

## **Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide – / Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 1173 – Holländische Heide – (siehe Punkt 1 der Abwägung) sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Punkt 2 der Abwägung) erfolgte in der Zeit vom 04.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013.

Auf Grund von Änderung bzw. Ergänzung nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung (siehe Punkt 3 der Abwägung) sowie Beteiligung der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB (siehe Punkt 4 der Abwägung) in der Zeit vom 03.06.2013 bis einschließlich 17.06.2013.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB fand am 02.05.2012 statt (siehe Punkt 5 der Abwägung).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 05.03. bis 30.03. 2012 (siehe Punkt 6 der Abwägung).

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

### **1 Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013**

Folgende Stellungnahmen wurden innerhalb des o.g. Zeitraumes abgegeben:

#### **1.1 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 18.02.2013**

Der Anwohner / die Anwohnerin hat Bedenken, dass er / sie auf seinem / ihrem Grundstück Probleme mit der Festsetzung der Soll-Geländehöhen mit der damit verbundenen Einschränkung der Abgrabung und Aufschüttung bekommt. Grund hierfür sei eine auf dem nördlichen Grundstück vorhandene Senke mit einer Breite von 10 m und einer Länge von 20 m. Eine Abmauerung könnte hier bis zu 1,10 m hoch werden.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.1 = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Bei der Überarbeitung der Höhenfestsetzung (Änderung zum Satzungsbeschluss) wurde auch das Grundstück des Verfassers/der Verfasserin nochmals überprüft und die Festsetzung geringfügig angepasst. Da die festgesetzten Höhen Soll-Geländehöhen sind, ist eine Geländeanpassung im Bereich der Senke im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich.

## **1.2 Stellungnahme eines Anwohners/einer Anwohnerin vom 06.04.2013**

1. Die Entwässerung der Bebauung auf den süd-östlichen Grundstücken soll möglichst nicht über die Holländische Heide erfolgen. Es werden Beschädigungen an den vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des engen Einfahrtsbereichs befürchtet.
2. Die festgesetzten Höhen, insbesondere an den südlichen Grundstücken welche an die Straße Holländische Heide angrenzen, werden als zu hoch angesehen. In diesem Bereich befürchtet der Verfasser talseitig eine mögliche Gesamthöhe von 9,50 m. Eine optische 4-Geschossigkeit soll unbedingt ausgeschlossen werden.
3. Die festgesetzten Nebenanlagen werden in der Dimensionierung als unüblich und unangemessen bezeichnet. Die Nebenanlagen würden damit den Charakter einer Hauptanlage erhalten. Auch im Bezug auf die möglichen Nebenanlagen sollte der Grünbereich entlang der Holländischen Heide (Heckenfestsetzung) eine Breite von 3,00 m haben. Die festgesetzte 1,5 m breite Hecke ist ein ungenügender Ersatz für die derzeit vorhandenen Bäume und Sträucher und erfüllt keinesfalls die vorgesehene optische Schutzwirkung.
4. Generell soll eine eindeutigere Formulierung der Festsetzungen erfolgen. Die bisher teilweise genutzte Formulierung "soll" wird nur als Absichtserklärung ohne Rechtsverbindlichkeit verstanden.
5. Bei der Begradigung und in Teilen Verbreiterung der Straße Holländische Heide, sollten beide Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan eingetragen werden und dabei die auf der südlichen Seite noch vorhandenen Abknickungen ebenfalls begradigt werden.
6. Die zulässige Zahl von 2 Wohnungen in den Einzelhäusern soll auf die Möglichkeit einer kleiner dimensionierten Einliegerwohnung beschränkt werden. Es wird befürchtet, dass hier Zweifamilienhäuser optisch wie Doppelhäuser entstehen können und sich damit die Anwohnerzahl weiter erhöht.
7. Mögliche Auswirkungen der Wasserproblematik auf die vorhandenen Anlieger und deren Häuser in Verbindung mit den anstehenden Bauarbeiten im Neubaugebiet werden nicht berücksichtigt. Es wird dazu, insbesondere zur Haftungsfrage, eine klare und verbindliche Stellungnahme der Stadt Wuppertal erwartet.
8. Generell wird empfunden, dass der Erschließungsträger seine Interessen bei der Planung fast überall durchsetzen konnte (Wegfall der Verbindungsstraße zur Holländischen Heide, Fortfall des 3 m breiten Grünstreifens, Erhöhung der Zahl der Häuser, die Möglichkeit für Zweifamilienhäuser, Erhöhung der Zahl der Doppelhäuser, Entwässerung auch über die Holländische Heide). Vor der endgültigen Beschlussfassung wird eine Abstimmung mit der Politik, der Bezirksvertretung und dem Rat der Stadt erwartet. Hier soll ein fairer Ausgleich zwischen den Vorstellungen des Entwicklungsträgers und den Interessen der Anlieger vorgenommen werden.

