

Behandlung der insgesamt im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen

Übersicht

Teil	Inhalt	Seiten
A	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 31.08.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	1 - 4
B	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 07.05.2010 bis zum 07.06.2010 gemäß § 4 BauGB	5 - 6
C	im Rahmen der Offenlage vom 11.10 bis 12.11.2010 eingegangene Stellungnahmen	7 ff.

Teil A:

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 31.08.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB
(Stand: erneuter Offenlegungsbeschluss I. Quartal 2013)

Die mündlich und schriftlich vorgetragenen Stellungnahmen bezogen sich auf die nachfolgend genannten 6 Themenkomplexe:

1. Erläuterungen zum Zeitpunkt der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Kriterien für die Beurteilung eines Bauantrages zum Zeitpunkt 31.08.2010
3. Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße
4. Baurecht auf dem Wiesengrundstück an der Wittelsbacherstraße
5. Baumfestsetzungen
6. Waldfläche an der Wettiner Straße
7. Entfallendes Baurecht in den Gärten südlich der Hohenstaufenstraße
8. Einwendung eines Anwohners der Adolf-Vorwerk-Straße

Hinweis:

Das Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist als Anlage 07 dieser Drucksache beigelegt. Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie der Behandlung derselben erfolgte auch bereits zum Offenlegungsbeschluss vom 08.09.2010.

Zu 1.: Erläuterungen zum Zeitpunkt der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Sommerferien wurde wegen der Urlaubssituation abgesehen. Die Bekanntmachung der Veranstaltung erfolgte ortsüblich in der Presse und durch Plakate vor Ort. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit sich im Internet zu informieren.

Da, um eine fristgerechte Zustellung der Vorlage zu gewährleisten, die VO/0631/10 (Offenlegungsbeschluss) schon vorher fertig gestellt wurde, wurde mittels einer Ergänzungsvorlage (VO/0631/10 Erg.) das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Würdigung der Stellungnahmen sowie die Unterlagen der sich aus den Ergebnissen der Würdigung ergebenden Änderung des Planes gegenüber der Ursprungsvorlage der Bezirksvertretung und dem Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen zur Verfügung gestellt.

Somit standen die Unterlagen zeitgleich zur Vorlage zum Offenlegungsbeschluss den politischen Gremien zur Verfügung.

Zu 2.: Kriterien für die Beurteilung eines Bauantrages zum Zeitpunkt 31.08.2010

Bauanträge vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1146 – Hohenstaufenstraße – wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – beurteilt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1146 wurde am 03.03.2010 gefasst. Für den Zeitraum zwischen dem Aufstellungsbeschluss und vor dem Offenlegungsbeschluss galt:

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes 820 waren maßgebend, wenn sie nicht den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes 1146 entgegen standen. In einem solchen Fall fordert die Gemeinde die Bauordnungsbehörde auf, die Entscheidung auszusetzen, bis der neue Plan als Satzung beschlossen ist.

Zu 3.: Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Die bisherige Regelung im Bebauungsplan 820 – nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude – stellte bei den extremen Unterschieden in den Grundstücksgrößen von 240 bis über 5000 m² eine ungerechte Behandlung dar und wurde dem Gebiet nicht gerecht.

Um für die einzelnen Bereiche eine sinnvolle Lösung zu finden, wurden zunächst Grundstücke ähnlicher Größenordnung zu jeweils einem Bereich zusammengefasst.

Da die meisten Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden und nach bisherigem Planungsrecht zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig waren, wurde bei der Ermittlung der Grundstücksfläche je Wohneinheit darauf geachtet, dass auch weiterhin mindestens zwei Wohneinheiten in den bestehenden Gebäuden zulässig sind – Ausnahmen stellen hier die jeweils kleinsten Grundstücke dar (z. B. Grundstück zwischen 200 und 300 m²).

Um keine unerwünschten Härtefälle zu erzeugen wird eine 50% Klausel eingeführt:

Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet.

Da sich die Grundstücksgrößen und die Art der Grundstücksbebauung unterschiedlich darstellen, ergeben sich auch für die gebildeten Bereiche unterschiedliche Regelungen, die sich aber jeweils an dem Gebäudebestand in den Bereichen orientieren.

Weitergehende Erläuterungen zu diesem Punkt enthält die Begründung zu dieser Vorlage.

Zu 4.: Baurecht auf dem Wiesengrundstück an der Wittelsbacherstraße

Der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – ermöglichte bereits eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks und setzte dafür eine großzügig dimensionierte überbaubare Fläche fest. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darüber Unverständnis geäußert, zumal im übrigen Plangebiet die überbaubaren Flächen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, also Einzelgebäude vorgeben.

Dieser Argumentation wird gefolgt. Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung

„Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1146 soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass das gesamte bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard erhalten bleibt.“

und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde das Baurecht zum Offenlegungsbeschluss modifiziert und in vier Einheiten gegliedert.

Darüber hinaus gilt auch für diesen Bereich die Festsetzung:

Je 600 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet.

Zu 5.: Baumfestsetzungen

Der Bebauungsplan 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden sämtlich Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen befinden sich einige in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als stadtbildprägend einzuordnen sind. Dies hat zur Folge, dass nur noch die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume festgesetzt werden.

Zu 6.: Waldfläche an der Wettiner Straße

Auf der genannten Fläche, die bisher als Wald sichtbar war, wurde der Baumbestand aus Krankheitsgründen gefällt. Eine aktive Aufforstung erfolgt nicht. Eine Naturverjüngung findet in Abstimmung mit der Verwaltung (Ressort 103.4 Forsten) statt.

Die bereits im Bebauungsplan 820 enthaltene Waldfläche wird im Einvernehmen mit dem Regionalforstamt Bergisch Land auch weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Planverfahrens, wonach das hochwertige Wohngebiet in seiner Struktur erhalten werden soll. Dazu gehören neben den großzügigen Gärten auch bewaldete und freie Grünflächen, die als wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur zu schützen sind.

Zu 7.: Entfallendes Baurecht in den Gärten südlich der Hohenstauferstraße

Gemäß Bebauungsplan 820 gab es im südlichen Grundstücksbereich dreier Grundstücke an der Hohenstauferstraße Baurecht für Wohngebäude, die über eine Privatstraße von der Adolf-Vorwerk-Straße aus erschlossen werden sollten. Diese Planung war bereits 1988 so vorgesehen. Da sich bis heute die Erschließung nicht realisieren ließ und sich eine andere städtebaulich verträgliche und gemeinsame Erschließung nicht abzeichnet, kann das Baurecht nicht ausgeübt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan 820 wurde deshalb nicht in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes 1146 übernommen.

Bei weiterhin festgesetzten, noch nicht ausgenutzten Baurechten handelt es sich entweder um Vorhaben, für die eine Bauvoranfrage positiv beschieden wurde oder die durch Klage vor dem Verwaltungsgericht erstritten wurden.

Die Diskussionen um die genannten entfallenden Baurechte bestehen bereits seit längerem. Inzwischen hat sich die Haltung herausgebildet, dem Ziel „Erhaltung des typischen Charakters“ im Bereich vor den privaten (seit Jahren nicht ausgeübten) Baumöglichkeiten Vorrang einzuräumen und die Baurechte in den Gärten südlich der Hohenstaufenstraße nicht mehr auszuweisen, weil die Zuwegung nicht sichergestellt werden konnte.

Zur speziellen Situation des Eigentümers, der sich in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert hat:

Da gemäß Bebauungsplan 820 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind, konnte ein Antrag auf 6 Wohneinheiten nur negativ beschieden werden. Die zwischenzeitlich genehmigte Umnutzung eines Nachbargebäudes erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt, als die Planungen zum Bebauungsplan 1146 schon wesentlich konkreter waren, und sich abzeichnete, dass zukünftig 3 bis 4 Wohneinheiten zulässig sein würden. Allerdings werden auch zukünftig für den Vorsprecher keine 6 Wohneinheiten auf seinem Grundstück oder in seinem Wohngebäude zulässig sein. Es wird eine Obergrenze von 4 Wohneinheiten je Gebäude vorgegeben.

Zu 8.: Einwendung eines Anwohners der Adolf-Vorwerk-Straße

Dem Begehren auf Erweiterung des Baurechts und Zuordnung zu einem anderen Bereich bezüglich der Regelung zu den Wohneinheiten wurde nicht gefolgt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein neues Baurecht ausgewiesen. Die Baugrenzen beziehen sich jeweils auf den Gebäudebestand. Die gewünschte Erweiterung des Baurechtes würde somit eine Ungleichbehandlung darstellen.

Die Zuordnung des Grundstücks zu dem Bereich östlich Adolf-Vorwerk-Straße und südlich Hohenstaufenstraße ab Nr. 26 aufwärts resultiert aus der Grundstücksgröße, die größer ist als in dem Bereich, dem der Anwohner zugeordnet werden möchte.

Insofern ist es nicht begründbar, hier eine andere Zuordnung zu wählen.

Teil B:

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 07.05.2010 bis zum 07.06.2010
(Stand: erneuter Offenlegungsbeschluss I. Quartal 2013)

Übersicht:

1 Stellungnahmen ohne planungsrelevante Aspekte

1.1 amprion

1.2 Pledoc

1.3 Thyssengas

2 Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Planung

2.1 Landesbetrieb Wald und Holz

2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst

1. Stellungnahmen ohne planungsrelevante Aspekte

1.1 amprion

Stellungnahme vom 17.05.2010

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Hochspannungsleitungen verlaufen und aus heutiger Sicht auch keine geplant werden. Dies betrifft nur die von amprion betreuten 220- und 380-kV-Netze.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Pledoc

Stellungnahme vom 14.05.2010

Das Planverfahren berühre nicht die von der PLEDOC betreuten Eigentümer bzw. Betreiber von Versorgungseinrichtungen. Bei Änderungen des Geltungsbereiches wird um eine Benachrichtigung gebeten.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Thyssengas

Stellungnahme vom 17.05.2010

Von Thyssengas betreute Erdgashochdruckleitungen sind vom Bebauungsplanverfahren nicht betroffen. Neuverlegungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Planung

2.1 Landesbetrieb Wald und Holz

Stellungnahme vom 20.05.2010

Der Landesbetrieb betont, das gemäß Anschreiben zur frühzeitigen Behördenbeteiligung keine neuen Baurechte entstehen werden. Sofern weder die bestehende Waldfläche im Südosten des Plangebietes noch das bestehende Bauverbot östlich der Adolf-Vorwerk-Straße geändert wird, bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

Berücksichtigung:

Eine Änderung dieser Festsetzungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 820 sollte ohnehin nicht erfolgen.

Der Wald an der Wettiner Straße wurde allerdings wegen vieler krankhafter Bäume gerodet. Wenngleich die Fläche formal trotzdem Wald ist und der Wiederaufforstungspflicht nach § 44 LfoG unterliegt, findet auf dieser Privatfläche eine Begrünung durch Naturverjüngung statt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Stellungnahme vom 11.06.2010

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Zusätzlich habe man einen Hinweis auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Eine Untersuchung und Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise mit dem KBD wird empfohlen.

Berücksichtigung:

Die Verdachtsfläche liegt im Garten eines bereits bebauten Grundstücks. Auch die Nachbargrundstücke sind bereits wohnbaulich genutzt. Die Gebäude auf dem Grundstück selbst und die in unmittelbarer Nachbarschaft sind alle nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Ende Juni 2010 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über den Verdacht informiert. Dem Wuppertaler Ordnungsamt ist die Verdachtsfläche ebenfalls bekannt.

Im Bebauungsplan 1146 ist die Fläche gekennzeichnet und mit einem textlichen Hinweis versehen:

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Für die gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenblindgängers vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Der Stellungnahme wird weitestgehend gefolgt.

Teil C:

Würdigung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanes 1146

Hinweis:

Die Stellungnahmen 2, 3 und 7 sowie das Schreiben zu 8 gingen bereits vor der Offenlage ein. Die übrigen Schreiben erfolgten im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1146 in der Zeit vom 11.10 - 12.11.2010 oder danach.

gewünschte Ergänzung des Baurechtes

1:

Stellungnahme a:

In seiner Stellungnahme weist der Eigentümer eines Grundstücks in der Sachsenstraße darauf hin, dass

- das Gebäude derzeit von seiner Familie bewohnt wird,
- es sich im Vergleich zur Nachbarbebauung um ein relativ kleines Gebäude handelt und
- zukünftig ggf. die Kinder mit Familien ebenfalls hier wohnen möchten.

