

**1. Protokoll****über die Bürgerdiskussion im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)****Allgemeines:**

<u>B-Plan Verfahren:</u>	Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße -
<u>Veranstaltungsort:</u>	Rathaus Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
<u>Termin und Dauer:</u>	31.08.2010, 19. <sup>05</sup> – 20. <sup>10</sup> Uhr
<u>Leitung:</u>	Herr Hans-Hermann Lücke (Bezirksbürgermeister Barmen)
<u>Teilnehmerzahl:</u>	ca. 80 Personen
<u>Verwaltung:</u>	Frau Gronemeier, Herren Braun und Eckhardt, Ressort 105.1

**Eingangserläuterungen des Bezirksbürgermeisters und der Verwaltung:**

Herr Bezirksbürgermeister Lücke begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die anwesenden Vertreter der politischen Gremien und führt mit kurzen, erläuternden Worten in die Bürgerdiskussion ein.

Frau Gronemeier (Stadtplanerin, R. 105.17) erklärt die Besonderheiten des Planungsgebietes. Es zeichnet sich durch seine Nähe zum Toelleturm und die Barmer Anlagen bzw. dem Vorwerk-Park aus. Typisch für das Gebiet sind einzeln stehende Gebäude und eine intensive Durchgrünung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146 entspricht im Wesentlichen dem des 1988 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 820, der in Teilen überholt ist. Festsetzungen sind an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Aktuelle Entwicklungen stehen zudem die alten Festsetzungen entgegen, die deshalb geändert werden sollen.

Der formale Ablauf eines Bauleitplanverfahrens wird ausführlich erläutert, wobei insbesondere die Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger dargestellt werden, in den einzelnen Verfahrensschritten zu den Planungen Stellung nehmen zu können. Die der Verwaltung bereits zum Aufstellungsbeschluss bekannten Stellungnahmen wurden im bisherigen Verlauf des Verfahrens bereits berücksichtigt.

Frau Gronemeier zeigt anhand einer Computer-Präsentation die beabsichtigten Planungen auf.

Da es sich bei dem Gebiet um einen Wohnstandort handelt wird – wie bisher – ein reines Wohngebiet festgesetzt. Südlich der Hohenstaufenstraße werden die Baurechte nicht mehr ausgewiesen, deren Erschließung nicht realisiert werden konnte.

Zum Teil stimmen die im Bebauungsplan Nr. 820 festgesetzten Baugrenzen nicht mit dem tatsächlichen Gebäudebestand überein. In diesen Fällen wurden Anpassungen des Planungsrechts vorgenommen.

Es soll - wie im Plan Nr. 820 - an der Festsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser festgehalten werden. Die Baugrenzen sind relativ eng gehalten, so soll vermieden werden, dass gebietsuntypische Gebäudedimensionen entstehen. Maximale Gebäudehöhen sind festgesetzt (Deckelung).

Der Bebauungsplan Nr. 820 enthielt die Festsetzung, dass maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig sind – unabhängig von der Gebäude- oder Grundstücksgröße. Inzwischen besteht die allgemeine Tendenz, Gebäude und Grundstücke intensiver zu nutzen. Um dem Rechnung zu tragen, aber trotzdem den Siedlungscharakter bzw. das

Erscheinungsbild zu erhalten wird die Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen geregelt. Darüber hinaus gilt für jedes Gebäude als Obergrenze eine maximale Zahl von 4 WE.

Die Festsetzungen im Plan Nr. 820 zu Baumstandorten sind nicht mehr zeitgemäß, da einige Bäume nicht mehr existieren und die Formulierung „stadtbildprägende Bäume“ heute enger gefasst wird als noch 1988. Zukünftig werden insbesondere die Alleebäume im öffentlichen Straßenraum und den Straßenraum prägende auch auf Privatgrundstücken stehende Bäume festgesetzt.

Frau Gronemeier informiert abschließend über die entwickelte Berechnungsmethode zur Ermittlung der Wohneinheiten für die einzelnen Grundstücke in den 4 unterschiedlichen Bereichen.