### **Beschlussvorschlag zu 1.2**

#### **1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Holländische Heide ist eine öffentliche Straße in welcher sich im Zufahrtsbereich von der Hainstraße aus bereits Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser befinden. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwendig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwendiger, die beiden im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegende neue Erschließungsstraße anzuschließen. Bei der Erstellung der Anschlussleitungen an den vorhandenen Kanal, ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, dass vorhandene Anschlüsse und Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Spezieller Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

## **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Im Baugebiet WA3, welches sich gartenseitig zur Straße Holländische Heide hin orientiert, ist eine Firsthöhe von max. 7,50 Meter (bezogen auf die angrenzende neue Erschließungsstraße) festgesetzt. Hiermit wird eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Topografie sowie auch der umliegenden Nachbarbebauung ermöglicht. Bei hängigen Grundstücken ist die optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe von der Lage des Firstes in der überbaubaren Grundstücksfläche abhängig. Um eine nicht gewünschte Überhöhung über ein bestimmtes Maß hinaus auszuschließen, wurden im Bebauungsplan die Soll-Geländehöhen festgesetzt und zudem die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (hier 0,5 Meter) eng begrenzt. Hierdurch kann sich für das WA3 talseitig, je nach Lage des Hauses, eine Firsthöhe von bis ca. 9,5 Meter über dem Soll-Gelände ergeben. Dieses ist sowohl mit Blick auf die gewünschte Gebäudestruktur als auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung angemessen. Eine „erdrückende“ Wirkung zu Lasten der Unterlieger wird hierdurch nicht eintreten, nicht zuletzt, da hier noch die Gartenbereiche anschließen und somit ein ausreichend großer Abstand (ca. 15 m) gewahrt bleibt.

## **3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das zulässige maximale Gesamtvolumen für Nebenanlagen von 30m<sup>3</sup> pro Einzelhausgrundstück und 15 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte, ist entgegen der Meinung des Verfassers / der Verfasserin als durchaus üblich zu bezeichnen. Es ist zu bedenken, dass es sich hier um die Summe aller Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück handelt.

Die Festsetzung der Heckenbreite auf mindestens 1,5 Meter erfolgte, da dieses Maß als üblich und zumutbar für eine Schnitthecke angesehen wird. Eine schützende Wirkung, die die zukünftigen Gartenbereiche der Neubebauung vor direkter Einblicknahme seitens der Holländischen Heide aber auch im Sinne der Gegenseitigkeit schützt, wird mit der festgesetzten Hainbuchenhecke mit einer Höhe von max. 1,8 – 2,0 Meter durchaus erreicht.

Einen Ersatz für die derzeit vorhandene lockere Abfolge von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Holländischen Heide stellt die Festsetzung der Hecke nicht dar. Die Festsetzung der Hecke folgt dem städtebaulichen Leitbild die Straße Holländische Heide und das Neubaugebiet durch ein begleitendes Grünelement einzufassen.

## **4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Mit der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss wird in Form der Begründung die Planungsabsicht beschrieben. Hieraus ergibt sich, dass mit der Formulierung eine Absichtserklärung dargestellt und keine Rechtsverbindlichkeit ausdrückt wird. Dies wurde in der Begründung zum Satzungsbeschluss, soweit notwendig, geändert.

## **5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Begradigung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Holländische Heide ist kein Planungsziel des Bauleitplanverfahrens und ist für die Durchführung dieser Planung auch nicht erforderlich. Außerhalb des planungsrechtlichen Verfahrens zum Bebauungsplan 1173 kann eine Eigentumsübertragung zur Begradigung der Straße Holländische Heide in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal erfolgen.

## **6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Wohngebieten WA1 und WA2 pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) beschränkt. Hiermit sollen in den überwiegend als Einfamilienhäuser geplanten Einzelhäusern je eine zweite Wohneinheit z.B. als Einliegerwohnung ermöglicht werden. Eine weitergehende Differenzierung der Art und Größe der zulässigen Wohneinheiten ist städtebaulich nicht zu begründen und wird daher nicht berücksichtigt.

## **7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die in dem Neubaugebiet vorhandene Wassersituation wurde in einem Bodengutachten und einem Hydrogeologischen Gutachten untersucht. Die daraus resultierenden Erkenntnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Unter anderem wurden ergänzende Festsetzungen im Bezug auf die möglichen Ausschachtungstiefen vorgenommen.

Die Ergebnisse der Gutachten geben keinen Anlass zu vermuten, dass die Gebäude der bestehenden Wohnbebauung durch die Planung negativ betroffen sein könnten. Aus diesem Grund sieht die Stadt Wuppertal keinen Regelungsbedarf zu möglichen Haftungsfragen.