Vor dem Hintergrund der zukünftig in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße maximal zulässigen Anzahl von vier Wohneinheiten und der Tatsache, dass zwei weitere gärtnerisch genutzte Parzellen (ca. 700 m²) ebenfalls der Familie gehören, wird um eine Erweiterung der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände auch in die Grundstückstiefe gebeten.

Alternativ wird eine Bebauung auf den rückwärtigen Gartengrundstücken genannt. Die Erschließung könne über das eigene Grundstück erfolgen.

Berücksichtigung zu a: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wenngleich der Wunsch des Antragstellers nachvollziehbar ist, kann ihm unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht entsprochen werden.

Eine Festsetzung neuen Baurechts auf den genannten Gartengrundstücken widerspricht den Zielen des Bebauungsplanverfahrens, wonach gerade keine neuen Baurechte ausgewiesen werden sollen. Darüber hinaus würde ein mehrere Grundstücke umfassender durchgängiger Garten- / Grünbereich unterbrochen.

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche wurde bereits gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 820 erweitert auf eine den Nachbargebäuden entsprechende Bautiefe. Eine weitergehende Ausdehnung der überbaubaren Fläche würde nicht nur den genannten Zielen des Bebauungsplanes widersprechen, sondern auch einen unerwünschten Präzedenzfall für die Nachbargrundstücke bedeuten.

Die genannten vier Wohneinheiten sind rechnerisch unter Einbeziehung der Gartengrundstücke zwar zulässig, führen aber bei der gegebenen Grundstückskonstellation aus obigen Gründen nicht zu zusätzlichem Baurecht im Gartenbereich.

Stellungnahme b:

Im Nachgang zur ersten Stellungnahme wird darum gebeten, unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft eine zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen.

Berücksichtigung zu b:

Eine zweigeschossige Bebauung ist bereits durch die bisher vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan 1146 zulässig.

2:

Stellungnahme:

Auf Grund der Lage seines Grundstücks nördlich der Hohenstaufenstraße bittet der Grundstückseigentümer darum, entsprechend der nördlichen und westlichen Nachbarn auch sein Grundstück in den Bereich C aufzunehmen, da das Grundstück nicht exorbitant größer sei. Zudem wird eine Erweiterung des Baurechts gewünscht, um nach einem potentiellen Abriss des derzeitigen Gebäudes für ein neues Haus keine zu starke planerische Einengung zu haben.

Berücksichtigung zu 2:

Bereichszugehörigkeit:

Da das Grundstück größer als 2000 m² ist, wurde es dem südlich und östlich angrenzenden Bereich des WR1 bzw. Bereich A zugeordnet, für den folgende Regelung gilt:

- Je 600 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Das bedeutet bei der vorhandenen Grundstücksgröße:
2148m² : 600m² = 3 Wohnungen Rest 348m²
348m² ist mehr als 50% von 600m² somit 1 weitere Wohnung
- somit sind bei der vorhandenen Grundstücksgröße und den Festsetzungen gemäß offengelegtem Plan 4 Wohnungen zulässig.

Im gewünschten Bereich WR3 bzw. Bereich C gilt:

- Je 350 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Das bedeutet bei der vorhandenen Grundstücksgröße:
2148m² : 350m² = 6 Rest 48m²
48m² ist weniger als 50% von 350m²
- somit sind bedingt durch die Zusatzregelung „maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude“ auch in diesem Fall 4 Wohnungen zulässig.

Solange für das bestehende Grundstück Baurecht für ein Wohngebäude ausgewiesen wird, sind somit unabhängig von der Zuordnung des Grundstücks zum WR1 oder WR 3 grundsätzlich 4 Wohneinheiten zulässig.

Im Falle einer Zweiteilung des Grundstücks wären vorbehaltlich einer entsprechenden Festsetzung der Baugrenzen abweichend von den gemäß Offenlage vorgesehen Baugrenzen

- im WR1 insgesamt auch weiterhin 4 Wohneinheiten zulässig, die sich allerdings auf 2 Wohneinheiten je Grundstück aufteilen.
- im WR3 könnten Konstellationen auftreten, wonach auf den zwei neue geschaffenen Grundstücken insgesamt bis zu 7 Wohneinheiten entstehen könnten.

Letzteres ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erstrebenswert. Es entspräche auch nicht den Grundstücksausnutzungen in der Nachbarschaft.

Somit wird eine Änderung der Zuordnung des Grundstückes von WR1 in WR3 abgelehnt.

Überbaubare Fläche:

Eine Ausweitung der überbaubaren Fläche würde der Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen, wonach gerade keine neuen Baurechte ausgewiesen werden sollen.

Bäume (3 bis 6) und Erhöhung des Verkehrsaufkommens (5 und 6)

3:

Stellungnahme:

In der Stellungnahme weist das Ehepaar darauf hin, dass nicht nur mit Pilzen befallene Bäume als Gefahrenbäume anzusehen seien, sondern die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt habe, dass auch von Bäumen in der Nähe von Gebäuden im Falle eines Sturms Gefahren ausgehen können. Deshalb wird darum gebeten, den jeweiligen Grundstückseigentümern zu überlassen, ob sie das Risiko der Hausbeschädigung oder gar Verletzung von Menschen auf sich nehmen wollen, oder der Baum geopfert werden solle.

Berücksichtigung zu 3: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplan 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 1146 wurden sämtlich Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Weiterhin festgesetzt werden die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume. Gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 820 werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäumen nicht mehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen durch beispielsweise Wurzel sowie Astwerk nicht mehr festgesetzt.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstück ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Gärten als Gärten genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes am Toelleturm sichergestellt ist. Eine detaillierte Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 1146 nicht, denn für eine derart einschränkende Festsetzung ist keine städtebauliche Begründung gegeben und überdies wäre eine wirksame Überprüfung dieser Regelung nicht leistbar. Darüber hinaus würde es zu einer Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern führen. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen- und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten.

4:

Stellungnahme:

In ihrer Stellungnahme vertritt die Anwohnerin der Hohenstaufenstraße die Ansicht, dass zum Erhalt und der langfristigen Sicherung des einmaligen Gebietscharakters des „Toelleturmviertels“ ein weiterreichender Schutz der bestehenden Baumsubstanz und darüber hinausgehend die Festsetzung weiterer z. T. ehemaliger Baumstandorte erforderlich sei.

Zum Erhalt und zur nachhaltigen Sicherung des parkartigen Gebietscharakters seien die derzeit noch anzutreffenden Bäume (Größe: Stm 80 cm, gemessen in 1 m über Boden), die den Gebietscharakter bestimmen, zu schützen und zu erhalten.

Zur Wiederherstellung des durch den Wegfall der Baumschutzsatzung partiell bereits stark beeinträchtigten bzw. veränderten Gebietscharakters (z. B. Sachsenstraße ab Hohenzollernstraße, andere Straßen partiell) seien an denjenigen Stellen Pflanzgebote zu erlassen, wo die Bebauung durch fehlende bzw. nicht ausreichende Durchgrünung optisch nicht voneinander getrennt sei.

Eine Übersicht mit Vorschlägen ist dem Schreiben beigelegt.

Darüber hinaus solle die Siedlung entweder unter Denkmalschutz gestellt oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Berücksichtigung zu 4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Baumstandorte:

Der Bebauungsplan 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 1146 wurden sämtliche Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Weiterhin festgesetzt werden die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume. Gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 820 werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht mehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel sowie Astwerk) nicht mehr festgesetzt.

Diese zurückhaltende Festsetzung deckt sich mit der generellen Grundhaltung der Stadt Wuppertal hinsichtlich des Umgangs mit Bäumen. Die Stadt hat sich bewusst für eine diesbezügliche Liberalisierung durch die Aufhebung der einst geltenden Baumschutzsatzung entschieden und den Umgang, den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundeigentümer gestellt. Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 820 nicht mehr festgesetzten Bäume gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundeigentümers ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte.

Auch die Maßgabe von neu anzupflanzenden Bäumen an ehemaligen Baumstandorten stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar, der einerseits im Widerspruch zum liberaleren Umgang mit dem Thema nach Auflösung der Baumschutzsatzung steht und andererseits zu einer Ungleichbehandlung der Gebietsbewohner führen würde, ohne das hierfür eine ausreichende städtebauliche Begründung gegeben wäre.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstück ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Gärten als Gärten genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes am Toelleturm sichergestellt ist. Eine detaillierte Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 1146 nicht, denn für eine derart einschränkende Festsetzung ist keine städtebauliche Begründung gegeben und überdies wäre eine Überprüfung dieser Regelung nicht leistbar. Darüber hinaus würde es zu einer Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern führen. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Denkmalwürdigkeit:

Die Denkmalwürdigkeit der Siedlung wurde vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland überprüft. Demnach konnten keine Eigenschaften eines Denkmalbereichs festgestellt werden. „Wenige Einzelobjekte (Villen) mit historischer Substanz, umgeben von gestalteten Gärten, liegen weit entfernt von einander. Die einzelnen Villen entstanden in Privatinitiative, eine Gesamtplanung mit der Konzeption von Straßen- und Platzräumen und städtebauliche Zusammenhängen lag der Umsetzung des Viertels nicht zugrunde. Zwar ist der Toelleturm als zentraler Punkt des Viertels erhalten und als Einzeldenkmal geschützt, jedoch sind weitere zentrale, das Viertel begründende und zusammenhaltende bauliche Anlagen nicht mehr vorhanden: So sind die Schienen der 1959 stillgelegten Zahnradbahn entfernt; das Bahnhofsgebäude steht nicht mehr; das repräsentative Luftkurhaus ist nicht mehr erhalten.

Die überlieferten Strukturen erfüllen nicht mehr die Kriterien eines Denkmalbereiches gemäß § 2 DSchG NW.“ (aus der Begründung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland LVR)

Nach Auffassung des LVR erfüllt allerdings der Vorwerk-Park die Voraussetzungen eines Denkmals.

Gestaltungssatzung:

Nach § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen. Die Gestaltungssatzung ist ein Instrument zur

Steuerung des baulichen Erscheinungsbildes. Grundsätzlich gilt allerdings, dass die verfassungsrechtlich verbürgte Baufreiheit zu gewährleisten ist. In sie darf nur aufgrund von Gesetzen und Verordnungen eingegriffen werden. Andererseits unterliegen historisch gewachsene und/oder erhaltenswerte Ortsteile bzw. Siedlungen vielfach einem Veränderungsdruck, der ohne zusätzliche Regelungen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen kann.

Die Gemeinde kann sich des Instrumentes der Gestaltungssatzung dann bedienen, wenn Handlungsbedarf vorliegt, d.h. - wenn es um die Erhaltung und Sicherung der Gestaltqualität wertvoller städtebaulicher Ensembles und Einzelgebäude geht, - wenn an die Gestaltung von Neubaugebieten zum Schutz des Ortsbildes besondere Anforderungen zu stellen sind, - wenn erkennbar ist, dass die verfügbaren Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) und der BauO NRW nicht ausreichen oder notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen.

Im vorliegenden Fall soll allerdings von dem Instrument der Gestaltungssatzung kein Gebrauch gemacht werden. Ein einheitliches Siedlungsbild liegt nicht vor. Im Gegenteil, die Siedlung ist geprägt durch unterschiedliche, für die jeweiligen Baujahre typische Gebäudeformen und -gestaltung. Diese gestalterische Vielfalt soll erhalten bleiben, ebenso wie die aufgelockerte Bebauung mit den großzügigen gärtnerisch genutzten Grundstücken, die allerdings im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden kann.

5:

Stellungnahme:

Die Anwohnerin der Sachsenstraße weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass

- der Bebauungsplan 1146 viele der im Bebauungsplan 820 festgesetzten Bäume nicht mehr beinhaltet und
- einige im Bebauungsplan 820 festgesetzten Bäume nach dem Wegfall der Baumschutzsatzung gefällt wurden.

