, 4,7 m und 7,4 m über Gelände rechnerisch angesetzt. Die Berechnungen des beauftragten Gutachters zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /c/ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überwiegend für die Berechnungshöhen 4,7 m und 7,4 m um bis zu 6 dB(A), an den Ostfassaden der geplanten Häuser entlang der Straße ‚Rädchen‘ überschritten werden. Betroffen sind die Häuser 4, 5, 6, 7 und 8 mit je einer Fassadenseite. Für die schutzbedürftigen Terrassenflächen ergibt sich rechnerisch – bei Berücksichtigung einer neuen Straßenführung der Straße ‚Rädchen‘ – nur für das Haus 8 eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A). Aufgrund der geringfügigen Überschreitung von maximal 3 dB(A) sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder -wall) entlang der Straße ‚Rädchen‘ erforderlich. Derartige Maßnahmen wären aufgrund der geringfügigen Überschreitung zudem aus wirtschaftlicher Sicht unangemessen und würden aus städtebaulicher Sicht sehr negativ in das zukünftige Straßenbild eingreifen. Für die von einer rechnerischen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte betroffenen Fassaden wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen und entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den im Bebauungsplan festgesetzten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III).

Durch die geplanten Häuser 7 und 8 (einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus) erfolgt keine wahrnehmbare Steigerung der Verkehrsbelastung. Ebenso kann aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise ausgeschlossen werden, dass es zu einer maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen an den Bestandsgebäuden durch Reflektionen kommen wird. Insofern sind hier keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Der Wunsch nach einer Ortsbesichtigung durch die mit der Entscheidung befassten Ausschuss- und/oder Ratsmitglieder ist kein Bestandteil des B-Plan-Verfahrens, kann jedoch jederzeit organisiert werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Mitglieder des Ausschusses für Bauplanung über eine entsprechende Ortskenntnis verfügen. Zumindest wurden noch keine Wünsche nach einer Ortsbesichtigung an die Verwaltung herangetragen

### Anregung

(4.4 Gefahrguttransporter)

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass die Folgen eines Unfalls eines mit Raketentreibmitteln beladenen LKWs an dieser zukünftigen Gefahrenstelle gar nicht abschätzbar seien (II.11). Gefahrguttransporte seien bei der Planung nicht berücksichtigt (II.25, II.26).

Katastrophale Unfälle können sehr viele Menschenleben fordern – Politiker müssten sich den Vorwurf gefallen lassen, diese Gefahr bewusst hervorgerufen zu haben. Man werde sich im Katastrophenfall sehr intensiv an die Öffentlichkeit wenden. Diesen Fall sehe man schon durch Fernsehen/Rundfunk und Presse gehen. Wenn einer der 40 Tonne schweren Lastzüge voll beladen mit Feuerwerkskörpern in einer unübersichtlichen Kurve explodiert, wird Wuppertal durch die Katastrophenberichterstattung endlich weltberühmt.

### Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es liegen jedoch keine Hinweise vor, dass der Gefahrgutanteil auf der öffentlichen Straße ‚Rädchen‘ derart hoch ist, dass zusätzliche verkehrsplanerische oder verkehrsrechtliche Maßnahmen erforderlich wären. Es ist kein Beschluss erforderlich.

### Abwägung

Im Rahmen der Straßenplanung wurden sämtliche Belange der Verkehrs untersucht und in die Planung eingestellt. Sofern Gefahrguttransporte über öffentliche Straßen angewickelt werden, bedürfen sie einer besonderen, ordnungsbehördlich zu überprüfenden Kennzeichnung, stellen aber keinen speziellen planungsrechtlichen Belang dar.

### Anregung

(4.5 Zeichnerische Darstellung)



In der Einleitung des Umweltberichts werde die Straße wie folgt bewertet: „Die Festsetzungen [...] umfassen einen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 311 ein begrenzten Straßenraum, ... dessen Fahrbahnquerschnitte an die wohngebietsnahe Ortsrandlagensituation angepasst sind“. Diese Aussage sei falsch, da die Straße ‚Rädchen‘ eine Straße mit überörtlicher Bedeutung und erheblichem LKW-Verkehr sei [...]. Der Fahrbahnquerschnitt werde zudem im B-Plan 1107 V nicht begrenzt und festgesetzt, eine Beurteilung des Fahrbahnquerschnittes sei nicht möglich. Die im B-Plan dargestellte Linienführung sei unverbindlich, könne jederzeit geändert werden und sei deshalb unzulässig, da irreführend und auch rechtlich problematisch, zudem chaotisch (II.25, II.26).