## **8. Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Generell ist zur erwähnen, dass das städtebauliche Konzept von der Stadt Wuppertal vorgegeben wurde. Dies beinhaltet auch den Wegfall der Verbindungsstraße (B-Plan 187) vom neuen Wohngebiet zur Straße Holländische Heide. Hiermit sollte eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs in diesem Bereich vermieden werden. Die Anzahl der geplanten Häuser im Neubaugebiet hat sich vom Grundkonzept (36 Häuser, vorgestellt bei der Bürgerdiskussion) bis zur Offenlage nicht wesentlich verändert. Auch bei der Bürgerdiskussion wurde bereits dargestellt, dass Bereiche für Doppelhausbebauung ermöglicht werden sollen. Eine Durchmischung von Einzel- und Doppelhausbebauung im neuen Wohngebiet wird seitens der Stadt Wuppertal begrüßt.

Die Vorlage zum Satzungsbeschluss wird der Bezirksvertretung, dem Ausschuss StaWiBa (Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen) sowie dem Hauptausschuss vorgelegt. Der Beschluss erfolgt dann abschließend durch den Rat der Stadt Wuppertal.

### **1.3 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 08.04.2013**

1. Die Grenze des Geltungsbereichs ist nicht eindeutig genug beschrieben.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach neuester Rechtsprechung nicht ordnungsgemäß bekannt gegeben
3. Der Geltungsbereich wurde ohne städtebauliche Erforderlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss erweitert.
4. Die vorhandenen landschaftlich- und stadtbildprägenden Hecken entlang der Holländischen Heide und Hainstraße sollen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15, 20 und 25 BauGB festgesetzt werden.
5. Den zahlreichen artenschutzrechtlichen Hinweisen wurde nicht in ausreichendem Maß nachgegangen.
6. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und der damit zusammenhängenden Bau- und Erschließungsarbeiten auf die angrenzenden Grundstücke und die darauf vorhandene Bebauung, wurden nicht abgeschätzt.
7. Die südliche Abgrenzung des Baufelds östlich des Spielplatzes sollte nicht im spitzen Winkel verlaufen, sondern parallel zur nördlichen Grenze nach Norden verschoben werden. Damit soll ein mögliches 4. Haus verhindert werden.
8. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wurde nur in der Begründung aufgeführt, jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen.
9. Es wird angeregt, die Baufenster zu verkleinern, um sicher zu stellen, dass pro Grundstück nur ein Einfamilienhaus errichtet werden kann.
10. In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 sollen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden. Außerdem soll das zulässige Volumen von Nebenanlagen stärker begrenzt werden.
11. Die Einbeziehung der Grundstücke Hainstraße 111, 113 und 115 wird als städtebaulich nicht erforderlich erachtet. Es wird angeregt, diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich des B- Plan 1173 herauszunehmen.

12. Es wird angemerkt, dass der Gebäudebestand des Grundstücks Hainstraße 115 nicht korrekt dargestellt ist. Beispielsweise ist der vordere Gebäudeteil zur Hainstraße nicht wie dargestellt I-geschossig.
13. Es wird dargestellt, dass das Haus Hainstr. 115 an einen privaten Abwasserkanal angeschlossen ist, welcher grundbuchlich gesichert ist. Die Eigentümer des Grundstücks wollen diesen weiter nutzen und nicht an ein neues System angeschlossen werden.
14. Die Festsetzungen für das Grundstück Hainstr. 115 sollen an das jetzige Baurecht angepasst werden. Der Gebäudebestand soll innerhalb des Baufeldes liegen und noch Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Der Anbau einer Garage im Süden des Grundstücks soll ermöglicht werden. Die Geschossigkeit des Bestandes soll mit der Festsetzung übereinstimmen.
15. Die im Bebauungsplan 187 festgesetzte Grünfläche im Bereich des Grundstücks Hainstraße 115, angrenzend an die Hainstraße, soll erhalten bleiben. Das Grundstück soll aus der Festsetzung der Vorgartenbereiche, auf Grund des vorhandenen Bestandes, herausgenommen werden.

### **Beschlussvorschlag zu 1.3**

#### **1. Der Stellungnahme zum Teil gefolgt.**

Die Beschreibung des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der Änderung zum Satzungsbeschluss überarbeitet. Diesbezüglich ist aber festzuhalten, dass mit der ursprünglichen Fassung der Beschreibung die erforderliche Anstoßfunktion in Richtung der Öffentlichkeit bereits in ausreichender Art und Weise gewahrt wurde. Insoweit erfolgte die angepasste Beschreibung nur aus redaktionellen Gründen.

