

## **Behandlung der im Verfahren eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1132 – Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg –**

### **1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 17.11.2009**

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

- 1.1 Stellungnahme:** Die Einmündung der Planstraße an der vorgesehenen Stelle in die Vogelsangstraße wird als kritisch eingeschätzt, da die Fahrzeuge in diesem Bereich mit hohen Geschwindigkeiten verkehren. Es wird befürchtet, dass ein neuer Gefahrenpunkt entstehen könnte. Auch die Lage im Nahbereich der Bushaltestelle und gegenüber der Einfahrt zum Restaurant sei nicht optimal. Besser wäre eine Verschiebung in Richtung Norden oder gleich die Erschließung vom Wilhelm-Raabe-Weg aus.

**Berücksichtigung:** Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Zur Lage und Ausgestaltung der zukünftigen Erschließungsstraße wurde die Planung zwischenzeitlich mit den zuständigen Fachbehörden konkretisiert und abgestimmt. Entsprechend der Anregung wurde die Einmündung in Richtung Norden verschoben, so dass die Vogelsangstraße zukünftig in beide Richtungen einsehbar sein wird. Zudem wird durch die Gestaltung der Einmündung (z.B. Freihalten der Sichtdreiecke, Abbiegeradien) gesichert, dass zukünftig an dieser Stelle kein Unfallschwerpunkt entstehen wird. Hierzu ist es auch erforderlich, vier Bäume zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu fällen. Diese werden an anderer Stelle im Stadtgebiet auf Kosten des Vorhabenträgers durch Neupflanzungen ersetzt. Eine Erschließung über den Wilhelm-Raabe-Weg soll nicht erfolgen, da dieser innerhalb der Waldfläche des Mirker Hains als reiner Wald- bzw. Fußweg aufzufassen ist. Eine Erhöhung der Erschließungslast würde diesbezüglich zu Konflikten mit den Nutzern des Mirker Hains als Naherholungsgebiet führen.

- 1.2 Stellungnahme:** Es wird gefragt, ob der Waldabstand eingehalten wird. Die Bebauung scheint sehr nah am Wald zu liegen, da nach Ansicht einiger Bürger auch der Baumbestand entlang des Baches als Wald einzustufen ist. Es wurde auf den Sturm „Kyrill“ und die damit in der Nachbarschaft verursachten Schäden an den Gebäuden verwiesen.

**Berücksichtigung:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bei der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden hatte der Landesbetrieb Wald und Holz als Untere Forstbehörde gegen die Planungen keine Bedenken geäußert. Der Sicherheitsabstand zum Wald wird als ausreichend angesehen siehe hierzu auch Punkt 3.1.

- 1.3 Stellungnahme:** Die geplanten 8 öffentlichen Parkplätze werden als viel zu wenig eingeschätzt. Bei größeren oder mehreren Feiern sind erhebliche Parkplatzprobleme zu erwarten. Zudem wird die Aussage, dass mit 8 Parkplätzen für 14 Hauseinheiten ein sehr gutes Verhältnis zwischen der Hauseinheitenzahl und der Parkplatzzahl geschaffen werde, so nicht akzeptiert, da jedes Gebäude eine zweite Wohneinheit bekommen könnte.

**Berücksichtigung:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wenn man sich an den „Richtzahlen zum Stellplatzbedarf“ der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW orientiert, ist die Anzahl der geschaffenen Parkplätze mehr als ausreichend. Neben den öffentlichen Parkplätzen sind darüber hinaus ausreichend Stellplätze auf privaten Flächen vorgesehen. Eine Planung und Auslegung der Parkplätze auf den maximal möglichen Fall mehrerer gleichzeitiger Feiern („worst case“) ist im Verhältnis zu den entstehenden Kosten und des Flächenverbrauchs als unangemessen zu bewerten.

Insgesamt wird das Parkplatzangebot als ausreichend eingeschätzt, auch wenn zusätzliche Einliegerwohnungen geschaffen werden sollten. Diese müssten zudem auch einen entsprechenden Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück erbringen.

**1.4 Stellungnahme:** Es sollte lediglich eine Wohneinheit je Gebäude vorgesehen werden.

**Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Jede Festsetzung, die das Nutzungsrecht an Grundstücken beschneidet, muss städtebaulich begründet sein. In diesem Plangebietsbereich ist aus Sicht der Stadt Wuppertal auch aufgrund der Größe der Grundstücke eine Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude angemessen, so dass auch Einliegerwohnungen (z.B. für Großeltern oder Kinder) ermöglicht werden. Städtebauliche Gründe, die die Reduzierung auf nur 1 Wohneinheit pro Wohngebäude notwendig machen, sind hier nicht gegeben.