Zum Thema Baumbestand wird weiterhin angeführt:

- Nach Angaben der Stadt solle die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes 820 übernommen werden. Dies müsse dann aber auch für den Charakter des Gebietes mitprägenden Baumbestand gelten.
- In der Plangrundlage seien nicht alle Bäume erfasst, um eine entsprechende Aufnahme ins Kataster wird gebeten.
- Die Sachsenstraße habe sich durch den Wegfall ortsbildprägender Bäume erheblich zum Nachteil verändert. Pflanzgebote seien vorzusehen, um der (Wieder-)herstellung des Gebietscharakters nach Lage, Art und Umfang Rechnung zu tragen. Der Stellungnahme beigefügt ist eine Übersicht mit Standorten anzupflanzender Bäume. Empfohlen wird unterschiedliche Baumarten als Solitärbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.
- Aus Sicht der Anwohnerin sei der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden des Gebietes bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes zu erweitern. Dadurch könne auch der dort stockende Baumbestand gesichert werden.
- Den Aussagen der Stellungnahme zu 4 schließt sich die Anwohnerin an.

Gegen die Ausweitung der Zahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten werden erhebliche Bedenken angemeldet, da

- die Sekundärfolgen der intensiveren Nutzung „völlig außer Acht gelassen“ werden.
- eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs für den ruhenden Verkehr zu erwarten sei. In der Sachsenstraße zeichnen sich bereits derzeit die Probleme ab.

Berücksichtigung zu 5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Festsetzung von Baumstandorten:

Der Bebauungsplan 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 1146 wurden sämtlich Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prä-

gung der Umgebung überprüft. Weiterhin festgesetzt werden die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume. Gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 820 werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht mehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel- sowie Astwerk) nicht mehr festgesetzt. Diese zurückhaltende Festsetzung deckt sich mit der generellen Grundhaltung der Stadt Wuppertal hinsichtlich des Umgangs mit Bäumen. Die Stadt hat sich bewusst für eine diesbezügliche Liberalisierung durch die Aufhebung der einst geltenden Baumschutzsatzung entschieden und den Umgang, den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundeigentümer gestellt. Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 820 nicht mehr festgesetzten Bäume gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundeigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte.

Auch die Maßgabe von neu anzupflanzenden Bäumen an ehemaligen Baumstandorten stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar, der einerseits im Widerspruch zum liberaleren Umgang mit dem Thema nach Auflösung der Baumschutzsatzung steht und andererseits zu einer Ungleichbehandlung der Gebietsbewohner führen würde, ohne das hierfür eine ausreichende städtebauliche Begründung gegeben wäre.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstück ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Gärten als Gärten genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes am Toelleturm sichergestellt ist. Eine detaillierte Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 1146 nicht, denn für eine derart einschränkende Festsetzung ist keine städtebauliche Begründung gegeben und überdies wäre eine Überprüfung dieser Regelung nicht leistbar. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Berechtigter Weise wird darauf hingewiesen, dass der Charakter des Gebietes auch durch den Baumbestand geprägt werde. Bei Regelungen im Bebauungsplan ist hier allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Baumbestand im Laufe der Jahre entwickelt hat und sich somit die Frage stellt, auf welchen Zeitpunkt die Entscheidung was prägend war/ist bezogen werden sollte.

Erweiterung des Geltungsbereiches:

Die vorgeschlagene Ausweitung des Geltungsbereiches bezieht sich auf den öffentlichen Straßenraum der Adolf-Vorwerk-Straße zwischen den Grundstücken Nr. 36 bis 52. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen der Straße ist nicht erforderlich, da es sich hier um eine öffentliche Straße handelt. Es ist erklärtes Ziel der Stadt, die Straße als Allee zu erhalten. Deshalb ist eine zusätzliche Festschreibung in einem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bäume im Kataster:

Richtigerweise wird festgestellt, dass nicht alle Bäume ins Kataster aufgenommen wurden. Grundsätzlich gilt derzeit und in der Zukunft, dass nur noch die Bäume ins Kataster aufgenommen werden, die von besonderer Bedeutung sind und somit als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan auch festgesetzt werden sollen. In der Vergangenheit wurden umfangreichere Bestandsaufnahmen auch hinsichtlich vorhandener Bäume durchgeführt. Dies kann aus Kostengründen nun nicht mehr erfolgen.

Erhöhung Anzahl Wohneinheiten:

Durch die Änderung der Festsetzungen zum Thema Wohneinheiten ergibt sich für einige Gebäude eine intensivere Ausnutzungsmöglichkeit, die lediglich ein Angebot darstellt und darüber hinaus im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer steht. Inwieweit die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, ist nicht absehbar. Ziel ist es einerseits sich ändernden Ansprüchen an den Wohnraum Rechnung zu tragen und andererseits durch eine Beschrän-

kung dieser Nutzungen auf bestehende Gebäude, die Großzügigkeit bzw. Durchgrünung mit Gärten erhalten zu können.

Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs:

Zunächst einmal ist der Antragstellerin Recht zu geben, wenn Sie sagt, dass es bei einer intensiveren wohnbaulichen Nutzung zu einem höheren Verkehrsaufkommen und somit zu einer erhöhten Stellplatznachfrage kommt. Hinsichtlich der Stellplatzfrage für die im Gebiet wohnende Bevölkerung ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei der Entstehung neuer Wohnungen auch ein entsprechender Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist. Dies gilt nicht für Besucherverkehr. Allerdings ist der Straßenraum in der Sachsenstraße breit genug, um zu dem fließenden auch noch den am Rand parkenden Verkehr aufnehmen zu können. Darüber hinaus besteht im Bereich des Brunnens im Einmündungsbereich der Hohenzollernstraße in die Adolf-Vorwerk-Straße die Möglichkeit zu Parken.

6:

Stellungnahme:

Der Anwohner der Sachsenstraße legt Wert darauf, dass bereits in der Vergangenheit der Baumbestand reduziert und eine Zunahme der Wohnbebauung zu beobachten war. Zum Erhalt des Charakters des Wohngebietes sei es unerlässlich, die Zahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten nicht zu erhöhen, denn dadurch erhöhe sich das Verkehrsaufkommen und zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehe.

Die Wiederherstellung und der Schutz des Gehölzbestandes werde als selbstverständlich vorausgesetzt.

Berücksichtigung zu 6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erhalt des Charakters des Wohngebietes:

Generell ist in Villengebieten die Tendenz erkennbar, bestehende Gärten einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäude, die sich an der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt orientieren, zu ersetzen, oder im Bestand die Gebäude umzubauen. Gelingt dies nicht, stehen Villen oftmals leer und verfallen. Dem soll mit den überarbeiteten Festsetzungen entgegengewirkt werden. Durch die Änderung der Festsetzungen zum Thema Wohneinheiten ergibt sich für einige Gebäude eine intensivere Ausnutzungsmöglichkeit, die lediglich ein Angebot darstellt und darüber hinaus im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer steht. Inwieweit die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, ist nicht absehbar. Ziel ist es einerseits sich ändernden Ansprüchen an den Wohnraum Rechnung zu tragen und andererseits durch eine Beschränkung dieser Nutzungen auf bestehende Gebäude, die Großzügigkeit bzw. Durchgrünung mit Gärten erhalten zu können.

Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs:

Zunächst einmal ist dem Einsprecher Recht zu geben, wenn er sagt, dass es bei einer intensiveren wohnbaulichen Nutzung zu einem höheren Verkehrsaufkommen und somit zu einer erhöhten Stellplatznachfrage kommt. Hinsichtlich der Stellplatzfrage für die im Gebiet wohnende Bevölkerung ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei der Entstehung neuer Wohnungen auch ein entsprechender Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist. Dies gilt nicht für Besucherverkehr. Allerdings ist der Straßenraum innerhalb des Plangebietes breit genug, um zu dem fließenden auch noch den am Rand parkenden Verkehr aufnehmen zu können. Darüber hinaus besteht im Bereich des Brunnens im Einmündungsbereich der Hohenzollernstraße in die Adolf-Vorwerk-Straße die Möglichkeit zu Parken.

Festsetzung von Baumstandorten:

Der Bebauungsplan 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens 1146 wurden sämtlich Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Weiterhin festgesetzt werden die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden

prägnanten Bäume. Gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 820 werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht mehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel- sowie Astwerk) nicht mehr festgesetzt. Diese zurückhaltende Festsetzung deckt sich mit der generellen Grundhaltung der Stadt Wuppertal hinsichtlich des Umgangs mit Bäumen. Die Stadt hat sich bewusst für eine diesbezügliche Liberalisierung durch die Aufhebung der einst geltenden Baumschutzsatzung entschieden und den Umgang, den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundeigentümer gestellt. Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 820 nicht mehr festgesetzten Bäume gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundeigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte.

Auch die Maßgabe von neu anzupflanzenden Bäumen an ehemaligen Baumstandorten stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar, der einerseits im Widerspruch zum liberaleren Umgang mit dem Thema nach Auflösung der Baumschutzsatzung steht und andererseits zu einer Ungleichbehandlung der Gebietsbewohner, ohne das hierfür eine ausreichende städtebauliche Begründung gegeben wäre, führen würde.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstück ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Gärten als Gärten genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes am Toelleturm sichergestellt ist. Eine detaillierte Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 1146 nicht, denn für eine derart einschränkende Festsetzung ist keine städtebauliche Begründung gegeben und überdies wäre eine Überprüfung dieser Regelung nicht leistbar. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Berechtigter Weise wird darauf hingewiesen, dass der Charakter des Gebietes auch durch den Baumbestand geprägt werde. Bei Regelungen im Bebauungsplan ist hier allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Baumbestand im Laufe der Jahre entwickelt hat.

Aus oben genannten Gründen wird mit dem Bebauungsplanverfahren die Durchgrünung des Gebietes sichergestellt ohne Vorgeben zur Bepflanzung zu geben.

Diverses

7:

Stellungnahme:

Der Anwohner der Hohenstauferstraße hat sich im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur Planung geäußert. Neben einer weitgehenden Zustimmung zur Planung werden folgende Aspekte angesprochen:

Ein größeres unbebautes Grundstück an der Wittelsbacher Straße weise ein Baufenster auf, in dem „gefühlte“ 30 Reihenhäuser entstehen könnten. Es wird darum gebeten 3 – 4 kleinere Baufelder auszuweisen.

Da der Baumbestand erheblich zum stadtbildprägenden Charakter des Gebietes beitrage, wird darum gebeten, den Baumschutz zu erweitern, beispielsweise eine große Eibe auf dem Grundstück Hohenstauferstraße 32 als schützenswert zu deklarieren.

Hinsichtlich der zwei Parzellen an der Wettiner Straße, die als Waldflächen festgesetzt sind, wird die Frage gestellt, ob dem Eigentümer das Aufforsten nicht zur Pflicht gemacht werden kann.

Berücksichtigung zu 7: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Bereits zum Offenlegungsbeschluss wurde die Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufteilung des Baufensters an der Wittelsbacher Straße in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer umgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig.

Wohngebiete mit großzügigen Grundstückszuschnitten wie das Wohngebiet am Toelleturm zeichnen sich durch eine intensive Durchgrünung aus, die auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt. Dies ist auch ein Grund, weshalb eine detaillierte Regelung zur Gartengestaltung und –erhaltung nicht notwendig ist. Regelungen zur Gestaltung - und dazu zählt auch die Erhaltung bestimmter Bäume – schränken die Gestaltungsfreiheit auf den Privatgrundstücken ein. Eine Überprüfung eventueller Grünfestsetzungen ist zudem nicht nur schwierig, sondern auch kaum leistbar. Eine über die zur Offenlage hinausgehende weitere Festsetzung von Baumstandorten wird deshalb nicht erfolgen.

Grundsätzlich gilt nach Landesforstgesetz für gerodete Waldflächen eine Wiederaufforstungspflicht von 2 Jahren. Im vorliegenden Fall wurde in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Wuppertal und dem Landesbetrieb Wald und Holz eine Naturverjüngung vereinbart. Das bedeutet: Nach Beseitigung des kranken Baumbestandes wurden keine neuen Bäume angepflanzt, die Fläche wird stattdessen einer natürlichen Entwicklung überlassen.