#### **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Dass der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 1173 nach neuester Rechtsprechung nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde ist für das Verfahren nicht weiter relevant, da keine Sicherungsinstrumente (§ 14 und § 15 BauGB) angewandt wurden und im Folgenden die erforderlichen Bekanntmachungen zur öffentlichen Auslegung ordnungsgemäß erfolgt sind.

#### **3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Erweiterung des Geltungsbereichs zum Offenlegungsbeschluss erfolgte zur städtebaulichen Einbindung der im Nord-Westen liegenden Wiesenfläche. Ziel war hier, die Wiese mit den Obstbäumen als private Gartenfläche dem angrenzenden Anlieger der Straße Kuckelsberg zuzuordnen. Insoweit ist die Erweiterung von einem plausiblen Grund getragen und somit auch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zulässig.

#### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen ist entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu den vorhandenen Anliegern, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen und als Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a gesichert.

#### **5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Obwohl bei einem Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, wurden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die zu beachtenden Umweltbelange in plausiblen Umfang ermittelt und in die Abwägung eingestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diesbezüglich umfangreich die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und des Artenschutzes behandelt.

**6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) 1173 – Holländische Heide - wird die Grundlage für die Umsetzung des geplanten neuen Wohngebiets geschaffen. Zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand ist eine Schädigung der umliegenden Bebauung durch die Umsetzungen des B-Plans 1173 nicht ersichtlich.

**7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ob die genannte Baugrenze parallel oder im spitzen Winkel verläuft ist aus bauleitplanerischer Sicht nicht relevant für die mögliche Anzahl von Häusern. Diese richtet sich im Wesentlichen danach, wie viele Grundstücke mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> angeordnet werden können. Im Übrigen folgt die Festlegung der Baugrenzen dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und soll auch an dieser Stelle beibehalten werden.

**8. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Im Rahmen der Änderung zum Satzungsbeschluss wurde die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden in den Bebauungsplan und in die textlichen Festsetzungen (siehe hier Punkt 1.11), entsprechend der bereits erfolgten Begründung übernommen.

**9. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Da die Grundstücksaufteilungen in dem neuen Baugebiet noch nicht feststehen und auch nicht durch den Bebauungsplan bestimmt werden, soll eine weitere Eingrenzung der Baufelder als bisher erfolgt nicht vorgenommen werden. Im Rahmen der festgelegten Baugrenzen soll diesbezüglich ein gewisser individueller Gestaltungsspielraum für die Errichtung der Gebäude verbleiben. Die Festsetzung der minimalen Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus schränkt die Möglichkeiten hier allerdings ein und folgt dabei dem Grundkonzept der gewünschten vorrangigen Bebauung mit Einfamilienhäusern (mit oder ohne zweite Wohneinheit).

**10. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das zulässige maximale Gesamtvolumen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 30 m<sup>3</sup> pro Einzelhausgrundstück und 15 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte ist als üblich zu bezeichnen. Es ist zu bedenken, dass es sich hier um die Summe aller Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück handelt.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Grund der geringen Tiefe der Baufenster, welche sich im Wesentlichen auf das Hauptgebäude beziehen, nicht angemessen.

**11. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Grund für die Einbeziehung der Grundstücke Hainstraße 111, 113 und 115 liegt in der zeichnerischen Festsetzung im B-Plan 187. Hier erstreckt sich ein einziges großes Baufeld über die genannten Grundstücke sowie über den gesamten Bereich der ehemaligen Hofschafft bis hin zur im B-Plan 187 noch vorgesehenen Verbindungsstraße zur Straße Holländische Heide. Mit Neuaufstellung des Bebauungsplans 1173 zur Regelung des neuen Wohngebiets, wurde es städtebaulich erforderlich diesen Bereich planungsrechtlich mit einzubeziehen.

**12. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Darstellung der Gebäude im Bebauungsplan wird aus dem aktuellen Liegenschaftskataster übernommen. Die Eintragungen zur (wahrnehmbaren) Geschossigkeit erfolgen aus katastertechnischen Übernahmen bzw. Ortsbegehungen. Es werden diesbezüglich keine baurechtlichen Angaben zur tatsächlichen Vollgeschossigkeit der Gebäude gemacht. Die Eintragungen sind für die Gültigkeit des Bebauungsplans insoweit nicht relevant. Die Katastereintragungen sollen es dem Bürger erleichtern, die städtische Planung in Bezug zur vorhandenen bzw. zur Umgebungsbebauung zu setzen.

### **13. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Nach den vorliegenden Angaben befindet sich der genannte Abwasserkanal auf dem Grundstück des Hauses 111 und 113. Demnach ist ein Anschluss an das neue Abwassersystem im Neubaugebiet nicht notwendig.

