

Bebauungsplan Nr. 1150V – Katernbergerstr. / Am Buschhäuschen -

Würdigung der zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebrachten Anregungen

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) 25.05.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgebracht worden:

- 1.1 Stellungnahme:** Mehrere Bürger befürchten, dass durch das geplante Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße der Charakter des Briller Viertels negativ beeinflusst wird. Das Gebäude füge sich nicht in die vorhandene historische Bebauung ein. Es wird angeregt auf diese Bebauung zu verzichten.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Mit dem Baurecht an der Katernberger Straße und der Bebauung des Hintergeländes mittels zwei freistehenden Einfamilienhäusern sollen die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Sanierung und Erhalt der denkmalgeschützten Villa Am Buschhäuschen 70 geschaffen werden. Diesbezüglich gilt es zu Bedenken, dass durch den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 840 bereits ein Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen vorgesehen war. Dieses Baurecht kann aber durch den jüngst ins Blickfeld gerückten denkmalwerten Garten mit denkmalgeschützten Pavillon nicht umgesetzt werden. Um einen Interessensausgleich zwischen Denkmalschutz und Baurecht zu erreichen und dem Grundstückseigentümer eine angemessene Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, soll deswegen das kritische Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen entfallen und dafür die hier geplanten Baurechte geschaffen werden. Die Planung des Mehrfamilienhauses zwischen den beiden Denkmälern Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 erfordert dabei ein hohes Maß an Qualität sowie die Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen. Die Planung wurde deswegen sowohl mit der Denkmalbehörde abgestimmt, als auch dem Gestaltungsbeirat der Stadt als beratendes Fachgremium vorgestellt. Als Ergebnis ist hierzu festzuhalten, dass das Gebäude eine hohe architektonische Qualität besitzt und unter Verwendung der geeigneten Außenmaterialien (vorgesehen ist die Verwendung von Sandstein und Holz) eine auch an dieser empfindlichen Stelle städtebauliche und architektonisch angemessene sowie denkmalverträgliche Bebauung darstellt.

- 1.2 **Stellungnahme:** Ein Bürger bemängelt, dass durch die Bebauung der wertvolle Bewuchs des Gartengrundstückes mit seinen zahlreichen Bäumen zerstört würde. Diese „grüne Lunge“ würde verloren gehen oder doch zumindest zerteilt werden. Mit Blick hierauf und den rückläufigen Einwohnerzahlen Wuppertals wäre eine solche massive Bebauung unverständlich.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Bürger hat Recht in seiner Anmerkung, dass die Einwohnerzahlen Wuppertals rückläufig sind. Die Gründe hierfür sind vielschichtig und beruhen neben dem zu verzeichnenden demographischen Wandel innerhalb der Bevölkerungsstruktur auch auf Wohn-, Arbeits- und anderen persönlichen Beweggründen. Allerdings kann hieraus kein genereller Ablehnungsgrund für Wohnbauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes im Allgemeinen oder an dieser Stelle im Besonderen abgeleitet werden. Es sind diesbezüglich keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass hier in einen „Leerstand“ quasi hinein geplant würde. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass diese Planung nicht städtebaulich erforderlich wäre. Ebenso wenig kann der Argumentation gefolgt werden, dass dem auf dem Grundstück vorhandenen Baum- und Strauchbestand eine über den engen lokalen Grundstücksbereich hinausgehende ökologische / klimatische Wirkung zugeschrieben werden kann. Es handelt sich hier um einen typischen, wenn auch größeren Hausgarten, der einer gärtnerischen Gestaltung ohne weiteres allerdings mit Blick auf die gartendenkmalschutzrechtlichen Anforderungen zugänglich ist. Entsprechend kann auch schon jetzt der vorhandene Bewuchs entfernt bzw. stark verändert werden. Durch die aufgehobene Baumschutzsatzung wurde den Grundstückseigentümern im allgemeinen diesbezüglich mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) reglementiert. Hierdurch stehen übermäßige Bodenversiegelungen nicht zu befürchten. Des Weiteren ist es ja gerade Ziel dieses Bauleitplanes den hochwertigen und als Gartendenkmal aufzufassenden Gartenbereich (inklusive des denkmalgeschützten Pavillons) ausgehend von der denkmalgeschützten Villa Am Buschhäuschen 70 bis hin zum Wohngebäude Am Buschhäuschen 64 in der entsprechenden Tiefe zukünftig von einer langfristig Bebauung freizuhalten. Die Überbaubaren Flächen wurden insbesondere mit Blick hierauf außerhalb dieses prägenden und wertvollen Gartenteils platziert.