8:

Stellungnahme - Schreiben:

Den Anregungen, das große „Baufenster Wittelsbacher Straße“ in drei maximal vier einzelne kleinere und nur zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehene Einheiten aufzuteilen, schließe sich der Anwohner der Adolf-Vorwerk-Straße an. Der Bau von Reihen- und Doppelhäusern sollte am Toelleturm kein Thema mehr sein.

Da das Wohngebiet Toelleturm in seiner Einzigartigkeit besonders wertvoll und schützenswert sei, solle auch die Bewahrung von Flora und Fauna in unser aller Interesse liegen. Hier sei insbesondere noch einmal auf die Gesetzmäßigkeit aufmerksam zu machen, die besagt, je größer die Grundstücke und Freiflächen, je größer die Artenvielfalt.

So könne abschließend gesagt werden, dass die Vermeidung von Baumaßnahmen in der zweiten Reihe oder die Versagung von Hinterlandbebauung, wie auch die beschränkte Nutzung von Ein- bis Zweifamilienhäusern oder der Verzicht auf Wald- und Grünflächenbebauung der von der Anwohnerschaft so sehr gewünschten Erhaltung der Strukturen am Toelleturm diene.

Berücksichtigung zu 8-Schreiben: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Bereits zum Offenlegungsbeschluss wurde die Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufteilung des Baufensters an der Wittelsbacher Straße in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer umgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig.

Wohngebiete mit großzügigen Grundstückszuschnitten wie das Wohngebiet am Toelleturm zeichnen sich durch eine intensive Durchgrünung aus, die auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt. Dies ist auch ein Grund, weshalb eine detaillierte Regelung zur Gartengestaltung und –erhaltung nicht notwendig erscheint. Regelungen zur Gestaltung - und dazu zählt auch die Erhaltung bestimmter Bäume – schränken zudem die Gestaltungsfreiheit auf den Privatgrundstücken ein. Eine Überprüfung eventueller Grünfestsetzungen ist zudem nicht nur schwierig, sondern auch kaum leistbar. Eine über die zur Offenlage hinausgehende weitere Festsetzung von Baumstandorten wird deshalb nicht erfolgen.

Durch die weitestgehend auf den Gebäudebestand beschränkte bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke wird eine Freihaltung der Gartenbereiche sichergestellt.

Stellungnahme: Mündlich zu Protokoll Gegebenes

Bei der Gegenüberstellung der Bebauungspläne 820 und 1146 fiel dem Anwohner der Adolf-Vorwerk-Straße auf, dass im Bereich zwischen Hohenstaufenstraße 26 und Adolf-Vorwerk-Straße die Grund- und Geschossflächenzahlen unterschiedlich sind. Während im Bebauungsplan 820 die Werte 0,2 und 0,4 festgesetzt sind, weist der Bebauungsplan 1146 Werte von 0,3 und 0,6 aus.

Es wird angeregt, im Bebauungsplan 1146 für den Bereich zwischen Hohenstaufenstraße 26 und Adolf-Vorwerk-Straße - wie bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch – die Werte zur Grund- und Geschossflächenzahl aus dem Bebauungsplan 820 zu übernehmen.

Berücksichtigung zu 8-mündl: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes 1146 ist hier offensichtlich ein Fehler unterlaufen. Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass das gesamte bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard erhalten bleibt. Deshalb werden die Baurechte in Anlehnung an den Gebäudebestand ausgewiesen und die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße definiert. Eine Änderung der Grund- und Geschossflächenzahlen war und ist nicht beabsichtigt.

Deshalb wird dieser redaktionelle Fehler behoben, indem die Werte für die Grundstücksausnutzung, hier: Grundflächen- und Geschossflächenzahl wieder auf die Werte des Bebauungsplanes 820 geändert werden, d.h. Grundflächenzahl: 0,2 und Geschossflächenzahl: 0,4.

13:

Stellungnahme:

Das außerhalb des Plangebietes wohnende Ehepaar begründet seinen Widerspruch gegen den Bebauungsplan wie folgt:

„Barmen hat nur eine Wohngegend für gehobene Ansprüche. Deshalb muss der Bezirk Toelleturm in der bisherigen Form bestehen bleiben.“

Berücksichtigung zu 13: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie an unterschiedlichen Stellen in der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss (VO/0631/10) dargelegt, ist es das Ziel des Verfahrens, das gesamte bestehende hochwertige Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard zu erhalten.

Dazu gehören u. a. weitgehend auf den Gebäudebestand bzw. die entsprechenden Ausweisungen des BPL 820 beschränkte Baurechte. Somit sind einerseits keine neuen Wege oder Straßen erforderlich und andererseits werden die Gärten von einer weiteren wohnbaulichen Nutzung freigehalten, auf diesem Wege kann auch weiterhin eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet werden.

Entfallendes Baurecht, Entschädigung

9.1:

Stellungnahme:

Ein Ehepaar mit Grundbesitz zwischen der Hohenstaufenstraße und der Adolf-Vorwerk-Straße betrachtet die Streichung des Baurechts im südlichen Grundstücksbereich als Entzweiung und kündigt an, evt. Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Der Verkauf des Grundstücks sei u. a. daran gescheitert, dass eine Bauvoranfrage für einen Gebäudeneubau mit 6 Wohneinheiten durch Verweis auf die Regelungen des Bebauungsplanes 820 abgelehnt worden sei. 6 Monate später sei allerdings auf einem Nachbargrund-

stück eine Baugenehmigung für 4 Wohneinheiten erteilt worden. In der Nachbarschaft würden auf wesentlich kleineren Grundstücken Baurechte erhalten, z. T. erweitert bzw. verändert.

Berücksichtigung zu 9.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Streichung des Baurechtes:

Gemäß Bebauungsplan 820 war für die Erschließung des südlichen Baurechts eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Adolf-Vorwerk-Straße aus vorgesehen. Diese seinerzeit geplante Erschließung ließ sich wegen des Widerstands zweier Grundstückseigentümer, über dessen Grundstück die Erschließung erfolgen sollte, nicht umsetzen. In der Beschlussvorlage zum (ersten) Offenlegungsbeschluss - VO/0631/10 - wird auch unter der Begründung „Planungsziel“ ausdrücklich ausgeführt, dass Baurechte entfallen, deren Erschließung nicht sichergestellt werden konnte. Dies betrifft auch das hier genannte Grundstück hinsichtlich des im hinteren Bereich festgesetzten Baurechtes. Hierbei handelt es sich um eine planerische Maßnahme, die sich im Rahmen der zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums verhält. Die grundsätzliche Möglichkeit des Entfalls entspricht hierbei auch der Intention des Gesetzgebers im Regelungsbereich des BauGB, wie der Regelungsinhalt des § 42 BauGB und der Rückschluss daraus zeigt.

Schadensersatzansprüche

Bezüglich der Aussage Schadensersatzansprüche geltend machen zu wollen, wird darauf hingewiesen, dass die Streichung der bisher vorhandenen überbaubaren Fläche einen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB nicht auslöst. Eine rechtliche Prüfung ergab, dass keiner der dort geregelten Entschädigungstatbestände nach bestehender Sach- und Rechtslage einschlägig ist.

Gemäß § 42 BauGB können bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung Entschädigungsansprüche bei Planbetroffenen unter bestimmten Voraussetzungen bestehen. Eine dieser Voraussetzungen ist, dass das betroffene Grundstück erschlossen ist, was vorliegend (wie oben geschildert) nicht der Fall ist.

Nach der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie werden nur Rechtspositionen geschützt, nicht aber bloße Aussichten und Erwartungen (BGH, Urt. vom 4. 10. 1973 –III ZR 138.71, NJW 1973, 2283). Die Rechtsprechung zum verfassungsmäßig geschützten Vermögen und zum Erfordernis des Eingriffs in eine Rechtsposition stellt darauf ab, ob wirklich eine solche Position vorliegt. Mit Recht geht daher § 42 BauGB von der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung aus (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 42 Rn. 21 ff.). Die bisher zulässige Nutzung ergibt sich u. a. aus Bebauungsplänen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Zulässig ist eine Nutzung im Sinne dieser planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift jedoch nur, wenn die in den genannten Vorschriften enthaltenen Anforderungen an die Erschließung des Grundstücks vorliegen oder gesichert sind (E/Z/B, a. a. O. Rn. 40 ff.). Dass das Vorliegen der erforderlichen Erschließung oder mindestens ihrer Sicherung Voraussetzung für § 42 ist, ist in Rechtsprechung und Schrifttum unbestritten (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, § 42 Rn. 4). Ist die Erschließung nicht einmal gesichert, fehlt es an einer der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG unterfallenden Rechtsstellung des Eigentümers, so dass bei Entziehung oder Einschränkung der Bauerwartung (auch bei Rohbaulandqualität) kein Eingriff vorliegt (vgl. BGH, Urt. vom 20. 12. 1973, a. a. O.).

Da der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – mit der Festsetzung der Baurechte im hinteren Bereich des Grundstücks bereits seit dem 18.08.1989 rechtskräftig ist, kann allenfalls nach Ablauf der 7-Jahresfrist (§ 42 Abs. 2 BauGB) eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Eine bauliche Nutzung auf dem streitgegenständlichen Grundstücksbereich ist jedoch nicht gegeben. Ein Eingriff in die derzeit ausgeübte Nutzung erfolgt mit der Streichung des Baurechtes nicht, denn eine Bebauung ist im hinteren Bereich des betroffenen Grundstücks nicht vorhanden.

Zur Ausnutzung des Grundstücks:

a) Der Erhalt von Baurechten auf kleineren Grundstücken erfolgt in den Fällen, in denen bereits positiv beschiedene Bauvoranfragen existieren.

- b) Des weiteren werden nur die Baurechte erhalten, für die unbestritten ist, dass die Erschließung sichergestellt ist.
- c) Die Versagung der 6 Wohneinheiten erfolgte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 820, der die Festsetzung „2 Wohneinheiten je Wohngebäude“ enthält. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1146 existierte zum Zeitpunkt der Ablehnung noch nicht. Anders im genannten Vergleichsfall. Der Antragssteller musste sich verpflichten, die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1146 anzuerkennen und einzuhalten. Hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten ergibt sich nun für beide dem WR1 bzw. Bereich A zugeordneten Grundstücke die Regelung:
Je 600 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

9.2:

Stellungnahme:

Das Ehepaar zu a hat einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Nach einer Beschreibung der Grundstückssituation sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes 820 verweist der Rechtsanwalt auf eine im Jahre 2005 durchgeführte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 820, nach der eine private Zuwegung des südlichen Grundstücksbereichs entlang der Westgrenze des Grundstücks festgesetzt worden sei. Gegen die Planungsänderung (hier: Wegfall des Baurechts im Garten des Mandanten) werden Einwendungen erhoben. Die Planung verstoße gegen Artikel 14 GG, das Abwägungsgebot und sei darüber hinaus nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.

Da die beabsichtigte Planung ein bisher rechtskräftig festgesetztes Baurecht zurücknimmt, sind schwerwiegende Gründe für den Entzug des Baurechtes erforderlich.

2.

Entgegen der Aussage in der Vorlage sei die Erschließung gesichert. Einerseits über das im Bebauungsplan 820 ausgewiesene Geh-, Fahr-, Leitungsrecht, das ohne Mitwirkung der Stadt realisiert werden könne, sofern von den Eigentümer der Parzellen gewünscht; andererseits sei eine Erschließung über das an der Hohenstaufenstraße liegende Grundstück des Mandanten möglich.

3.

Das vorliegende Konzept sei nicht geeignet, das Planungsziel der Erhaltung einer vorhandenen großzügigen, stark aufgelockerten und nahezu unverdichteten Bauweise zu erreichen. Die Grundstücke zu den zurückgenommenen Baurechten hätten eine Größe wie sie andere Grundstücke im Plangebiet auch haben. Es erfolgt der Hinweis auf zwei Baurechte, die erhalten würden, wenngleich die Grundstücke kleiner seien.