### **14. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Im Rahmen der Änderung zum Satzungsbeschluss wurden die Baufelder der Grundstücke 111, 113 und 115 zu einem Baufeld zusammengefasst, was einen Garagenanbau nach Süden ermöglicht. Außerdem wurden die Baugrenzen bis auf 3 m an die Nachbargrenze heran gelegt. Ein gänzlich Abbilden des Gebäudebestandes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen, da Teile des Gebäudes Hainstraße 115 die erforderlichen Abstandsflächen zu den westlich angrenzenden Grundstücken des Neubaugebietes nicht einhalten. Zukünftig sollen Gebäude hier aber einen Mindestabstand von 3 Meter zu den zukünftigen Gartenzonen der neuen Einfamilienhäuser einhalten, nicht zuletzt, um nachbarliche Spannungen zu vermeiden. Da Abstandsflächenbaulasten zu Gunsten des Gebäudes nicht eingetragen sind und eine Eintragung seitens des belasteten Grundstückseigentümers auch nicht gewünscht wird, besitzt das Gebäude insoweit passiven Bestandsschutz. Im Falle einer Neuerrichtung müsste das Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen einhalten, hierzu gewährt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ausreichenden Spielraum.

### **15. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die gestalterischen Festsetzungen, so auch die zu den Vorgartenbereichen, beziehen sich in den Wohngebieten WA4 und WA5 auf eine mögliche Neubauplanung und folgen dem städtebaulichen Konzept für diesen Bereich. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Vorgartenbereiche als wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Wirkung eines Siedlungsbereiches einen offenen einladenden Charakter aufweisen. Insoweit ist es erforderlich die hier zulässigen baulichen Anlagen einzuschränken. Für die vorhandenen Anpflanzungen, Abmauerungen und versiegelten Flächen besteht Bestandsschutz.

## **1.4 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 08.04.2013**

1. Die Grenze des Geltungsbereichs ist nicht eindeutig genug beschrieben.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach neuester Rechtsprechung nicht ordnungsgemäß bekannt gegeben
3. Der Geltungsbereich wurde ohne städtebauliche Erforderlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss erweitert.
4. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Holländischen Heide soll in Ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Eine Verbreiterung auf 4,75 m sei nicht erforderlich und ein Ausbau der Straße werde nicht gewünscht. Die Bäume und Sträucher entlang der Straße Holländische Heide sollen mit der Festsetzung entsprechend dem Bebauungsplan 187 als Hecke erhalten bleiben.
5. An der Straße Holländische Heide sollte über die ganze Länge eine begleitende Hecke nach § 9 Absatz 1 Nummer 15, 20, 25 BauGB, also auch im Bereich des Spielplatzes, festgesetzt werden.
6. Die vorhandenen landschaftlich- und stadtbildprägenden Hecken entlang der Holländischen Heide und Hainstraße sollen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15, 20 und 25 BauGB festgesetzt werden.
7. Den zahlreichen artenschutzrechtlichen Hinweisen wurde nicht in ausreichendem Maß nachgegangen.
8. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und der damit zusammenhängenden Bau- und Erschließungsarbeiten auf die angrenzenden Grundstücke und die darauf vorhandene Bebauung wurden nicht abgeschätzt.

9. Die südliche Abgrenzung des Baufelds östlich des Spielplatzes sollte nicht im spitzen Winkel verlaufen sondern parallel zur nördlichen Grenze nach Norden verschoben werden. Damit soll ein mögliches 4. Haus verhindert werden.
10. Es wird angeregt, eine Kombination der Festsetzungen von Geschossigkeit, Geschossflächenzahl, Trauf- und Firsthöhen sowie Bezugspunkten auf dem natürlichen Gelände für die Bereiche WA1 und WA2 und WA3 zu wählen, um eine optische Dreigeschossigkeit auszuschließen.
11. Die Zulässigkeit von Solaranlagen soll eingeschränkt werden. In den textlichen Festsetzungen soll der Halbsatz: " ...soweit sie der Versorgung des eigenen Gebäude dienen." ergänzt werden.
12. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wurde nur in der Begründung aufgeführt, jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen.
13. Es wird angeregt, die Baufenster zu verkleinern um sicher zu stellen, dass pro Grundstück nur ein Einfamilienhaus errichtet werden kann
14. In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 sollen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden. Außerdem soll das zulässige Volumen von Nebenanlagen stärker begrenzt werden.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.4**

##### **1. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Beschreibung des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der Änderung zum Satzungsbeschluss überarbeitet. Diesbezüglich ist aber festzuhalten, dass mit der ursprünglichen Fassung der Beschreibung die erforderliche Anstoßfunktion in Richtung der Öffentlichkeit bereits in ausreichender Art und Weise gewahrt wurde. Insoweit erfolgt die angepasste Beschreibung nur aus redaktionellen Gründen.