**1.5 Stellungnahme:** Es wird gefragt, ob im Planbereich ein Spielplatz vorgesehen wird und falls nicht, wo die Kinder spielen könnten.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Die Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Größe der zukünftigen privaten Grundstücke von mehr als 500 qm werden hier umfangreiche Garten- und Freiflächen entstehen. Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Mirker Hains, der Spielmöglichkeiten für Kinder bietet und in dem ein Spielplatz der Kategorie B / C vorhanden ist. Darüber hinaus ist im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 92 – Hainstraße / In der Eschenbeek / Vogelsangstraße – ein Spielplatz in der öffentlichen Parkanlage zwischen Vogelsangstraße und Dahlienweg planerisch festgesetzt. Ein Ausbau ist bislang aber noch nicht erfolgt.

**1.6 Stellungnahme:** Die Höhe der Gebäude wird als zu hoch eingeschätzt.

**Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Hinsichtlich der Höhe der geplanten Gebäude wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude im Planbereich sicherstellen. Demnach sind nördlich der Planstraße Gebäude mit einer Höhe von maximal 10,5 m und südlich der Planstraße mit 8,0 m über Oberkante Planstraße festgesetzt. Die damit festgesetzten Gebäudehöhen sind im Bezug zu der Lage des Grundstückes und dessen Anknüpfung an das angrenzende Siedlungsgefüge als angemessen anzusehen.

**1.7 Stellungnahme:** Es wird gefragt, ob die auf dem Grundstück vorhandene Villa unter Denkmalschutz steht.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Die auf dem Grundstück vorhandene Villa steht nicht unter Denkmalschutz. Der Projektentwickler ist bestrebt für die Villa einen neuen Erwerber zu finden da diese einen nicht unbedeutenden Sachwert darstellt. Aufgrund der erforderlichen umfangreichen Sanierungsmaß-

nahmen zum sinnvollen Erhalt der Villa kann aber nicht verlässlich abgeschätzt werden ob der Erhalt der Villa tatsächlich gelingt.

## 2. Behördenbeteiligung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1132 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

### 2.1 Stellungnahme: Untere Landschaftsbehörde, Schreiben vom 12.05.2009

Zum Schutz des Vogelsangbaches sollte die Festsetzung eines Gewässerschutzstreifens mit einer Mindestbreite von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante erfolgen. Auf diese Weise wird gleichzeitig das östlich des Plangebietes angrenzende Naturdenkmal (ND) - Schluchttal des Vogelsangbaches - geschützt. Zusätzlich sollte ein Hinweis auf das ND erfolgen.

Zum Schutz des Wurzelbereiches des vorhandenen Straßenbaumbestandes im Bereich der Vogelsangstraße wird die Festsetzung eines Schutzstreifens gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von mindestens 5 m Breite entlang der (westlich/nordwestlich) Grundstücksgrenze im Plangebiet empfohlen. Diese Fläche ist dementsprechend von Bebauung jeglicher Art freizuhalten und ausschließlich für eine Gartennutzung zulässig. Zur deutlicheren Kennzeichnung der Schutzfläche empfiehlt sich eine zusätzliche Darstellung mit einer Schrägschraffur.

Die Baukörper sollten grundsätzlich einen Mindestabstand von mehr als 5 m zum Kronentraufbereich der Straßenbäume und der übrigen benachbarten Bäume einhalten. Es wird daher angeregt, die Kronen der an das Plangebiet angrenzenden Bäume einzumessen.

Einzelne neu gepflanzte Straßenbäume sind mit einem den Altbäumen entsprechenden zukünftigen Kronentraufbereich zu berücksichtigen.

#### Artenschutz

Die kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 sieht für die geschützten Arten neue Anforderungen an die planerische Praxis von Planungs- und Zulassungsvorhaben vor. Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die „europäischen Vogelarten“, zusammenfassend als planungsrelevante Arten bezeichnet, die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden. Da nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet planungsrelevante Tierarten (insbesondere Vögel) nisten, sollte als Festsetzung mit aufgenommen werden, dass die Fällung von Bäumen und Sträuchern/Hecken in den Herbst- und Wintermonaten gemäß § 64 Landschaftsgesetz NRW (außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden muss.

**Berücksichtigung:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ein entsprechender Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von 5 m Breite entlang der Böschung des Vogelsangbaches und ein Hinweistext auf das Naturdenkmal wird in den Bebauungsplan in der Fassung zur öffentlichen Auslegung aufgenommen. Die damit verbundene Einschränkung der Bodennutzung ist mit Blick auf den verfolgten Schutzzweck der Festsetzung als angemessen anzusehen.