Berücksichtigung zu 9.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Vereinfachte Änderung:

Die im Jahre 2005 angedachte Vereinfachte Änderung zur modifizierten Erschließung des südlichen Baurechts wurde nie rechtskräftig und kann somit nicht als planungsrechtlich vorgesehene Erschließung betrachtet werden.

Wegfall des Baurechts:

Gemäß Bebauungsplan 820 war für die Erschließung des südlichen Baurechts ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Adolf-Vorwerk-Straße aus vorgesehen. Diese seinerzeit geplante Erschließung ließ sich wegen des Widerstands zweier Grundstückseigentümer, über dessen Grundstück die Erschließung erfolgen sollte, nicht umsetzen. In der Beschlussvorlage zum ersten Offenlegungsbeschluss - VO/0631/10 - wird auch unter der Begründung „Planungsziel“ ausdrücklich ausgeführt, dass Baurechte entfallen, deren Erschließung nicht sichergestellt werden konnte. Dies betrifft auch das hier genannte Grundstück hinsichtlich der im hinteren Bereich festgesetzten Baurechte. Insoweit liegt der hier betriebenen Planung

ein gewichtiger städtebaulicher Regelungszweck zu Grunde, so dass der Plan der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dient (siehe hierzu auch die Begründung zu diesem Planverfahren). Diesbezüglich kann sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit von eigenständigen städtebaulichen Zielsetzungen leiten lassen, was hier der Fall ist. Ebenso wurde das Entfallende Baurecht samt privater Wegefläche in die Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen angemessen eingestellt, wie dieses aus der Begründung ersichtlich ist. Hierzu kann festgehalten werden, dass die genannte Erschließung in den Jahren seit erstmaliger Rechtskraft des Bebauungsplanes 820 (1989) nicht realisiert wurde. Eine andersartige gemeinsame Erschließung für die Baurechte im Gartenbereich wurde trotz mündlicher Aufforderung der Betroffenen von diesen nicht vorgeschlagen. Eine Erschließung über die Hohenstaufenstraße sieht das Planungsrecht nicht vor. Die vorgenannte vereinfachte Änderung wurde nie verbindlich. Da auch mehrere innerhalb eines kurzen Straßenabschnitts liegende Zu-/Abfahrten zu Gebäuden in der zweiten Reihe zusätzlich zu den bestehenden Grundstückszufahren aus immissionsrechtlichen, städtebaulichen und auch aus Verkehrssicherheitsaspekten nicht sinnvoll ist wird diese alternative Erschließung innerhalb des Planverfahrens nicht weiterverfolgt. Entsprechend besteht auch kein städtebauliches Interesse an der Beibehaltung des bislang nicht ausgeschöpften Baurechtes in dieser „zweiten Reihe“. Der Entfall des Baurechtes ist insoweit auch mit den Grundsätzen des Art. 14 GG vereinbar, da eine entsprechende geschützte Eigentumsposition nicht vorliegt und der Entfall des Baurechtes auch unter diesem Gesichtspunkt abwägungsgerecht ist.

Zudem handelt es sich um eine planerische Maßnahme, die sich im Rahmen der zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums verhält. Die grundsätzliche Möglichkeit des Entfalls entspricht hierbei auch der Intention des Gesetzgebers im Regelungsbereich des BauGB, wie der Regelungsinhalt des § 42 BauGB und der Rückschluss daraus zeigt.

Unterschiedliche Grundstücksgrößen in Baugebieten sind üblich. In Gebieten wie dem Briller Viertel oder diesem Wohngebiet am Toelleturm sind die Grundstückszuschnitte z. T. über Jahrzehnte unverändert.

Bisher noch nicht realisierte Baurechte wurden erhalten, sofern die Erschließung sichergestellt ist. Darüber hinaus liegen mehrere positiv beschiedene Bauvoranfragen vor, die im Widerspruch zu einer Rücknahme des Baurechts stehen würden, z. B. neben Adolf-Vorwerk-Straße 32.

10:

Stellungnahme:

In der Stellungnahme wird darum gebeten, die zulässige Gebäudehöhe eines Gebäudes an der Hohenstaufenstraße zu erhöhen. Begründet wird dies wie folgt:

- Bei zweigeschossiger Bauweise würde die vorgeschriebene Bauweise zu einem Flachdach führen. Gewünscht wird eine Dachneigung von 35 Grad und eine Berücksichtigung der vorhandenen Raumhöhen von 3,30 m.
- Ein unmittelbares Nachbargebäude (9 m höher) und auch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Gebäude (7 bzw. 11 m höher) seien wesentlich höher.
- Wenn die Hohenstaufenstraße von der Adolf-Vorwerk-Straße aus betrachtet werde, so stelle die Höhe des in Rede stehenden Haus einen „Ausreißer“ dar.
- Gewünscht wird eine Höhe von 345 oder 346 m und somit 2 bzw. 3 Meter weniger an Höhe als der unmittelbare Nachbar.

Um zukünftig eine energieeffiziente Bauweise auf dem Grundstück realisieren zu können, wäre die Ausweisung eines rechteckigen Baufensters erstrebenswert. Im Bebauungsplan gibt es mehrere Grundstücke auf denen für ein winkliges Gebäude ein rechteckiges Baufenster festgesetzt sei.

Berücksichtigung zu 10: Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Gebäudehöhe:

Die bisherige Festsetzung der bestehenden Gebäudehöhe für das Gebäude entfällt zukünftig. Vorschriften zu Dachneigungen werden wie im übrigen Plangebiet auch hier nicht getroffen.

Die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltende textliche Festsetzung Nr. 8.6 enthält Regelungen zur Gebäudehöhe von Gebäuden für die keine eigene Höhe festgesetzt ist:

„Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Bei Baumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhe die entsprechende Höhe aus den nächstgelegenen festgesetzten straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“

Somit wird ein Rahmen vorgegeben, der sich an bestehenden nahe gelegenen Gebäuden orientiert. Ein Einfügen in die Umgebung ist somit gewährleistet.

Änderung des Baufensters:

Eine Änderung der überbaubaren Fläche in der gewünschten Form käme einer Erweiterung des Baurechts gleich. Dies widerspricht den Zielen des Bebauungsplanverfahrens, wonach gerade keine neuen Baurechte gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 820 ausgewiesen werden sollen. Zudem handelt es sich in Relation zum bestehenden Grundstück bereits um ein größeres Baufenster. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen um z.B. energetische Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden (Fassadendämmung) durchführen zu können, können zugelassen werden.

11.1:

Stellungnahme:

Ein Ehepaar mit Grundbesitz an der Hohenstaufenstraße hat sich in mehreren Schreiben gegen die auf ihrem Grundstück gegenüber dem Bebauungsplan 820 entfallenden Baurechte geäußert.

In diesem Zusammenhang werden mehrere Themen genannt:

- a) Unverständnis über Verwaltungsaktivitäten bzw. –aussagen im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beschlüsse zur Offenlage:

In einem Telefonat Ende August sei den Eheleuten bestätigt worden, dass das Baurecht zwar entfallen soll, aber auf Grund der Einwendungen nochmals eine juristische Prüfung erfolge.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen wurde es als politischer Wille dargestellt, dass eine fehlerhaft festgesetzte Zuwegung nun beseitigt werde und die Baurechte wegfallen.

- b) Gleiches Recht wie südlicher Nachbar, der über eine Zuwegung auf dem eigenen Grundstück zu einem rückwärtigem Gebäude gelangt. Eine ähnliche Lösung sei im vorliegenden Fall auch möglich. Es gebe sowohl in der Umgebung als auch insgesamt in Wuppertal zahlreiche ähnliche Zufahrtssituationen.

Berücksichtigung zu 11.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu a)

Ziel von Politik und Verwaltung ist es, den Charakter des historisch gewachsenen Wohngebietes am Toelleturm mit seiner Villenstruktur und den großzügigen Gärten zu erhalten. Bedingt durch diese Zielsetzung sind einige Festsetzungen des Bebauungsplanes 820 hinterfragt und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 1146 modifiziert worden.

Auf Grund des Schreibens der Eheleute und des beauftragten Rechtsanwaltes fand eine juristische Prüfung des grundstücksbezogenen Sachverhaltes statt. Diese Prüfung hatte allerdings nicht zur Folge, dass die Planung geändert wurde.

Das Baurecht entfällt, da sich einerseits seit Jahren trotz rechtskräftig ausgewiesener Erschließungsmöglichkeit keine Umsetzung derselben realisieren ließ und andererseits das Baurecht im Widerspruch zur allgemeinen genannten Zielsetzung steht.

Zu b)

Das Baurecht des genannten südlichen Nachbarn wird erhalten, da

- die Erschließung nicht über das nicht umsetzbare Geh- und Fahrrecht realisiert werden sollte bzw. soll und
- für das Vorhaben bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage /Bauantrag vorliegt.

11.2:

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 19.10.2010 hat der Rechtsanwalt zwar mitgeteilt, die Eheleute nicht mehr zu vertreten, dennoch sei hier kurz auf die in den vorherigen Schreiben genannten Aspekte eingegangen.

Im ersten Schreiben wird eine Begründung zum Widerspruchsschreiben der Eheleute gegeben: Es sei städtebaulich nicht nachvollziehbar, dass die überbaubaren hinteren Teilflächen der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26, 28 und 30 entfallen sollen. In Höhe der bisherigen überbaubaren Fläche befänden sich östlich das bebaute Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 32 und westlich das bebaute Grundstück Hohenstaufenstraße 24b, welches über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Hohenstaufenstraße erschlossen werde. Durch die Planung werde das Grundstück herabgezont und somit ein Entschädigungsanspruch ausgelöst.

Im zweiten Schreiben wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass der Wegfall des Baurechtes willkürlich sei. Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens sehe die Übernahme der generellen Zielsetzung des Bebauungsplanes 820 vor. Nur im Fall von Baurechten deren Erschließung nicht gesichert sei, würden diese entfallen. Die Erschließungssituation im rückwärtigen Grundstücksbereich der Mandanten sei allerdings vergleichbar mit den westlich und südlich benachbarten Grundstücken.

Beschlussvorschlag zu 11.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erschließungssituation:

Die Erschließung der genannten Grundstücke ist nicht vergleichbar mit der Situation der Mandanten des Rechtsanwaltes.

Das Grundstück zur Adolf-Vorwerk-Straße 32 grenzt unmittelbar an diese Straße und wird von dort erschlossen.

Eher vergleichbar ist das Grundstück bzw. Gebäude Hohenstaufenstraße 24b. Es liegt in etwa in der gleichen Entfernung zur Hohenstaufenstraße wie auch die entfallenden Baurechte auf einem sehr tiefen Grundstück. Erschlossen ist dieses Gebäude 24 b durch ein von der Hohenstaufenstraße ausgehendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht, das für knapp 60 Wohneinheiten als Zuwegung dient. Auch das nun entfallende Baurecht des Mandanten sollte über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht ausgehend von der Adolf-Vorwerk-Straße erschlossen werden. Dies ließ sich im Gegensatz zum vorgenannten Vergleichsfall auf Grund der bestehenden Besitzverhältnisse in der Vergangenheit allerdings nicht realisieren.

Wegfall des Baurechtes, Entschädigung:

Der Rechtsanwalt vertritt im Schreiben vom 06.09.2010 die Auffassung, dass die Herabzonung der bisher vorhandenen überbaubaren Fläche einen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB auslöse. Eine rechtliche Prüfung ergab, dass keiner der dort geregelten Entschädigungstatbestände nach bestehender Sach- und Rechtslage einschlägig ist.

Gemäß § 42 BauGB können bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung Entschädigungsansprüche bei Planbetroffenen unter bestimmten Voraussetzungen bestehen. Eine dieser Voraussetzungen ist, dass das betroffene Grundstück erschlossen ist, was vorliegend nicht der Fall ist.