##### **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Dass der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 1173 nach neuester Rechtsprechung nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, ist für das Verfahren nicht weiter relevant da keine Sicherungsinstrumente (§ 14 und § 15 BauGB) angewandt wurden und im Folgenden die erforderlichen Bekanntmachungen zur öffentlichen Auslegung ordnungsgemäß erfolgt sind.

##### **3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Erweiterung des Geltungsbereichs zum Offenlegungsbeschluss erfolgte zur städtebaulichen Einbindung der im Nord-Westen liegenden Wiesenfläche. Ziel war hier, die Wiese mit den Obstbäumen als private Gartenfläche sinnvoll zuzuordnen. Insoweit ist die Erweiterung von einem plausiblen Grund getragen und somit auch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zulässig.

##### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie erfolgte, um eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Wohnstraße Holländische Heide auf eine aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Breite von 4,75 m zu ermöglichen. Auch wenn eine Umsetzung derzeit noch nicht konkret geplant ist, so ist es dennoch erforderlich, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Zuge des Verfahrens zum B-Plan 1173 vorzunehmen um Option auf einen zukünftigen Straßenausbau zu sichern. Diesbezüglich wurde die Straßenbreite auf das minimal erforderliche Maß begrenzt, nicht zuletzt um den Charakter der Straße zu wahren. Eine Erhöhung des Fahrzeugaufkommens ist hierdurch nicht zu erwarten.

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht.



Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes festgesetzt.

**5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die entsprechend § 9 Abs. 1 Nummer 25a BauGB festgesetzte Heckenstruktur ist im Bereich der Gartenflächen des neuen Wohngebietes angeordnet. Diese wurde zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen. Für den Bereich des Spielplatzes liegt eine separate Planung vor, welche Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wuppertal und dem Erschließungsträger ist. Diesbezüglich soll der Spielplatz auch von Bewohnern angrenzender Wohngebiete genutzt werden können und zugänglich sein, so dass eine abgrenzende Eingrünung gerade nicht erfolgen soll. (vgl. auch 1.4 / Nr. 4).

**6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes festgesetzt.

**7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Obwohl bei einem Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, wurden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die zu beachtenden Umweltbelange in plausiblen Umfang ermittelt und in die Abwägung eingestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diesbezüglich umfangreich die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und des Artenschutzes behandelt.

**8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) 1173 – Holländische Heide - wird die Grundlage für die Umsetzung des geplanten neuen Wohngebiets geschaffen. Auf Basis der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten ist eine Schädigung der umliegenden Bebauung durch die Umsetzungen des B-Plans 1173 nicht ersichtlich.

**9. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ob die genannte Baugrenze parallel oder im spitzen Winkel verläuft ist aus Bauleitplanerischer Sicht nicht relevant für die mögliche Anzahl von Häusern. Diese richtet sich im Wesentlichen danach, wie viele Grundstücke mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> angeordnet werden können. Im Übrigen folgt die Festlegung der Baugrenzen dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und soll auch an dieser Stelle beibehalten werden.

**10. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zur Begrenzung der maximal möglichen Bauhöhe in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wurden vorab verschiedene Kombinationen von Trauf- und Firsthöhen, Vollgeschossen mit Bezugspunkten im Bereich der Straße und im Gelände auf die möglichen Auswirkungen geprüft. Die gewählte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit Bezugspunkten im Bereich der Soll-Geländehöhen sowie der geplanten Straßenhöhen, wurde aus städtebaulicher Sicht als die sinnvollste Lösung für das Neubaugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der umliegenden Bestandsbebauung angesehen und soll beibehalten werden.

#### **11. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Solaranlagen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zur Hauptanlage zulässig. Dieses gilt zukünftig auch für Anlagen deren erzeugter Strom vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist werden (aktuelle BauGB Novelle 2013). Mit Blick auf die allgemeinen Klimaschutzziele soll diese Zulässigkeit nicht eingeschränkt werden, hierfür sind auch keine plausiblen Gründe ersichtlich bzw. vorgetragen.

#### **12. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Im Rahmen der Änderung zum Satzungsbeschluss wurde die Festsetzung der Zahl der Zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden in den B-Plan und in die Textlichen Festsetzungen, entsprechend der bereits erfolgten Begründung, übernommen.

#### **13. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Da die Grundstücksaufteilungen in dem neuen Baugebiet noch nicht feststehen und auch nicht durch den Bebauungsplan bestimmt werden können, soll eine weitere Eingrenzung der Baufelder als bisher erfolgt nicht vorgenommen werden. Im Rahmen der festgelegten Baugrenzen soll diesbezüglich ein gewisser individueller Gestaltungsspielraum für die Errichtung der Gebäude verbleiben. Die Festsetzung der minimalen Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus schränkt die Möglichkeiten hier allerdings ein, und folgt dabei dem Grundkonzept der gewünschten Bebauung mit Einfamilienhäusern (mit oder ohne zweite Wohneinheit).