- 1.3 **Stellungnahme:** Eine Bürgerin regt an, dass doch der denkmalgeschützte Pavillon versetzt werden könne, um dann an dieser Stelle das Mehrfamilienhaus zu errichten. Damit würde ein Kompromiss zwischen den Bauwünschen des Grundeigentümers und den Belangen der Baudenkmäler erreicht und man müsste nicht zwischen den beiden Baudenkmälern bauen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Dem vorgeschlagenen Kompromiss kann aus denkmalschutzrechtlichen Bedenken nicht gefolgt werden. Ein Großteil des zur Villa zugehörigen Gartens bildet zusammen mit dem Hauptgebäude und dem Pavillon ein schützenswertes bzw. geschütztes Ensemble. Der Pavillon kann nicht versetzt werden ohne diesen denkmalgeschützten Zustand nachhaltig zu verändern bzw. aufzulösen. Die Neubebauung (Mehrfamilienhaus + 2 Einfamilienhäuser) wurde aus diesem Grund außerhalb des Konfliktbereiches platziert, so dass eine Denkmalverträglichkeit gegeben ist.

- 1.4 Stellungnahme:** Ein Bürger regt an, aufgrund der negativen Erfahrungen mit Neubauten im Briller Viertel in der letzten Zeit, sehr sorgsam die Neubebauung festzulegen. Insbesondere muss verhindert werden, dass durch zu pauschale Festsetzungen im Bebauungsplan der Bauherr durch eine geschickte Ausnutzungsplanung wesentlich höhere oder größere Gebäude errichtet, als in den hier gezeigten Plänen erkennbar sei. Des Weiteren stellt er die Frage, in wie weit die Stadt Einfluss auf die zu verwendenden Baumaterialien für die Fassade hätte.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Dem Bürger ist insoweit recht zu geben, dass allein über die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen ein Baukörper, zumindest in einem hängigen Gelände, nicht hinsichtlich der Gebäudehöhe bestimmt wird. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anmerkung: der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sind deswegen Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe für die Neubauten vorgesehen. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages werden weitere Regelungen zur Fassadengestaltung (Material und Farbe) und weitere erforderliche Regelungen aufgenommen.

- 1.5 Stellungnahme:** Ein Bürger regt an, die Erschließung der Neubebauung allein über die Katernberger Straße abzuwickeln, um verkehrliche Probleme auf der Straße Am Buschhäuschen zu vermeiden.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes kann nur das geplante Mehrfamilienhaus sinnvoll von der Katernberger Straße aus angedient werden. In diesem Bereich liegt das derzeitige Gelände ca. 2-3 Meter überhalb des Straßenniveaus, aus diesem Grund ist unterhalb des Hauses eine Tiefgarage vorgesehen um überhaupt die privaten Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können. Die im Hintergelände geplanten zwei freistehenden Einfamilienhäuser sollen über die Straße Am Buschhäuschen und von dort über einen bestehenden Privatweg angedient werden. Auch die Feuerwehrezufahrt soll hierüber sichergestellt werden. Die Straße Am Buschhäuschen stellt sich in der Örtlichkeit als ca. 6 Meter

breite Mischverkehrsfläche dar, es bestehen diesbezüglich keine verkehrlichen Bedenken, den Quell- und Zielverkehr der beiden Einfamilienhäuser mit insgesamt maximal 4 Wohneinheiten über diese Straße abzuwickeln.

- 1.6 **Stellungnahme:** Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Kirchengemeinde bittet darum, dass bei der Planung Rücksicht auf den angrenzenden Friedhof mit seinem eigenen Ruhebedürfnis genommen wird. Die geplanten Einfamilienhäuser sollten demnach nicht zu hoch werden und einen angemessenen Abstand von dem Friedhof einhalten.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Innerhalb des vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Lage der Baukörper durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Baufelder erlaubt dabei eine gewisse Varianz bezüglich der Lage der Gebäude innerhalb der Baufelder. Durch die Baugrenzen ist aber auch sichergestellt, dass ein angemessener Abstand zum Friedhof eingehalten wird. Die maximale Gebäudehöhe ist durch Festsetzungen im Plan auf ca. 8 Meter über vorhandenem Gelände limitiert. Entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof ist des Weiteren die Anpflanzung einer Hecke in dem Plangebiet vorgesehen, um eine angemessene Eingrünung gegenüber dem Friedhof zu vollziehen.