### **Beschlussempfehlung**

**Die nachrichtliche oder hinweisliche Eintragung von Straßenquerschnitten in Bebauungspläne ist üblich, um die Erforderliche Flexibilität beim späteren Ausbau garantieren zu können. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

### **Abwägung**

Es ist richtig, dass die geplante Fahrbahnaufteilung im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen ist, da die Straßenaufteilung im Rahmen weiterer Objektplanungen als Vorgabe für die Gestaltung der zukünftigen Verkehrsanlagen dient. Insofern wird die Einleitung des Umweltberichts geändert und lautet nun: Der VBP Nr. 1107 V umfasst einen gegenüber dem derzeitigen ...etc. Die Beurteilung des Fahrbahnquerschnittes ist aufgrund der nachrichtlichen Darstellung im B-Plan jedoch sehr wohl möglich.

### **Anregung**

(4.6 Bau der Straße nicht gesichert)

Ein Einwender bemerkt, dass Geldmangel eine Umsetzung verhindere, es erfolge eine Verfestigung des heutigen Zustandes (II.25, II.26). Die Stadt Wuppertal habe kein Geld, um die seit 1975 geplante Straße zu bauen (II.6). Unter Beachtung der städtischen Finanzlage seien alle Versprechen einfach wertlos (II.22).

### **Beschlussempfehlung**

**Die Anregung ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es ist kein Beschluss erforderlich.**

### **Abwägung**

Der zukünftige Ausbau der Straßen wird entsprechend der Verkehrsbelastung und zwar im gesamtstädtischen Kontext priorisiert. Die in Stadtrandlage liegende Straße ‚Rädchen‘ ist für die derzeitige Verkehrsbelastung (Randlagenverkehr) ausreichend dimensioniert. Die Verlegung der Straße ‚Rädchen‘ kann jedoch erst erfolgen, wenn es die städtische Haushaltslage zulässt.

### **Anregung**

(4.7 Regenwasserabfluss)

Die Entwässerung der Straßen werde im Umweltbericht nicht erwähnt, obwohl erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Beide Straßen würden keine Kanalisation besitzen, es solle in absehbarer Zeit auch keine gebaut werden. Heute könne das NL-Wasser in die tieferliegende Wiese des Plangebiets ablaufen und dort versickern. Durch die geplante Bebauung werde eine Sperre geschaffen, die dies künftig verhindere. Keine Klärung des NL-Wasserabflusses von den Straßen, Schaffung eines umweltrelevanten Problems durch die neue Bebauung, dies sei im B-Plan nicht gelöst (II.6, II.25, II.26).

### Beschlussempfehlung

Die Straßenentwässerung ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es ist kein Beschluss erforderlich.

### Abwägung

Die Entwässerung der Straßen ist kein Bestandteil des Umweltberichts, sondern ist ein Bestandteil der Ausführungsplanung für den zukünftigen Ausbau der Straße Rädchen. Es ist jedoch richtig, dass in der Heidter Straße und in der Straße ‚Rädchen‘ keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist und das Regenwasser derzeit in die straßenbegleitenden Grünbereiche abläuft. Auch nach Realisierung des geplanten Vorhabens ist noch genügend Straßenbegleitgrün vorhanden, um die anfallenden Straßenwasser abzufangen.

### Anregung

(4.8 Eigentumsrechtliche Problematik)

Ein Einwender stellt dar, dass die Straße Rädchen zur Hälfte auf privaten Grundstücken liege. Die Eigentümer hätten Grundstücke mit den Teilflächen der Straße ‚Rädchen‘ erworben, als diese Straße schon bestand. In der Vergangenheit sei den Eigentümern erklärt worden, dass die Straße zu einem späteren Zeitpunkt von ihren Grundstücken wegverlagert würde, wie im Bebauungsplan Nr. 311 vorgesehen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 311 [...] werde im Endergebnis der bisherige Straßenverlauf zu Lasten der Grundstücke der Mandanten festgelegt, weil die geplante Straßenverlegung aufgegeben werde. Insoweit werde in das durch Art. 14 GG geschützte Grundeigentum der Mandanten eingegriffen (II.26). Die bestehenden eigentumsrechtlichen Probleme werden nicht gelöst (II.25). Eigentumsrelevante Konflikte mit der Stadt Wuppertal würden nicht gelöst (II.24).

### Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht gefolgt

### Abwägung

Wie bereits richtig festgestellt, handelt es sich bei der Straße Rädchen um eine Straße, die bereits in der Vorkriegszeit den heutigen Verlauf hatte. Es handelt sich somit um eine sogenannte alt-öffentliche Straße, die in dieser Form bereits vor der Errichtung der Häuser der Einsprecher existierte. Die die Festsetzung der Straße Rädchen umfassende, teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 311 wird aus naturschutzrechtlichen Gründen angegangen. Die westlich des Hauses Rädchen Nr. 54 stehende Sommerlinde unterliegt dem Naturschutz. Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V beteiligte Untere Landschaftsbehörde hat festgestellt, dass der Wurzelraum dieses Baumes von Straßenflächen belegt wäre und hat die Modifizierung der Straßenplanung angeregt. Dieser Anregung ist man nachgegangen. Die Anmerkung, die Straßenplanung ist vorgenommen worden, um die privaten Interessen des Investors zu befriedigen ist nicht richtig. Das geplante Vorhaben kann auch ohne den angedachten Straßenausbau realisiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 311 kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgehoben werden, da sofern naturschutzrechtliche Belange betroffen sind, diese im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V Berücksichtigung fanden.

Aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes alleine ergibt sich auch kein Anspruch der Grundstückseigentümer auf die Herstellung einer Straße. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V neudokumentierte Festsetzung von Straßenflächen verläuft über städtische Flächen. Damit bekundet die Stadt Wuppertal, dass sie nach wie vor die Realisierung der Straße Rädchen außerhalb der Privatgrundstücke anstrebt. Diese kann jedoch erst dann angegangen werden, wenn es die städtische Haushaltsslage erlaubt.

### Anregung

(4.9 Sonstiges zum Verkehr)

Ein Einwender gibt zu bedenken, dass die Zufahrten zu den Häusern mit der erhaltenswerten Hecke kollidieren würden (II.6).



## Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

## Abwägung

Die Zufahrten zu den Häusern kollidieren nicht mit den erhaltenswerten Hecken. Folgende Vorgaben waren bei der zukünftigen Erschließung der Gebäude zu berücksichtigen:

- Erhalt der als Naturdenkmal ausgewiesenen Baumreihe an der Heidter Straße
- Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Schmitthecke an der Straße Rädchen
- Erhalt und zusätzliche Ergänzung der in der Straße Rädchen bereits vorhandenen Schmitthecke auf einer Länge von 20 m

Die Gebäudezufahrten wurden deshalb so geplant, dass die geschützten und/oder erhaltenswerten Landschaftsbestandteile geschützt werden konnten.

## Themengruppe 5: Verfahren

wurde in den Stellungnahmen der Bürger mit den Nrn. II.2, II.5, II.6, II.9, II.13, II.18, II.19; II.20, II.22, II.23, II.25, II.26, II.28, II.32, II.35, II.36, II.44 angesprochen.

Die in den Stellungnahmen zur Themengruppe ‚Verfahren‘ geäußerten planungsrelevanten Einzelthemen werden unter den folgenden Unterpunkten zusammengefasst:

- 5.1 Votum der BV Ronsdorf und der Bevölkerung, Umgang mit den Anregungen
- 5.2 öffentliche versus private Belange - Abwägung
- 5.3 Städtische Sparkasse
- 5.4 Einstellung des Verfahrens
- 5.5 Änderung des Flächennutzungsplan

## Anregung

(5.1 Votum der BV Ronsdorf und der Bevölkerung, Umgang mit den Anregungen)

Die Bezirksvertretung Ronsdorf habe den Bebauungsplan ebenso wie die Bevölkerung einstimmig abgelehnt. Es sei erstaunlich, wie darüber hinweggegangen werde (II.2, II.5, II.6, II.9, II.13, II.19; II.20, II.22, II.23, II.24, II.25, II.26, II.28, II.32, II.35, II.36). Die Belange und Bedenken der Stadt Remscheid und der ULB würden unberücksichtigt bleiben (II.22; II.24, II.36).

## Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

## Abwägung

Der Rat der Stadt Wuppertal in der Hauptsatzung die Zuständigkeiten der Bezirksvertretungen geregelt. In § 9 (2) - Rechte der Bezirksvertretungen - Allgemeine Bestimmungen - ist geregelt, dass von der Zuständigkeit der Bezirksvertretungen Entscheidungen ausgenommen sind, für die der Rat der Stadt nach § 41 Abs. 1 GO NRW ausschließlich zuständig ist, und Geschäfte der laufenden Verwaltung, über die nach § 41 Abs. 3 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) der Oberbürgermeister entscheidet. Dies sind nach § 41 Abs. 1 GO NRW unter anderem der Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen (z. B. verbindliche Bauleitpläne) und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen.

Die Beschlüsse der Bezirksvertretung Ronsdorf haben aufgrund der geschilderten Rechtsgrundlage einen empfehlenden Charakter. Aufgrund der in Ziff. 2.1 beschriebenen **Zielsetzungen der Stadtentwicklung** ist der zuständige Aus-

schusses für Bauplanung den Empfehlungen der BV Ronsdorf nicht gefolgt und hat die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1107 V ‚Heidter Straße/Rädchen‘ beschlossen. Dies ist innerhalb der kommunalpolitischen Beschlussläufe kein ungewöhnlicher Vorgang und aus demokratischer Sicht unbedenklich.

Die Anregungen der Öffentlichkeit, der Stadt Remscheid sowie der anderen Behörden wurden in die planerische Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der fehlenden Übereinstimmung mit den Projektzielen nur teilweise berücksichtigt. Im Umweltbericht werden zudem nicht nur die Auswirkungen der geplanten Bebauung, sondern auch die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt, die in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen wurden.

Die Untere Landschaftsbehörde hatte im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung angeregt, dass das in den Unterlagen südlich dargestellte Haus unmittelbar an die Straße bzw. an die Grenze des Bebauungsplangebietes grenze und einen äußerst ungünstigen Flächenzuschnitt habe, so dass in der Bauabwicklung und späteren Nutzung sich hieraus Probleme bereits andeuten: Geländemodellierung, Ausweitung der Gartenflächen auf Flächen außerhalb des Plangebietes (Landschaftsschutzgebiet). Es werde empfohlen, auf diese Gebäude zu verzichten. Die Lage des Gebäudes wurde aufgrund dieser Anregung nochmals überprüft und geringfügig optimiert. Außerdem wurde die geplante Terrasse des Hauses Nr. 8 anders angeordnet und mögliche Geländemodellierungen und Böschungshöhen durch entsprechende Festsetzungen zur zukünftigen ‚Sollgeländehöhe‘ eingeschränkt.

### Anregung

#### (5.2 öffentliche versus private Belange – Abwägung)

Ein Einwender führt aus, dass die Verwaltung eine neutrale Position bei der Beurteilung der Stellungnahmen einnehmen müsse. Sie müsse interessensunabhängig urteilen, zwischen den verschiedenen Meinungen abwägen und sollte nicht Interessensvertreter sein. Nur die sich daraus ergebene Abwägung könnten dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Hieraus könne sich eigentlich nur ergeben, dass dieser Bebauungsplan sofort zurückgezogen werden sollte (II.4). Der Rat der Stadt müsse abwägen zwischen den öffentlichen und privaten Interessen. In diesem Fall würden die öffentlichen Interessen von den Bürgern von Ronsdorf vertreten, die ihre Natur und Landschaft erhalten wollen. Die privaten Interessen würden vom Investor vertreten, der in einer unberührten Landschaft bauen wolle. Der Investor könne ein öffentliches Interesse für sein Vorhaben nicht geltend machen, die geplante Bebauung an der Heidter Straße /Rädchen sei für die städtebauliche Entwicklung Wuppertals oder Ronsdorfs ohne Bedeutung (II.25, II 26)

Der Bebauungsplan benachteilige vorhandene Anlieger zu Gunsten des Investors (II.23). Vor allem, da dieser Bebauungsplan nicht im öffentlichen Interesse, sondern nur im Interesse des Bauträgers und der damit verbundenen Stadtparkasse aufgestellt werde (II.18, II.44).