#### **14. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das zulässige maximale Gesamtvolumen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 30 m<sup>3</sup> pro Einzelhausgrundstück und 15 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte ist als üblich zu bezeichnen. Es ist zu bedenken, dass es sich hier um die Summe aller Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück handelt.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Grund der geringen Tiefe der Baufenster, welche sich im Wesentlichen auf das Hauptgebäude beziehen, nicht angemessen.

### **1.5 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 09.04.2013**

1. Es wird um eine rechtsverbindliche Formulierung gebeten. Die verwendeten vagen Formulierungen "sollen" und "können" werden als ungeeignet bezeichnet und müssen nach Ansicht der Verfasser ersetzt werden.
2. An der Straße Holländische Heide sollen keine Veränderungen stattfinden (keine Kanalbauarbeiten, Erhaltung des Grünstreifens, keine Erschließungskosten).
3. Mögliche Risiken durch die neue Bebauung für die Häuser der Anwohner der Holländischen Heide sollen eingegrenzt werden (Sprengungsverbot, Beachtung des Hydrogeologischen Gutachtens, Haftungsregelung für Folgeschäden)
4. Eine Überhöhung der Gebäude und Nebenanlagen soll ausgeschlossen werden. Für die südliche Häuserreihe darf die Traufhöhe bezogen auf die Straße Holländische Heide 5,50 m nicht überschreiten um eine optische 4-Geschossigkeit zu vermeiden.
5. Um zu große Häuser auf zu kleinen Grundstücken zu vermeiden, soll eine zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.
6. Es sollen nur eindeutige Einfamilienhäuser festgesetzt werden. Echte 2-Familienhäuser sollen ausgeschlossen werden.
7. In der südlichen Baureihe sollen nur Einfamilienhäuser, keine Doppelhäuser zugelassen werden. Die Baudichte sei dann zu hoch. Es soll eine harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung an der Holländischen Heide gewährleistet werden.

8. Die Verfasser sehen ihre bereits vorgebrachten Forderungen mit der offen gelegten Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Zum Satzungsbeschluss wird eine Einbeziehung aller Stellungnahmen erwartet.

## **Beschlussvorschlag zu 1.5**

### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Mit der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss wird in Form der Begründung die Planungsabsicht beschrieben. Hieraus ergibt sich, dass sich mit der Formulierung eine Absichtserklärung dargestellt und keine Rechtsverbindlichkeit ausdrückt wird. Dies wurde in der Begründung zum Satzungsbeschluss, soweit notwendig, geändert.

### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Holländische Heide ist eine öffentliche Straße in welcher sich im Zufahrtsbereich von der Hainstraße aus bereits Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser befinden. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwendig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwendiger, die beiden im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegende neue Erschließungsstraße anzuschließen. Bei der Erstellung der Anschlussleitungen an den vorhandenen Kanal, ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, dass vorhandene Anschlüsse und Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Spezieller Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen ist entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen.

Eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie erfolgte, um eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Wohnstraße Holländische Heide auf eine aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Breite von 4,75 m zu ermöglichen. Auch wenn eine Umsetzung derzeit noch nicht konkret geplant ist, so ist es dennoch erforderlich, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Zuge des Verfahrens zum B-Plan 1173 vorzunehmen um Option auf einen zukünftigen Straßenausbau zu sichern. Diesbezüglich wurde die Straßenbreite auf das minimal erforderliche Maß begrenzt, nicht zuletzt um den Charakter der Straße zu wahren. Eine Erhöhung des Fahrzeugaufkommens ist hierdurch nicht zu erwarten.

Die Kosten für die gesamte Erschließung des Neubaugebiets übernimmt der Erschließungsträger. Im Zuge der Realisierung des geplanten Neubaugebietes sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant, welche von den Anliegern der Straße Holländische Heide zu tragen wären.

Gemäß § 127 ff BauGB haben die Gemeinden grundsätzlich für die getätigten Erschließungsaufwendung Erschließungsbeiträge zu erheben, ein Wahlrecht steht der Gemeinde diesbezüglich nicht zu. Da allerdings die Straße Holländische Heide bislang nicht endgültig hergestellt wurde, fallen auch bis zu diesem Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragskosten an.

### **3. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) 1173 – Holländische Heide - wird die Grundlage für die Umsetzung des geplanten neuen Wohngebiets unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten geschaffen. Zum derzeitigen Planungsstand ist eine Schädigung der umliegenden Bebauung durch die Umsetzungen des B-Plans 1173 nicht ersichtlich.