Nach der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie werden nur Rechtspositionen geschützt, nicht aber bloße Aussichten und Erwartungen (BGH, Urt. vom 4. 10. 1973 –III ZR 138.71, NJW 1973, 2283). Die Rechtsprechung zum verfassungsmäßig geschützten Vermö-

gen und zum Erfordernis des Eingriffs in eine Rechtsposition stellt darauf ab, ob wirklich eine solche Position vorliegt. Mit Recht geht daher § 42 von der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung aus (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 42 Rn. 21 ff.). Die bisher zulässige Nutzung ergibt sich u. a. aus Bebauungsplänen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Zulässig ist eine Nutzung im Sinne dieser planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift jedoch nur, wenn die in den genannten Vorschriften enthaltenen Anforderungen an die Erschließung des Grundstücks vorliegen oder gesichert sind (E/Z/B, a.a.O. Rn. 40 ff.). Dass das Vorliegen der erforderlichen Erschließung oder mindestens ihrer Sicherung Voraussetzung für § 42 ist, ist in Rechtsprechung und Schrifttum unbestritten (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, § 42 Rn. 4). Ist die Erschließung nicht einmal gesichert, fehlt es an einer der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG unterfallenden Rechtsstellung des Eigentümers, so dass bei Entziehung oder Einschränkung der Bauerwartung (auch bei Rohbaulandqualität) kein Eingriff vorliegt (vgl. BGH, Urt. vom 20. 12. 1973, a.a.O.).

Somit liegt mit der geplanten Herabzonung kein Eingriff in eine gesicherte Rechtsposition vor, so dass kein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB gegeben ist. Die im noch rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung für den streitgegenständlichen Planbereich wurde nicht realisiert und ist auch nicht realisierbar. Diese seinerzeit geplante Erschließung ließ sich wegen des Widerstands zweier Grundstückseigentümer, über dessen Grundstück die Erschließung erfolgen sollte, nicht umsetzen. In der Beschlussvorlage zum Offenlegungsbeschluss - VO/0631/10 –, gefasst am 08.09.2010, wird auch unter der Begründung „Planungsziel“ ausdrücklich ausgeführt, dass Baurechte entfallen, deren Erschließung nicht sichergestellt werden konnte.

Bezüglich § 42 Abs. 3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – mit der Festsetzung der Baurechte im hinteren Bereich des in Rede stehenden Grundstücks bereits seit dem 18.08.1989 rechtskräftig ist. Folglich kann allenfalls nach Ablauf der 7-Jahresfrist (§ 42 Abs. 2 BauGB) nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Eine bauliche Nutzung auf dem streitgegenständlichen Grundstücksbereich ist jedoch nicht gegeben. Ein Eingriff in die derzeit ausgeübte Nutzung erfolgt mit der Herabzonung nicht, denn eine Bebauung ist im hinteren Bereich des betroffenen Grundstücks nicht vorhanden.

11.3:

Stellungnahme:

Die Rechtsanwältin weist auf den inzwischen eingereichten Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides hin.

Nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf 1146 solle den Mandanten das im rückwärtigen Bereich ihres Grundstückes ausgewiesene Baurecht entzogen werden. Ferner solle die von der Adolf-Vorwerk-Straße abzweigende Erschließung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26-32 entfallen. Darüber hinaus solle die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Nachbargrundstück Hohenstaufenstraße 24 erheblich erhöht werden.

I.

Wie aus der Planbegründung hervorgehe, solle der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB sei, dass der aufzustellende Bebauungsplan die „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zum Gegenstand habe. Der Plan sehe im Wesentlichen den Wegfall überbaubarer Flächen auf den Grundstücken Hohenstaufenstraße 26, 28 und 30 vor. Zusätzliche Baurechte - wie dies bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB zu erwarten wäre - sollten nach dem ausdrücklichen unter Ziffer 2.2 der Planbegründung formulierten Planungsziel nicht entstehen. Sinn und Zweck des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sei es jedoch, bereits vorhandene Innenbereiche zu verdichten, also dort neue Baurechte zu Gunsten einer Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung zu schaffen. Die Absicht der Innenentwicklung des Plangebiets sei lediglich vorgeschoben um in den Genuss des beschleunigten Verfahrens zu kommen.

Am Beispiel der Grundstücks Hohenstaufenstraße 24, 24a, 24b werde deutlich, dass das planerische Leitbild nicht konsequent verfolgt werde. Die dort entstandene massive Abweichung vom Bebauungsplan 820 entsprach schon damals nicht dem planerischen Leitbild der „Erhaltung des durch freistehende Villen geprägten Wohngebietes“. Auf diesem Grundstück sind insgesamt 58 Wohneinheiten und zwar im Gebäude Nr. 24 insgesamt 28 WE, im Gebäude Nr. 24a insgesamt 20 WE und im Gebäude Nr. 24b insgesamt 29 WE. Die planerische Legalisierung dieser massiven baulichen Verdichtung widerspreche erheblich den Grundzügen der Planung, die nicht berührt werden dürfen. Dies trifft ebenso für die Abweichungen vom bisher geltenden Bebauungsplan auf den Grundstücken Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21, 23, 29a, 30, 36a, 38a, Hohenstaufenstraße 34, Hohenzollernstraße 12, 30, Sachsenstraße 17, 18a, Wittelsbacherstraße 31, 32 - 38, 35, 44 zu.

II.

Der Bebauungsplan 1146 gehe irrtümlicherweise davon aus, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich die Erschließung nicht gesichert sei. Der Bebauungsplan 820 biete allerdings verschiedene Möglichkeiten der Erschließung des rückwärtigen Bereichs des Grundstück Hohenstaufenstrasse 26.

1.

In jedem Fall sei die Erschließung ohne weiteres von der Hohenstaufenstraße über einen befestigten Weg entlang des Grundstückes Hohenstaufenstraße 24, auf dem Grundstück des Mandanten selbst, gesichert. Eine derartige Erschließung des Hinterlandes sei bereits auf dem Nachbargrundstück „Hohenstaufenstraße 24“ vorgenommen worden. Hinterlandbebauungen gebe es an mehreren Stellen im Plangebiet: Hohenstaufenstraße Nr. 24 b-d, Wittelsbacher Straße 23c, 32, 35, 40, Wettiner Straße Nr. 39, 41a, 47a und Hohenzollernstraße 4.

2.

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werde ein Grundstück zu Gunsten anderer belastet. Deshalb könne sowohl der Bebauungsplan 820 als auch der Bebauungsplan 1146 nur so verstanden werden, dass einem anderen Anlieger, nämlich dem Nachbargrundstück Hohenstaufenstraße 26 die Erschließung im rückwärtigen Bereich gesichert werden sollte und zwar unter Belastung des Grundstück Hohenstaufenstraße 24. Für die Eigentümer des Grundstückes Hohenstaufenstraße 24 hätte es keiner besonderen Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bedurft.

3.

Die Erschließung sei ebenfalls über die nach dem Bebauungsplan 820 vorgesehene, von der Adolf-Vorwerk-Straße abzweigende Zuwegung, gesichert. Der Bebauungsplan 820 belaste mit seiner Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Grundstücke Adolf-Vorwerk-Straße 32, 34, 36 und 38 sowie die Grundstücke Hohenstaufenstraße 24, 28 und 30 unter anderem zu Gunsten des Anliegergrundstückes Hohenstaufenstraße 26.

Bislang konnte eine Einigung mit den Eigentümern der belasteten Grundstücke über die Bewilligung einer Grunddienstbarkeit zwar noch nicht erzielt werden. Das bedeute jedoch nicht, dass die Erschließung rechtlich nicht gesichert wäre. Mit der Festsetzung der Rechte sei die Rechtsgrundlage für eine Inanspruchnahme der belasteten Grundstücke – auch gegen den Willen der Eigentümer – geschaffen. Durch diese Festsetzung sei die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert, lediglich eine privatrechtliche Nutzungsbefugnis (z. B. Dienstbarkeit) sei darüber hinaus erforderlich. Dies könne im Wege der Enteignung begründet werden. Die Mandanten seien bereit, die Entschädigung für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu übernehmen. Die Stadt mache es sich zu einfach, wenn sie eine bestimmte Erschließung festsetze, ohne ihrerseits für die Umsetzung zu sorgen. Wenn die Erschließung nicht über eine öffentliche Straße, sondern über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschaffen werden solle, könne die Gemeinde Baurechte nicht einfach mit der Begründung aufheben, den von dem Geh-, Fahr, und Leitungsrecht Begünstigten sei es bisher nicht gelungen, den Eigentümer des belasteten Grundstücks zur Begründung eines entsprechenden privaten Recht zu bewegen. Das sei kein städtebaulicher Grund, sondern eine Gefälligkeitsplanung zugunsten des sich planwidrig verhaltenden Eigentümers. Die Anwältin verweist auf ein Urteil des OVG NRW vom 09.09.2010 -2 A 3182/08- (juris). Es betreffe zwar die Erschließungspflicht und die

Pflicht der Gemeinde, diese notfalls auf dem Enteignungswege umzusetzen, im Fall einer öffentlichen Erschließungsstraße. Der Grundgedanke des Urteils nämlich, dass eine gemeindliche Untätigkeit zur Erreichung einer bebauungsplankonformen Erschließung pflichtwidrig ist, gelte auch für den Fall, dass eine Erschließung mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sei. Die Erschließung sei demnach entgegen der dem Bebauungsplan 1146 zu Grunde liegenden Annahme gesichert.

III.

Darüber hinaus widerspreche sich die Planung selbst, in dem sie unter Berufung auf die fehlende Erschließung das Baurecht im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hohenstaufenstraße 26 entzieht und im selben Atemzug einen neuen Bebauungsplan zur Innenverdichtung unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktlage beschließt.

1.

Die Stadt habe mit der bauleitplanerischen Festsetzung der von der Adolf-Vorwerk-Straße abzweigenden Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) selbst Tatsachen geschaffen, die sie - jedenfalls insoweit - binde, als sie sich nicht im Widerspruch zu diesem von ihr selbst geschaffenen Angebot verhalten könne. Unter Berufung darauf, dass die Anlieger keine privatrechtliche Einigung mit den Eigentümern der mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücken herbeiführen konnten, entziehe die Stadt den Mandanten das Baurecht. Allerdings habe sie ihrerseits keinerlei Maßnahmen getroffen, um die Erschließung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermöglichen. Das Angebot der Mandanten, sämtliche Kosten und Entschädigungszahlungen zu übernehmen, wenn die Stadt eine Enteignung der betroffenen Grundstückseigentümer, etwa in Form der Eintragung einer Grunddienstbarkeit bei dem Regierungspräsidenten beantrage, lehne die Stadt ab. Wenn die Stadt allerdings selbst nichts dazu beitrüge, um eine nach ihrer Vorstellung „bebauungsplankonforme Erschließung“ herbeizuführen, sei es treuwidrig, sich für den Entzug des Baurechts auf die angeblich fehlende Erschließung zu stützen.

2.

Im übrigen habe die Stadt nach Erlass des Bebauungsplans 820 für nahezu alle übrigen Grundstücke, deren Erschließung sie u. a. über den ausgewiesenen Abzweig von der Adolf-Vorwerk-Straße ermöglichte, Baugenehmigungen in Gestalt von Hinterlandbebauungen erteilt. Dies zeige, dass sie bisher offensichtlich auch selbst davon ausgegangen sei, dass eine Hinterlandbebauung nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans stehe.

Wenn sie sich jetzt auf den Standpunkt stelle, dass die Erschließung für das Grundstück des Mandanten nicht gesichert sei, weil der Bebauungsplan den Baurechten bestimmte Erschließungsanlagen zuordne und deshalb das Grundstück nicht von der Hohenstaufenstraße erschlossen werden könne und eine Erschließung in der 2. Reihe der Bebauungsplan nicht vorsehe, setze sie sich in Widerspruch zu ihrer eigenen rechtmäßigen Genehmigungspraxis. Dies stelle im übrigen auch einen Verstoß gegen den aus Art. 3 GG folgenden Grundsatz der Gleichbehandlung dar.

3.

Ein Verstoß sowohl gegen den Gleichheitsgrundsatz wie auch gegen den Grundsatz des „venire contra factum proprium“ liege auch darin, dass die Stadt das Grundstück des Mandanten von ihren Planungszielen ausnehme.

Durch ihr eigenes formuliertes Planungsziel, nämlich die Schaffung marktgängiger Grundstücke durch Verdichtung des Innenbereichs, binde sich die Stadt selbst dahingehend, dass sie die von ihr deklarierte Marktgängigkeit für alle Grundstücke des Plangebietes in gleicher Weise herstellen müsse und nicht einzelne hiervon ausschließen könne.

