

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.10.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0753/12/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>31.10.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Stand des Bauleitplanverfahrens Nr. 1173 - Holländische Heide - Antwort der Verwaltung</b>		

#### **Grund der Vorlage**

Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 17.10.2012

#### **Beschlussvorschlag**

Die Antworten der Verwaltung werden entgegen genommen.

#### **Einverständnisse**

Entfällt

#### **Unterschrift**

Meyer

#### **Begründung**

##### Zu 1.

*Aus welchem Grund beabsichtigt die Verwaltung die ursprünglich laut VO/1011/11 vorgesehene Anzahl von Baugrundstücken auszuweiten und eine noch massivere Bebauung zuzulassen?*

*Wie viele und welche Häuser bzw. Wohneinheiten sind geplant?*

*Wurde die Spielplatzfläche verkleinert?*

Die in der VO/1011/11 in der Erläuterung zum Demografie-Check erwähnten ca. 30 Häuser waren eine Schätzung zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss. Ein Städtebaulicher Entwurf lag zu diesem Zeitpunkt noch

nicht vor. Der angegebene Schätzwert weicht jedoch nur geringfügig von der aktuell vorliegenden Planung von ca. 35 Häusern ab.

Für die geplante Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten möglich. Für die in Teilbereichen möglichen Doppelhäuser soll nur eine Wohneinheit möglich sein.

Die Spielplatzfläche wurde entsprechend des aktuellen Spielflächenbedarfs im Quartier auf rd. 1.200 m<sup>2</sup>, gegenüber der im aktuellen Bebauungsplan Nr. 187 vorgesehenen 3.000 m<sup>2</sup>, verkleinert.

#### Zu 2.

*Auf welche Weise wird die Verwaltung den laut gültigem B-Plan 187 stadtbildprägend festgesetzten Baumbestand bzw. die zu erhaltene Hecke entlang der Holländischen Heide dauerhaft schützen?*

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzten Pflanzbereiche werden in den neuen Bebauungsplan Nr. 1173 übernommen und sogar noch erweitert. Entlang der Holländischen Heide ist eine Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung auf einem Streifen von ca. 3 m, welche lediglich durch die Spielplatzfläche unterbrochen wird, geplant.

#### Zu 3.

*Mit welcher Begründung geht die Verwaltung davon aus, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat? Warum wird keine Umweltprüfung nach §2, Abs. 4, BauGB und auch kein Umweltbericht nach § 2a, BauGB erstellt?*

Die Motivation der Stadt Wuppertal, an dieser Stelle einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, liegt im Wesentlichen darin, das durch die bestehenden B-Plan-Ausweisungen mögliche Bauvolumen und die Erschließung im Einklang mit der angrenzenden Wohnbebauung und der Waldfläche, angemessen zu reduzieren.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in jedem Bauleitplanverfahren entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt. Das, der geplanten Grundfläche (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) und der Lage entsprechend, gewählte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a schließt diesen Grundsatz nicht aus. Da das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wurde, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die nun geplanten Festsetzungen werden deutlich hinter den bisherigen Festsetzungen des B-Plans 187 zurückbleiben, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### Zu 4.

*Welche Ausgleichsmaßnahmen werden vor Ort zur Kompensierung des Flächenverbrauchs durchgeführt?*

Zur Beurteilung von ggf. notwendigen Kompensationsflächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens muss grundsätzlich das derzeitige Planungsrecht im Plangebiet als Grundlage herangezogen werden.

Aufgrund des bereits vorhandenen Baurechts, welches im Bezug auf das mögliche zu realisierende Bauvolumen nicht erweitert, sondern verringert werden soll, ist eine Vorsehung von Kompensationsflächen in diesem Fall nicht notwendig.

#### Zu 5.

*Der stadtökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan 2005 beurteilt das Baugebiet ökologisch als sehr wertvoll. Wie beurteilt die Verwaltung heute die ökologische Bedeutung der Fläche in Bezug auf die Schutzgüter Biotop, Wasser, Artenvielfalt, Klima und Boden?*

Die grundsätzliche Qualität der vorhandenen Wiesenfläche, welche über Jahre hinweg Lebensraum für Flora und Fauna geboten hat ist unumstritten. Jedoch steht im Vordergrund, dass der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide - für diese Fläche bereits eine umfangreiche Bebauung ermöglicht. Außerdem sieht auch der aktuelle Flächennutzungsplan 2005 hier Wohnbaufläche vor. Dies entspricht auch dem Planungsziel des neuen B-Plans 1173.