#### **Diskussion:**

Der Stv. Heribert Stenzel bezweifelt die Rechtmäßigkeit der Veranstaltung, da ihm der Offenlegungsbeschluss bereits vorliege.

Herr Braun versichert, dass das Ergebnis dieser Veranstaltung sowie die Stellungnahme der Verwaltung vor Beschlussfassung den Mitgliedern der beteiligten Gremien in einer Tischvorlage bekannt gegeben wird.

Ein Bürger fragt, nach welchen Kriterien ein heute gestellter Bauantrag beurteilt wird.

Herr Braun führt aus, dass die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes maßgebend sind, wenn Sie nicht den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes entgegen stehen. In einem solchen Fall würde die Gemeinde die Bauordnungsbehörde auffordern, die Entscheidung auszusetzen, bis der neue Plan als Satzung beschlossen ist.

Herr Braun erläutert einem Bürger die Erforderlichkeit von Bebauungsplanverfahren sowie den verwaltungsinternen Ablauf.

Ein Teilnehmer hat den Eindruck, dass ein villenähnlicher Zustand bei einer Bemessungsgröße von 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße pro 1 WE nicht realistisch sei. In einem Gespräch mit Frau Hellkötter sei eine Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> pro WE erwähnt worden. Diese Grundstücksgröße entspreche einer normalen Einfamilienhausbebauung.

Herr Braun versichert, dass jedes einzelne Grundstück in einer sehr aufwändigen Aktion überprüft worden sei, um für die einzelnen Bereiche eine gerechte Lösung zu finden. Verwaltungsgerichte haben in Urteilen entschieden, dass die Ausweisung von Wohngebäuden mit weniger als 2 WE nicht zulässig ist. Bisher erteilte Baugenehmigungen haben Bestandsschutz bis zu ihrem Ablaufdatum. Probleme könnten allerdings bei einem Gebäudeabriss oder im Brandfall entstehen. In einem solchen Fall ist das neue Baurecht maßgeblich.

Weitere Verständnisfragen der Zuhörer werden durch Frau Gronemeier und Herrn Braun beantwortet. Sie beziehen sich auf die Größe der Wohnungen, die nicht festgeschrieben wird, einzelne zeichnerische Darstellungen im B-Plan, mögliche Teilungen von Grundstücken sowie der Verhinderung von großräumigen Bauten.

Herr Braun nimmt den Hinweis eines Teilnehmers auf, das im B-Plan ausgewiesene Baurecht auf einem Grundstück an der Wittelsbacherstraße zu teilen. Dort könnten statt des pauschalen einzelne Baurechte ausgewiesen werden. Dies soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Eine Teilnehmerin sieht den besonderen Charakter des Plangebietes in den zahlreich vorhandenen Bäumen und regt an, so viele Bäume wie möglich zu erhalten und zu schützen.

Ein Bürger ist der Ansicht, dass der neue Bebauungsplan ihm keine Möglichkeit lasse, auf seinem großen Grundstück weitere Bauwünsche zu verwirklichen und verweist auf verschiedene Baufenster in seiner Nachbarschaft, wo weitere Gebäude auf wesentlich geringerer Fläche entstehen könnten. Dies komme seiner Meinung nach einer Enteignung gleich.

Herr Braun erklärt, dass alle ausgewiesenen und bisher noch nicht ausgenutzten Baurechte sich entweder auf Vorhaben beziehen, für die eine Bauvoranfrage positiv beschieden wurde oder durch Klage vor dem Verwaltungsgericht erstritten wurden. Die Diskussionen um diese entfallenden Baurechte bestehen seit mehreren Monaten. Inzwischen ist es politischer Wille die Baurechte in den Gärten südlich der Hohenstaufenstraße nicht mehr auszuweisen, weil die Zuwegung nicht sichergestellt werden konnte.

Der Vorsitzende bestätigt, dass seit den Gesprächen am Tisch des Oberbürgermeisters sich der Sachverhalt so entwickelt habe. Grund der Veranstaltung Anfang Februar mit dem Oberbürgermeister waren zahlreiche Schreiben, in denen die Besorgnis der Anwohner es könne zu einer unerwünschten städtebaulichen Verdichtung kommen und somit der „Siedlungscharakter“ der Gegend beeinträchtigt werden, zum Ausdruck kam.