Das Grundstück des Mandanten gehöre mit seinen ca. 3000 qm zu den größeren Grundstücken des Plangebiets. Indem die Stadt den Mandanten das Baurecht im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks entziehe, schließe sie diese von ihrem Planungsziel, eine Marktgängigkeit für die großen Grundstücke zu ermöglichen, weitgehend aus. Zwar hat sich auch für sein Grundstück die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von zwei auf vier erhöht. Dies könne aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass den Mandanten mit dem Entzug des Baurechts die Möglichkeit genommen werde, das Grundstück für eine Bebauung zu teilen. Die

jeweilige Grundstücksgröße nach einer solchen Teilung würde immer noch ca. 1500 qm betragen und würde weitere 4 Wohneinheiten zulassen. Während für nahezu alle anderen Grundstücke, insbesondere für diejenigen, denen die Hinterlandbebauung gestattet wurde bzw. denen die Baufenster belassen wurden, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten tatsächlich erhöht werde, weil eine Grundstücksteilung möglich sei, sei eine solche Teilung den Mandanten mit dem Entzug des Baurechts nicht mehr möglich.

Es könne auch keine Rede davon sein, dass mit einer rückwärtigen Bebauung des Grundstücks der Mandanten entsprechend den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplanes der Villencharakter des Gebietes beeinträchtigt würde. Zwei Gebäude auf einem ca. 3000 qm großen Grundstück seien immer noch eine großzügige Villenbebauung auf parkartigen Grundstücken. Die Entziehung des Baurechts auf den Grundstücken Hohenstaufenstraße 26, 28, 30 stelle in Wahrheit die Sicherung einer parkartigen Wohnlage für die Wohnanlage mit 58 Wohneinheiten auf dem Nachbargrundstück Hohenstaufenstraße 24, 24a, 24b dar.

Sie sei für die ihre Baurechte einbüßenden Eigentümer der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26, 28, 30 ein unzumutbares Sonderopfer, das durch städtebauliche Gründe nicht zu rechtfertigen sei. Es dränge sich der Eindruck auf, dass die Stadt damit eine Gefälligkeit, die sie mit der rechtswidrigen Genehmigung der Wohnanlage mit 58 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hohenstaufenstraße 24, 24a, 24b dem seinerzeitigen Bauherren hat zukommen lassen, nunmehr planerisch noch verfestigt. Hinzu komme, dass die Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das nach dem noch geltenden Bebauungsplan 820 die Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26, 28, 30 sichere, nach der Kenntnis unserer Mandanten den Interessen eben dieses Bauherrn dient, der Eigentümer der Grundstücke war oder noch ist, die südlich der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26 und 28 liegen und von der Adolf-Vorwerk-Straße aus in 2. Baureihe gemäß bereits erteiltem Bauvorbescheid bebaut werden sollen.

Die Schaffung einer großen parkartigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der westlich, südlich und östlich anschließenden Bebauung komme faktisch einer für die Eigentümer der Grundstücke Hohenstaufenstraße 26, 28, 30 fremdnützigen Festsetzung einer Gemeinbedarfs- oder Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 15 BauGB) oder einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) gleich. Wenn eine solche Festsetzung - was nicht der Fall ist - durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt wäre, wäre sie gemäß § 40 Abs. 1, 8 oder 12 BauGB entschädigungspflichtig.

IV.

Der Bebauungsplan 1146 genüge auch nicht dem Erforderlichkeitsmaßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ein Bebauungsplan sei aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich sei (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Gleiches gelte für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 8 BauGB). Ausschließlich private Interessen einzelner Eigentümer an einer wirtschaftlich vorteilhaften Veräußerung ihrer Grundstücke oder auch das Interesse von Eigentümern an der Legalisierung von Bauten, die unter Verstoß gegen geltendes Baurechts entstanden seien und städtebaulich eine Fehlentwicklung darstellen, könnten die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht rechtfertigen (vgl. BVerwGE 34, 301 zur Gefälligkeitsplanung).

Die städtebauliche Entwicklung erfordere keine Innenverdichtung, weil das Plangebiet bereits sehr stark verdichtet sei. Soweit das Planungsziel gleichzeitig zum Gegenstand habe, den Villencharakter des Gebiets zu erhalten, sei auch dies lediglich ein Etikettenschwindel. Der Stadt sei bekannt, dass es Gebäude mit 20 und mehr Wohneinheiten gebe. Vor diesem Hintergrund mute es absurd an, die Wohneinheiten auf 4 pro Gebäude zu begrenzen. Es sei völlig unrealistisch die Anzahl der Wohneinheiten an den Gebäuden festzumachen und im übrigen gar nicht geeignet das Planungsziel des Erhalts der Villengegend zu verwirklichen.

Wie bereits ausgeführt, sei die unter „Abweichung“ von den Festsetzungen des Bebauungsplans 820 entstandene massive Bebauung des Grundstücks Hohenzollernstraße 24, 24a, 24b rechtswidrig und verletze die Nachbarrechte des Mandanten. Sie stelle, selbst nach den eigenen Planungszielen der Stadt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, ihre Legalisierung genüge daher schon nicht dem Erforderlichkeitsmaßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Ein Entzug der Baurechte auf den Grundstücken Hohenzollernstraße 26, 28, 30 sei städtebaulich nicht erforderlich, weil - wie oben bereits ausgeführt - der Villencharakter des Gebiets durch eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt würde.

Eine städtebauliche Anforderlichkeit stelle es auch nicht dar, den Wünschen der Anwohner nachzukommen. So hat sich jedoch der Oberbürgermeister im Termin vom 02.02.2010 gegenüber der Bürgerinitiative geäußert. Wie er den Anwesenden mitteilte, sehe er Probleme, den Wünschen der Anwesenden nachzukommen, wenn nichts getan werde.

Der gesamte Bebauungsplan 1146 erwecke mit seinen Festsetzungen deutlich den Eindruck eines Etikettenschwindels, auch indem er scheinbar den Befürchtungen von Anwohnern vor weiterer Verdichtung nachkomme, in Wahrheit aber städtebauliche Fehlentwicklungen in dieser Richtung festschreibe und vereinzelt sogar weitere Verdichtungsmöglichkeiten schaffe, ohne sie in der Planbegründung offen zu legen.

Es wird daher angeregt, das Baufenster im rückwärtigen Bereich des Grundstücks des Mandanten sowie die von der Adolf-Vorwerk-Straße abzweigenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufrecht zu erhalten. Ferner, das auf dem Grundstück Hohenstaufenstraße 24 durch den geschaffenen Bestand, insbesondere der Tiefgarage, entstandene Baurecht so zu reduzieren, dass der Villencharakter des Gebiets gewahrt bleibt.

Beschlussvorschlag zu 11.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu I:

Ausführungen zu § 13 a BauGB:

Die Rechtsanwältin irrt in den Aussagen und der Auslegung des § 13a BauGB. Es wird in der Stellungnahme der Versuch einer engen Auslegung des §13a BauGB mit falschen kausalen Bezügen hergestellt, die so nicht zutreffend sind. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des § 13a BauGB insbesondere den Flächenverbrauch im Außenbereich minimieren wollen und hierzu die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung erleichtert bzw. eingeführt. Der § 13a BauGB differenziert nicht, ob es sich um eine Nachverdichtung im Sinne Gebäudeneubau oder Nachverdichtung durch Erhöhung der im Gebäude zulässigen Anzahl der Wohnungen handelt, dieses richtet sich allein nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der einzustellenden fachlichen Belange. Das Planverfahren dient eindeutig der Nachverdichtung des Innenbereiches. Die dafür geltenden beschränkenden Regelungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

Durch den Wegfall der bisher geltenden Regelung – je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen – zugunsten einer differenzierten Regelung in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen werden trotz des von der Anwältin genannten Wegfalls der Baurechte mehr Wohneinheiten entstehen können; und dies bei Beibehaltung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Villen und großzügigen Gärten.

Ausführungen zum Baurecht zu den Gebäuden Hohenstaufenstraße 24, 24a, 24b:

Entgegen der Annahme der Rechtsanwältin steht die Bebauung Hohenstaufenstraße 24, 24a und 24b nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan 820. Die Bebauung der Wohngebäude befindet sich innerhalb der durch Baugrenzen vorgeschriebenen überbaubaren Fläche. Die Tiefgarage ist ebenfalls im Plan erkennbar. Es ist richtig, dass diese Bebauung sowie der auf dem Eckgrundstück Hohenstaufenstraße – Wittelsbacher Straße stehende Baukomplex nicht dem Bild einer gebietstypischen Villa entspricht. Dem wurde im Planverfahren durch gegenüber den übrigen Arealen abgegrenzte andere planungsrechtlich Ausweisung Rechnung getragen. Dieser Bereich stellt einen für das Plangebiet untypischen Baubereich dar und ist deshalb auch nicht als Vergleichsmaßstab anzulegen.

Zu II:

Erschließung von der Hohenstaufenstraße auf dem Grundstück der Mandanten:

Die hier von der Anwältin genannte Erschließung ist weder mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 820 noch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1146 vereinbar. Im Bebauungsplan 820 ist die Erschließung über die Fläche, für die eine Belastung mit einem

Geh-, Fahr – und Leitungsrecht bestimmt ist, ausgehend von der Adolf-Vorwerk-Straße vorgesehen.

Erschließung von der Hohenstaufenstraße über die Fläche für das Geh-, Fahr – und Leitungsrecht auf dem Grundstück Hohenstaufenstraße 24 – 24c:

Über das genannte Wegerecht sind mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern erschlossen. Zur Absicherung dieser Erschließung wurde sowohl im Bebauungsplan 820 sowie auch im Bebauungsplan 1146 eine Fläche für diese Zuwegung zugunsten der genannten Grundstücke festgesetzt. Eine Erschließung des Grundstücks der Mandanten über dieses Wegerecht war und ist planungsrechtlich nicht vorgesehen, aber auch faktisch nicht möglich, weil das Wegerecht nicht unmittelbar an das Grundstück der Mandanten angrenzt.

Erschließung von der Adolf-Vorwerk-Straße:

Die von der Anwältin genannte Erschließung von der Adolf-Vorwerk-Straße führt über mehrerer Fremdgrundstücke, deren Eigentümer ihre Flächen nicht für dieses Wegerecht zur Verfügung stellen wollen. Eine gütliche Einigung zwischen Belasteten und Begünstigten konnte in der Vergangenheit nicht erzielt werden. Festgesetzt wurde diese Fläche für die Belastung mit einem Wegerecht zur Erschließung dreier Privatgrundstücke. Allerdings führt die alleinige Festsetzung einer solchen Fläche noch nicht zu einer öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Hierzu ist regelmäßig noch die Eintragung einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Baulast erforderlich, insoweit über Fremdgrundstücke erschlossen werden soll. Der Plan bereitet insoweit nur die Erschließung vor. Seitens der Anwältin wird ein Enteignungsverfahren vorgeschlagen um in den Besitz der zur Erschließung benötigten Flächen zu gelangen. Gemäß § 87 Abs. 1 BauGB ist eine Enteignung nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig und darf nur zugunsten der Gemeinde oder eines Öffentlichen Trägers erfolgen (§ 87 Abs. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben, da es sich hier nicht um eine Verkehrsfläche handelt die dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll, sondern allein um eine private Wegefläche für einen eingeschränkten Nutzerkreis.

Unabhängig davon ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahren 1146 die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur mit großzügigen Gartenanlagen. Dem würde die Umsetzung der nun entfallenden Baurechte widersprechen.

Zu III:

Widerspruch zwischen der Rücknahme von Baurechten und der Innenverdichtung:

Wie von der Rechtsanwältin beschrieben, scheint es vordergründig einen Widerspruch zwischen der Rücknahme von Baurechten und der Innenverdichtung zu geben. Allerdings sind hier die in **Zu I** bereits erläuterten Fakten zu beachten. Es entfallen auf insgesamt vier Grundstücken Baurechte, die gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes 820 zusammen maximal 8 Wohneinheiten enthalten dürften. Durch die Änderungen der Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten, können auf den zu den entfallenden Baurechten gehörenden Grundstücken innerhalb der an der Hohenstaufenstraße vorhandenen Baugrenzen in der Summe bis zu 12 Wohneinheiten, pro Gebäude jeweils max. 4, entstehen. Innenentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang eine intensivere Ausnutzung der bestehenden Kapazitäten.