#### Zu 6.

*Anwohnerinnen und Anwohner lehnen eine Bebauung nicht grundsätzlich ab. In einem Kompromiss schlagen sie vor, um die Bebauung nachhaltig und verträglich zu gestalten, nur max. 25 Einfamilienhäuser zu errichten. Wie wird die Stadt moderierend eingreifen, um den Kompromiss zu ermöglichen?*

Die im Rahmen der erfolgten Bürgerdiskussion und die bis zum jetzigen Zeitpunkt eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen sind bereits in den laufenden Planungsprozess eingeflossen. Insbesondere die Abstände der Neubebauung zu den bestehenden Häusern sowie die Festsetzung von Pflanzflächen und die Bebaubarkeit der Grundstücke wurden hierdurch mit beeinflusst. Die Anzahl der hier entstehenden neuen Häuser ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu klären, da dies von der Nachfrage der Bauherren abhängt. Hier kann nur eine Eingrenzung im Bezug auf die Mindestgrundstücksgröße und die maximal zulässigen Wohneinheiten erfolgen, welche auf der Grundlage der aktuellen Planung erfolgt. Sollten die Grundstücke auf Grund der Nachfrage größer ausfallen, so werden dementsprechend weniger Häuser entstehen.

Der aktuell diskutierte städtebauliche Entwurf stellt im Übrigen bereits einen „Kompromiss“ zum bestehenden Baurecht dar, welches eine deutlich intensivere Bebauung des Planbereichs ermöglichen würde.

#### Zu 7.

*Entspricht es den Tatsachen, dass im Baugebiet „Vogelsangstr. / Wilhelm-Raabe-Weg“ die Bebauung im Nachhinein doch massiver ausgefallen ist, als durch die Festsetzungen der Stadt Wuppertal beabsichtigt war?  
Falls ja, wie will die Verwaltung verhindern, dass sich ein solches Vorgehen im Baugebiet „Holländische Heide“ wiederholt?*

Es entspricht nicht den Tatsachen, dass das im Bebauungsplan 1132 - Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg - gelegene Baugebiet "massiver" als im B-Plan vorgesehen realisiert wurde.

Zunächst ist diesbezüglich festzustellen, dass das Baugebiet selbst noch nicht in Gänze bebaut ist, insofern eine abschließende Beurteilung noch nicht möglich ist.

Darüber hinaus wurden bei den bestehenden Bauanträgen die Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf eine "bauliche Dichte" bislang eingehalten.

Dies betrifft insbesondere die Höhe baulicher Anlagen, die Anzahl der Wohneinheiten ("maximal 2") sowie die Mindestgrundstücksgröße, die 500 qm beträgt.

Bei den bisher realisierten Bauvorhaben ist diese Grundstücksgröße regelmäßig höher ausgefallen, so dass die Festsetzungen des B-Plans - die als Untergrenze aufzufassen sind - in diesem Fall nicht tangiert worden sind.

Im Hinblick auf das Baugebiet Holländische Heide sollen ebenfalls Regelungen zum Maß der baulichen Dichte getroffen werden, die eine zu intensive Bebauung ausschließen. Zusätzlich sind Festsetzungen geplant, welche eine optisch geschlossene Bebaubarkeit der jeweils angrenzenden Grundstücke verhindern sollen. Die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Vorgaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### Zu 8.

*Wie wird sichergestellt, dass die Neubauten die angrenzende ein- bis zweigeschossige Bebauung nicht überragen?*

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern zu erreichen, welche sich im Bezug auf Bauvolumen und Bauhöhe in das bestehende Wohnumfeld einfügt. Dies soll insbesondere auf Grund der Hanglage durch eine Festsetzung von maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen unterstützt werden.

Grundsätzlich bleibt noch zu erwähnen, dass dies eine Momentaufnahme eines laufenden Planungsprozesses darstellt und daher noch nicht alle Punkte abschließend dargestellt werden können.