Auch entlang der Grenze zur Vogelsangstraße wird ein 5 m breiter Schutzstreifen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt hier bereits einen ausreichenden Abstand der Gebäude zum Kronentraufbereich. Ein nicht ausreichender Abstand besteht im wesentlichen zu Bäumen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Freihalten der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße in

die Vogelsangstraße) gefällt werden müssen. Diese werden an anderer Stelle im Stadtgebiet auf Kosten des Vorhabenträgers durch Neupflanzungen ersetzt.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die zulässige Fällung von Bäumen und Sträuchern/Hecken außerhalb der Schutzzeiten aufgenommen um die notwendige Anstoßfunktion in Richtung Bauträger / Bauherrn zu erfüllen.

## **2.2 Stellungnahme: Untere Wasserbehörde (UWB), Schreiben vom 06.04.2009**

Die vorgesehenen Festsetzungen der Baugrenzen berücksichtigen den von der UWB geforderten Schutzabstand zum Gewässer von 5 m zur Böschungsoberkante.

Auf dem Grundstück ist mit erheblichem Schichtenwasseranfall zu rechnen. Die Gebäude sollten entsprechend abgedichtet werden und ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Weitere Anregungen und Hinweise bestehen seitens der UWB nicht.

**Berücksichtigung:** Die Stellungnahme wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis auf das voraussichtlich anzutreffende Schichtenwasser wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2.3 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 24.04.2009**

Die Auswertung des Bereiches war möglich.

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

**Berücksichtigung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Wahrung einer Anstoßfunktion wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.0 Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2010 bis einschließlich 21.06.2010**

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger und Bürgerinnen) sind keine Stellungnahmen innerhalb der Offenlegung erfolgt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des o.g. Zeitraumes eine Stellungnahme abgegeben:

#### **3.1 Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Bergisches Land, Bahnstraße 27, 51688 Wipperfürth, Stellungnahme vom 26.05.2010**

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken. Der geringere Abstand zum Wald kann toleriert werden, da die Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers (Stadt Wuppertal) bereits durch die angrenzenden Straßen hoch ist und nicht weiter verschärft wird. Gebäude, die einen geringeren Abstand als 35 m zum Wald einhalten, befinden sich im unmittelbaren Fallbereich der Bäume. Die daraus resultierende Gefahren können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden abgemildert werden.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Wie schon in der Stellungnahme ausgeführt wurde, ist aufgrund der bereits bestehenden Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers nicht von einer Zunahme des Gefährdungspotenzials auszugehen. Weitergehende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

#### **3.2 Geologischer Dienst NRW, De-Greif-Strasse 195, 47803 Krefeld, Stellungnahme vom 01.06.2010**

Gegenüber dem Planungsvorhaben bestehen aus geowissenschaftlicher Sicht keine Bedenken. Für das Plangebiet liegt folgende GK 25 vor: Geologische Karte von NRW im Maßstab 1: 25.000, Nr. 4708, Wuppertal Elberfeld. 2. Aufl. 1979. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN 386029-178 -5.

Allgemeine Ergänzung zum Thema Schutzgüter - Wechselwirkungen Zu Kap 7.3, Seite 20:

Wiese, Gartenland oder Grünland fördert die Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna), wodurch weiterhin CO<sub>2</sub> gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden ist vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Bei Nichtbefahren der Fläche mit schwerem Gerät unterbleibt eine Bodenverdichtung, die der Regenwasserversickerung entgegensteht.

Ebenso sind die umgekehrten Effekte bei Verlust / Versiegelung von Grünland zu betrachten.

#### **Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915**

Das Plangebiet ist u. a. Grünland. Dessen Oberboden besitzt meist eine besondere Mutterbodenqualität und Naturnähe; da hier eine Vielfalt an Bodenkleinstlebewesen leben (Bodenbiodiversität), welche für die Humusproduktion verantwortlich sind (Wechselwirkungen s. o.).

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Grundsätzlich ist die Umsetzung des Bauvorhabens insbesondere aufgrund des zunehmenden Versiegelungsgrades mit Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden. Da es sich aber

flächenhaft um eine geringe Größenordnung innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt und im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend Freiflächen vorzufinden sind, kann der Eingriff als unerheblich bewertet werden. Zudem wird im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes die GRZ auf 0,3 beschränkt, so dass davon auszugehen ist (worst-case), dass mit Blick auf die rechtlich zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,45 und den Erschließungsflächen nicht mehr als 50 % der Grundstücksflächen versiegelt werden.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen, sind nicht vorgesehen. Allerdings wird die Beschränkung der GRZ auch positive Auswirkungen auf den Bodenhaushalt haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der Kleinflächigkeit als nicht erheblich anzusehen und in Abwägung mit dem grundsätzlichen Ziel der Stadt Wuppertal, an dieser Stelle eine Wohnsiedlung zu errichten, zurückzustellen.

Allerdings werden in die Begründung zum Bebauungsplan im Punkt „Schutzgüter-Wechselwirkungen“ entsprechende Aussagen zu den o.g. Wechselwirkungen ergänzt.