Grundsätzlich gilt, dass Planung ein dynamischer Prozess ist. In dessen Verlauf können sich Zielsetzungen ändern. Grundstückseigentümer haben keinen Anspruch darauf, dass sich die gemeindlichen Planungen und Zielsetzungen die jeweiligen privaten Grundstücke betreffend nicht ändern werden. Generell ist in Villengebieten die Tendenz erkennbar, bestehende Gärten einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäude, die sich an den derzeitigen Wohnungsmaßstäben orientieren, zu ersetzen, oder im Bestand die Gebäude umzubauen. Gelingt dies nicht, stehen Villen oftmals leer und verfallen.

Letzteres soll für das historische Villenviertel am Toelleturm durch die „neuen“ Festsetzungen im Bebauungsplan 1146 vermieden werden, indem den Villeneigentümern eine dem heutigen Wohnungsmarkt angemessene Aufteilung der bestehenden Gebäude in mehrere Wohneinheiten ermöglicht wird.

Ziel des Planverfahrens ist es also, marktkonformen Wohnraum auch in einer gehobenen Wohngegend zu ermöglichen. Typisch für dieses Quartier ist der hohe Grünflächenanteil auf den Grundstücken, der trotz Innenverdichtung durch die Vermeidung von weiterer Bebauung gesichert wird. Dieses Ziel war in der jetzt verfolgten Konsequenz noch nicht Gegenstand des seinerzeitigen Bebauungsplanverfahrens 820. Auf Grund dieser neuen Planungsausrichtung bestand und besteht für die Stadt Wuppertal auch keine Veranlassung, Maßnahmen zur Durchsetzung des von der Anwältin genannten Wegerechts zu veranlassen. Unabhängig davon, hätte seitens der betroffenen Grundstückseigentümer bei einer entsprechenden Einigung vor dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1146 auf der Grundlage des Bebauungsplanes 820 die Wegetrasse realisiert werden können.

Genehmigungen für Hinterlandbebauung:

Es wurden lediglich Genehmigungen ausgesprochen für Projekte, die nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan 820 standen und deren Erschließung sichergestellt war.

Die Heranziehung des Gleichheitsgrundsatzes greift im vorliegenden Fall somit nicht, da de facto die gesicherte Erschließung für das Baurecht der Mandanten nicht bestand.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Erhalt des Siedlungscharakters liegt sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse. Strittig sind lediglich die dazu vorgesehenen Maßnahmen.

Einem potentiellen Verfall der Villen steht die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung gegenüber. Dies wird seitens der Anwältin und ihrer Mandanten akzeptiert.

Weitere bauliche Tätigkeiten im Bereich der großzügigen Grundstücke würde das bestehende Bild der herrschaftlichen Gebäude mit üppigen Gärten beeinträchtigen.

Die Annahme, hier solle von den Mandanten ein „Sonderopfer“ für die südlichen und Westlichen Grundstücksnachbarn erbracht werden stimmt nicht. Baugenehmigungen auf den genannten Grundstücken wurden auf der Grundlage der seinerzeitigen Festsetzungen und Gesetze ausgesprochen. Die zwischenzeitlich Zieländerung führt zur Zurücknahme des Baurechtes.

Zu IV:

Nach Annahme der Anwältin handelt es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um eine Gefälligkeitsplanung. Anlass für das Verfahren seien „ausschließlich private Interessen einzelner Eigentümer“.

Wie bereits in den Ausführungen zu III. erläutert, besteht in Villengebieten die Tendenz, bestehende Gärten einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäude, die sich an den derzeitigen Wohnungsmaßstäben orientieren, zu ersetzen, oder im Bestand die Gebäude umzubauen. Gelingt dies nicht, stehen Villen oftmals leer und verfallen.

Um dieser städtebaulich unerwünschten Tendenz entgegenzuwirken, werden für Villenviertel vermehrt Planverfahren durchgeführt, die einerseits den typischen Charakter der Quartiere erhalten sollen, aber andererseits auch eine für den Eigentümer wirtschaftlich zumutbare Nutzung in Anlehnung an die bestehende Wohnungsnachfrage zu ermöglichen.

Es ist unstrittig, dass es in den letzten Jahren auch im Umfeld des Toelleturms Fehlentwicklungen gegeben hat. Um für die Zukunft ähnliche Entwicklungen zu vermeiden, ist es unerlässlich, allgemeinverbindliche Regelungen zu schaffen, die eine zukunftsgerichtete Nutzung der bestehenden Gebäude und eine Absicherung der gewünschten großzügigen Bauweise mit geringer Dichte sicherstellt. Es liegt in der Natur solcher Regelungen, dass Sie einerseits nicht auf jedermanns Zustimmung stoßen und andererseits auch nicht alle Planbetroffenen gleichmäßig belastet oder begünstigt werden.

Die Regelungen – oder im vorliegenden Fall die Festsetzungen des Bebauungsplanes – orientieren sich an den tatsächlichen Gegebenheiten und versuchen weiteren Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. Bestehende, als nach heutigen Gesichtspunkten nicht gebietstypisch zu bezeichnende Gebäudekomplexe wie die Bebauung auf dem Nachbargrundstück, sind als genehmigte Vorhaben zu akzeptieren. Um aber weitere derartige Entwicklungen zu verhindern, ist aus städtebaulichen Gründen ein Bebauungsplanverfahren mit entsprechen-

den Regelungen beispielsweise zur Anzahl der Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße erforderlich.

12.1:

Stellungnahme:

Die planungsrelevanten Aussagen aus dem Schreiben der Eheleute an Herrn Oberbürgermeister Jung werden als Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren betrachtet. Durch einen Plakatanschlag im Plangebiet erfuhr das Ehepaar einen Tag vor der Veranstaltung von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Andere Grundstückseigentümer hätten bereits früher die Gelegenheit zur Information erhalten.

Berücksichtigung zu 12.1: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Bei der genannten Gelegenheit zur früheren Information handelte es sich um eine freiwillige Informationsveranstaltung, bei der es sich um keinen gesetzlich vorgeschriebenen offiziellen Verfahrensschritt handelte. Vielmehr hatte es im Vorfeld zu diesem Termin zahlreiche Bürgerschreiben mit zum Teil ähnlichen Aussagen an Herrn Oberbürgermeister Jung gegeben. Auf Grund der Vielzahl wurde beschlossen, die Schreiber und Schreiberinnen zu einem gemeinsamen Termin einzuladen, der dazu diente, seitens der Verwaltung über das geplante Verfahren zu informieren und unterschiedliche Meinungen auszutauschen.

12.2:

Stellungnahme:

Die Mandanten der Rechtsanwältin besitzen ein Grundstück an der Hohenstaufenstraße in der Nähe der Tennisplatzanlage. Entgegen der allgemeinen Zielsetzung des neuen Bebauungsplanes 1146, wonach die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes 820 übernommen und bestehende Baurechte gesichert werden sollten, werde auf diesem Grundstück ein Baurecht gestrichen. Eine Erschließung des Baurechts ist und war gesichert. Die Argumente aus der Vorlage und der Diskussion in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – wonach Baurechte ohne gesicherte Erschließung entfallen – greifen hier nicht. Somit sei der Entzug des Baurechts nicht gerechtfertigt. Die Notwendigkeit der Änderung des an das Grundstück anschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sei in der Vorlage nicht begründet und auch nicht nachvollziehbar.

Als Verfahrensfehler wird gerügt, dass am 02.02.2010 ein „Informationsgespräch“ mit betroffenen Bürgern ohne Beteiligung der hier ebenfalls betroffenen Mandanten im Vorfeld der Bürgerbeteiligung stattgefunden hat. Da diese Veranstaltung in der Vorlage erwähnt sei, wäre sie Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Nichtbeteiligung der Mandanten stelle deshalb eine „schwerwiegende Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes“ dar.

Da Gründe für den Wegfall des Baurechtes weder in der Begründung noch in dem Protokoll zur Bürgerbeteiligung genannt seien, fehle auch jede Art der Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange.

Deshalb werde der Erhalt des Baurechts sowie die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gefordert.

Berücksichtigung zu 12.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Informationsveranstaltung:

Bei der genannten „Informationsveranstaltung“ handelte es sich um keinen offiziellen Verfahrensschritt, der gemäß Baugesetzbuch vorgeschrieben ist. Vielmehr hatte es im Vorfeld zu diesem Termin zahlreiche Bürgerschreiben mit zum Teil ähnlichen Aussagen an Herrn Oberbürgermeister Jung gegeben. Auf Grund der Vielzahl wurde beschlossen, die Schreiber und Schreiberinnen zu einem gemeinsamen Termin einzuladen, der dazu diente, seitens der Verwaltung über das geplante Verfahren zu informieren und unterschiedliche Meinungen auszutauschen.

Die gemäß § 3 BauGB vorgesehenen Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden selbstverständlich trotzdem durchgeführt:

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.08.2010.
- Die öffentliche Auslegung der Planungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.10 - 12.11.2010 statt.

Auf diese Veranstaltungen wurde ortsüblich hingewiesen, so dass die Teilnahme bzw. Wahrnehmung an diesen Beteiligungen der interessierten Öffentlichkeit möglich war.

Entfall des Baurechtes:

Richtigerweise wird darauf hingewiesen, dass die Begründung für den Entfall des Baurechtes in den Texten zum Bebauungsplan fehlt. Indirekt wird allerdings schon die Begründung gegeben:

Gemäß 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es:

„Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1146 soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass das gesamte bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard erhalten bleibt. Das umfasst die vorhandene großzügige, stark aufgelockerte und nahezu unverdichtete Bauweise.“

Die Beibehaltung und spätere Ausübung des Baurechts würde zu einer städtebaulich nicht gewünschten Verdichtung führen. Darüber hinaus ist das Heranrücken mit einer Wohnbebauung an lärmintensive Nutzungen – hier: Tennisplatzanlage – problematisch.

Fazit: Der Bebauungsplan 1146 wird das im Bebauungsplan 820 enthaltene Baurecht für ein neues Gebäude neben der Tennisplatzanlage nicht festsetzen. Zwingende städtebauliche Gründe für den Erhalt des Baurechts sind nicht erkennbar.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht:

Die im Bebauungsplan 820 festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht entspricht nicht der in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließung. Wenngleich das im Grundbuch eingetragene Wegerecht das gesamte Flurstück umfasst, erfolgt im Bebauungsplan 1146 eine Anpassung der Festsetzung an die real vorhandene Zuwegung zur Tennisplatzanlage. Städtebauliche Gründe für eine breitete Ausweisung sind nicht erkennbar.

Zum derzeitigen Zeitpunkt (Januar 2013) erschließt sowohl das Wegerecht als auch die im Bebauungsplan 1146 festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht nicht alle Flurstücke, die sich im Besitz des Mandanten der Rechtsanwältin befinden. Dazu gehört auch ein Flurstück auf dem das o. g. entfallende Baurecht lag.

Stellungnahmen entweder ohne Bedenken oder planungsbekräftigend:

14.1	Thyssengas - Erdgaslogistik	Keine Leitungen des Unternehmens betroffen
14.2	PLEDOC - Leitungsauskunft	Bitte um Information, falls sich der Geltungsbereich ändert
14.3	Landesbetrieb Wald und Holz	Aus forstlicher Sicht keine Bedenken: <ul style="list-style-type: none">- Bestehende Waldfläche im Südosten des Plangebietes ist als Wald festgesetzt- Ebenso östliche Hälfte der neu bebauten Fläche am Toelleturm- rückwärtiger Bereich der Wohnungsbaugrundstücke östlich der Adolf-Vorwerk-Straße soll freigehalten werden (Textliche Festsetzung)
14.4	amprion	Keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens betroffen
14.5	RWE	Keine Leitungen des Unternehmens betroffen
14.6	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Inhaltliche Ausführungen bereits zur Offenlage berücksichtigt