Der Bürger fragt nach, warum er als am meisten Betroffener zu diesen Gesprächen nicht eingeladen wurde und erfährt, dass die Eingeladenen zuvor Schriftverkehr mit dem Büro des Oberbürgermeisters hatten.

Der Bürger äußert sein Unverständnis, dass innerhalb einer Luftlinie von 50 m so unterschiedliche Maßstäbe hinsichtlich der Ermittlung der WE angewandt werden und kündigt an, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Für die Richtigkeit:

Eckhardt  
Protokollführer

2.

Zu folgenden Themen gingen Stellungnahmen im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in persönlichen Gesprächen, Telefonaten und Schreiben ein:

1. Thema Baumfestsetzungen
2. Thema Wald an der Wittelsbacherstraße
3. Thema entfallendes Baurecht südlich der Hohenstaufenstraße
4. Thema „Bolzplatz“ bzw. Baurecht auf der Wiese an der Wittelsbacherstraße
5. Wunsch nach geändertem Baurecht

Zu 1.:

Eine Bürgerin wies bereits in der öffentlichen Veranstaltung darauf hin, dass Ihrer Meinung nach nicht nur Bäume in Straßennähe und im Straßenraum, sondern auch auf den Privatgrundstücken und dort auch im rückwärtigen Bereichen zu erhalten seien. Spaziergänger, die sich insbesondere am Wochenende im Plangebiet aufhalten, würden auch die Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich wahrnehmen. Bei der Entscheidungsfindung, welche Bäume hier relevant seien, würde die Bürgerin behilflich sein.

Zu 2.:

Während mehrere Personen betonen, froh zu sein, dass die gerodeten Waldflächen an der Wettinerstraße auch zukünftig als Waldflächen im Bebauungsplan Nr. 1146 festgesetzt werden sollen, wurde telefonisch die Anfrage gestellt bzw. die Befürchtung geäußert, dass die Fläche mit Hinweis auf die umgebende Wohnbebauung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt würde.

Zu 3.:

Einerseits begrüßen Bürger in ihren Mails das Entfallen des Baurechts, andererseits äußert ein betroffener Grundstückseigentümer sein Unverständnis. Die Prüfung einer evt. Schadensersatzpflicht wird angekündigt.

Der Eigentümer beabsichtigt sein Haus und Grundstück zu veräußern. In diesem Zusammenhang wäre ihm ein Neubau an gleicher Stelle mit 6 Wohneinheiten nicht genehmigt worden. Der Vorschlag der Verwaltung mit dem Nachbarn eine gemeinsame Erschließung des südlich Grundstücksbereichs durchzuführen, sei von beiden betroffenen Eigentümern nicht gewünscht. Zwischenzeitlich gebe es einen Kaufinteressenten für das Gesamtgrundstück, allerdings unter der Voraussetzung der Erhaltung des südlichen Baurechts. Die kurzfristige Einberufung der Bürgerdiskussion wird kritisiert, die Argumente, die für die Beseitigung des Baurechts vorgebracht wurden, seien nicht haltbar. Einem Nachbarn seien 4 Wohnungen auf dem halben Grundstück genehmigt worden. In der Nähe des Grundstücks würden auf wesentlich kleineren Grundstücken Baurechte erweitert bzw. verändert.

Zu 4.:

Sowohl in der Diskussion im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch in einem Schreiben wird auf das „Baufenster erschreckender Größe“ im Bereich der Wiese nord-westlich der Wittelsbacherstraße hingewiesen. Um dort eine intensive Bebauung („gefühlte 30 Reihenhäuser“) zu vermeiden, wird eine Unterteilung des Baufensters in 3 bis 4 kleinere vorgeschlagen.

Zu 5.:

Ein Anwohner der Adolf-Vorwerk-Straße begehrt ein erweitertes Baurecht sowie die Zuordnung zu einem anderen Bereich bezüglich der Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.