

## Bebauungsplan Nr. 1135 – Am Schaffstal –

**Würdigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB****1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. §3 Abs.1 BauGB vom 19.11.2008**

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

**1.1 Stellungnahme:** Es bestand Klärungsbedarf im Bezug auf bereits vorgelegte Bauvoranfragen im Plangebiet.

**Berücksichtigung:** Die Überprüfung der Bauvoranfragen hatte ergeben, dass nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung genehmigungsfähig gewesen wäre. Die Verwaltung und der Gestaltungsbeirat haben aber schon zu diesem Zeitpunkt klar gestellt, dass eine weitere Verdichtung in diesem Gebiet nicht gewünscht sei. In der Zwischenzeit sind weitere Bauanträge gestellt worden, unter anderem für die Hausnummer 100. Daraufhin wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1135 begonnen und eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen.

**1.2 Stellungnahme:** Es wird angezweifelt, dass die Kommune dem Druck zahlungskräftiger Investoren entgegenwirken kann. In diesem Zusammenhang wird angenommen, dass Geschehnisse in der Vergangenheit im Plangebiet mit einem Investor der Stadt Wuppertal geschadet habe.

**Berücksichtigung:** Mit dem Bebauungsplan Nr. 1135 sollen einheitliche Regelungen für das gesamte Plangebiet aufgestellt werden. Es sollen, im Gegensatz zu vergangenen Planungen, großvolumige Bauprojekte, welche die Hinterlagen mit einbeziehen, verhindert werden.

**1.3 Stellungnahme:** Es wird auf einen möglichen Verkauf des Grundstücks Katernberger Str. 100 hingewiesen. Ein Abriss mit nachfolgender Neubebauung des gesamten Grundstücks, auch im Gartenbereich, durch einen Investor wird befürchtet.

**Berücksichtigung:** Die Befürchtungen wurden durch den in der Zwischenzeit vorgelegten Bauantrag für das Grundstück Katernberger Str. 100 bestätigt. Aufgrund der kompletten Überplanung des Grundstücks, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1135 begonnen und eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen.

**1.4 Stellungnahme:** Seitens der Bezirksvertretung besteht Einigkeit darüber, eine Bebauung im Hintergelände der Grundstücke (sog. 2. Reihe) nicht zuzulassen.

**Berücksichtigung:** Mit dem Bebauungsplan Nr. 1135 wird im wesentlichen der Vorstellung der Bezirksvertretung entsprochen. Eine Bebauung in der 2. Reihe soll im Plangebiet zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig sein. Nebenanlagen, die der angemessenen Nutzung der Grundstücke dienen, sollen weiterhin zulässig sein. Bestehende Baurechte im Hintergelände sollen im bestehenden Umfang erhalten werden.

- 1.5 Stellungnahme:** Es wird gefragt, wie viel Vollgeschosse zukünftig, nach der neuen Planung, möglich sein sollen.

**Berücksichtigung:** Aufgrund der verschiedenen Baujahre innerhalb der bestehenden Bebauung und den damit verbundenen unterschiedlichen Geschosshöhen, ist eine Festlegung der Geschossigkeit im Plangebiet nicht sinnvoll. Die Planung sieht vor ein harmonisches Straßenbild, mit Hilfe der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, zu erreichen.

## 2. Behördenbeteiligung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1135 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen:

### 2.1 Stellungnahme: WSW Energie & Wasser AG, Schreiben vom 23.04.2009

Der Planbereich wird im Trennverfahren entwässert. Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Katernberger Straße und in der Funckstraße.

Für eine Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke müsste eine Entwässerungsstudie erstellt werden, welche sowohl Aussagen zur Versickerungsfähigkeit als auch zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorh. Kanalnetzes macht. Eine solche Studie kann von den WSW beauftragt werden.

**Berücksichtigung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Bebauung in der Hinterlage ist mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1135 ausgeschlossen. Eine Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke ist daher nicht notwendig.

### 2.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.04.2009

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. Ein Hinweis im Bebauungsplan wird nicht für Notwendig erachtet.