### Beschlussempfehlung

**Der Bebauungsplan wird nicht zurückgezogen. Der Anregung wird nicht gefolgt**

### Abwägung

Die städtische Verwaltung handelt im Auftrag der politischen Gremien der Stadt, muss dabei jedoch im Rahmen der geltenden Normen und Gesetze handeln. Da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße/Rädchen – durch die politischen Gremien ein Aufstellungsbeschluss und ein Offenlagebeschluss gefasst wurden, ist die Auftragsituation klar definiert. Der politische Auftrag lautet, die Rechtswirksamkeit dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der geltenden landes- und bundesgesetzlichen Bestimmungen herbeizuführen. Von einer Interessenvertretung zu Gunsten des Investors und zu Ungunsten der Öffentlichkeit kann keine Rede sein

Nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ist auch nicht zutreffend, dass der Vorhabenträger kein öffentliches Interesse für sein Vorhaben geltend machen kann. Das öffentliche Interesse an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beruht auf der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sowie auf den Ergebnissen des ‚Handlungsprogramm Wohnen‘, Stand Mai 2009. Es erfolgt zudem keine Benachteiligung der Anlieger zugunsten des Investors. Wie bereits erläutert, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse des

„Handlungsprogramm Wohnen“ erstellt. Eine Beeinträchtigung der Nachbarinteressen könnte z. B. dann der Fall sein, wenn die nach § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken nicht eingehalten würden. Dies ist hier nachweislich nicht der Fall.

Nach der erfolgten Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange wird der zukünftige Wert der geplanten Wohnbebauung durch die beschließenden politischen Gremien höher eingestuft als der zukünftige Wert des Plangebiets als Grünfläche und als Naherholungsgebiet.

### Anregung

(5.3 Städtische Sparkasse)

Verschiedenen Einwendern drängt sich die Vermutung auf, dass die Ratsfraktionen von CDU und SPD ganz oder teilweise mit der Sparkasse als Bauräger koalieren (II.2, II.3, II.6 u. a.).

### Beschlussempfehlung

Die Anregung ist kein Bestandteil des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

### Abwägung

Die vermutete Koalition der Ratsfraktionen mit der Stadtsparkasse ist kein Bestandteil der planungsrechtlichen Auseinandersetzung mit den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das öffentliche Interesse an dem Projekt beruht auf den Ergebnissen des erläuterten „Handlungsprogramm Wohnen“ und an dem Interesse an einer Straßenführung, ohne die teilweise Inanspruchnahme der privaten Grundstücke östlich der Straße „Rädchen“, die zudem die naturräumlichen Elemente (schützenswerte Hecke / Sommerlinde) berücksichtigt. Das städtische Kreditinstitut begleitet als legitimer Geschäftspartner die Projektentwicklung, was bei Vorhaben dieser Größenordnung zum normalen Geschäftsgeschehen gehört.

### Anregung

(5.4 Einstellung des Verfahrens)

Von mehreren Einwendern wird die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gefordert.

### Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht gefolgt

### Abwägung

Die Einstellung des Verfahrens ist aus mehreren Gründen nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Wohnbaufläche dargestellt, die geplante hochwertige Bebauung entspricht den Empfehlungen und Zielsetzungen des „Handlungsprogramm Wohnen“ und aus den Ergebnissen der im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erarbeiteten Fachgutachten sind keine derart schwerwiegenden Auswirkungen auf die Umweltmedien zu erkennen, dass das geplante Projekt grundsätzlich in Frage gestellt werden müsste.

### Anregung

(5.5 Änderung des Flächennutzungsplans)

Von mehreren Einwendern wird die Änderung des Flächennutzungsplans gefordert und darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt seien.

### **Beschlussempfehlung**

**Die Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Bestandteil des Bebauungsplans. Es ist kein Beschluss erforderlich.**

### **Abwägung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - wird insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde kontrovers über die zulässige Anzahl der Wohneinheiten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans diskutiert, es wurde jedoch keine Begrenzung beschlossen. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten sehen die Regelungen des Baugesetzbuchs auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch nicht vor.

Die Aussagen im Flächennutzungsplan zur Anzahl der Wohneinheiten der einzelnen Wohnbauflächen dienen auf Ebene der Flächennutzungsplanung dem rechnerischen Nachweis, in wie weit der prognostizierte Bedarf durch die neuen Bauflächen gedeckt werden kann. Die Angaben haben eine hinweisende Funktion, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend dem aktuellen Bedarf zu konkretisieren sind. Der Hinweis aus dem Flächennutzungsplan beruht auf der Zielsetzung, am Standort Rädchen aufgrund der Stadtrandlage eine aufgelockerte Straßenrandbebauung in offener Bauweise zu realisieren. Vor diesem Hintergrund ist der erste Entwurf zum VBP -Heidter Straße / Rädchen - (Reihenhäuser in verdichteter Bauweise) verworfen worden. Die aktuell geplanten freistehenden Häuser mit Stadtvillencharakter entsprechen hingegen den im FNP angedachten Hinweisen.