Auf Grund von Erkenntnissen aus dem Hydrogeologischen Gutachten wurden ergänzende Festsetzungen im Bezug auf die möglichen Ausschachtungstiefen im Bebauungsplan vorgenommen (Änderung zum Satzungsbeschluss). Für weitere Regelungen besteht keine Veranlassung. Privatrechtliche Haftungsansprüche bleiben unbenommen und können nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

#### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit den getroffenen Festsetzungen im B-Plan 1173 wird die Höhe der zulässigen Bebauung begrenzt. Eine festgesetzte maximale Traufhöhe von 5,50 m bezogen auf die Straße Holländische Heide hätte zur Folge, dass auf den angrenzenden Grundstücken nicht einmal ein Vollgeschoss über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße errichtet werden kann. Dies wird aus bauleitplanerischer Sicht als unangemessen angesehen.

Im Baugebiet WA3, welches sich gartenseitig zur Straße Holländische Heide hin orientiert, ist eine Traufhöhe von max. 4,50 Meter (bezogen auf die angrenzende neue Erschließungsstraße) festgesetzt. Hiermit wird eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Topografie sowie auch der umliegenden Nachbarbebauung ermöglicht. Es liegt in der Natur der Dinge, dass bei einem hängigen Grundstück die optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe von der Lage des Firstes und der Traufe in der überbaubaren Grundstücksfläche abhängt. Um eine nicht gewünschte Überhöhung über ein bestimmtes Maß hinaus auszuschließen, wurde deswegen im Bebauungsplan die Sollgeländehöhen festgesetzt und zudem die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (hier 0,5 Meter) eng begrenzt. Hierdurch kann sich für das WA3 talseitig eine Traufhöhe von ca. 6,5 Meter über dem Sollgelände, je nach Lage des Hauses, ergeben. Dieses ist sowohl mit Blick auf die gewünschte Gebäudestruktur als auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung angemessen. Eine „erdrückende“ Wirkung zu Lasten der Unterlieger wird hierdurch nicht eintreten, nicht zuletzt, da hier noch die Gartenbereiche anschließen und somit ein ausreichend großer Abstand gewahrt bleibt.

#### **5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zur Eingrenzung des möglichen Bauvolumens sind im B-Plan 1173 die überbaubaren Grundstückflächen (Baufenster) festgesetzt, welche die Bautiefe begrenzen. Des Weiteren wurde eine GRZ in Verbindung mit maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Dies wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten als sinnvoll und angemessen erachtet. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aufgrund der Höhenbegrenzung nicht notwendig. Diesbezüglich ist gerade in einem hängigen Gelände die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit minimalen Grundstücksgrößen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoller.

#### **6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Wohngebieten WA1 und WA2 pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) beschränkt. Hiermit besteht die Möglichkeit, dass in den geplanten Einfamilienhäusern gegebenenfalls auch eine zusätzliche Einliegerwohnung errichtet werden kann. Prinzipiell wäre aber auch ein Zweifamilienhaus zulässig. Eine Differenzierung der Art und Größe der zulässigen Wohneinheiten ist im Rahmen der Festsetzung nicht städtebaulich zu begründen und wird aus Sicht der Stadt für nicht angemessen erachtet.

#### **7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) wurde dargestellt, dass gemäß dem städtebaulichen Konzept auch Bereiche für Doppelhausbebauung ermöglicht werden sollen. Eine bauliche Durchmischung wird von der Seite der Stadt Wuppertal begrüßt. In Abstimmung zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Wuppertal wurden 2 geeignete Bereiche bestimmt. Die Übergänge von der umgebenden Bestandsbebauung zum Neubaugebiet wurden zu allen Seiten gleichermaßen städtebaulich berücksichtigt. An der Planung soll insoweit festgehalten werden.

## **8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Anlage 01 zum Offenlegungsbeschluss entsprechend gewürdigt und sind auch in dieser Abwägung enthalten (siehe Punkt 5).

Aufgrund der zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurden diese in Themenbereiche unterteilt. Eine Ablesbarkeit der einzelnen eingegangenen Schreiben ist damit zwar nicht gegeben, es sind aber alle Stellungnahmen in die Abwägung eingegangen.

### **1.6 Stellungnahme eines Kaufinteressenten/einer Kaufinteressentin vom 10.04.2013**

1. Die Verfasserin / der Verfasser möchte im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1173 ein Grundstück erwerben und hier ein Einfamilienhaus mit einem Flachdach errichten. Das gewünschte Haus eines Fertighausherstellers entspricht aber nicht den im Bebauungsplan angegebenen Festsetzungen für Flachdächer. Es wird gebeten, die Bedingungen bezüglich der Dachformen noch einmal zu überdenken.

#### **1. Beschlussvorschlag zu 1.6 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ziel der Festsetzung zur Dachform ist es, unter der Berücksichtigung umgebenden Bebauung sowie der topografischen Situation in Verbindung mit der Höhenfestsetzung einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen. Diesbezüglich ist es der planerische Wille der Gemeinde hier ein in Maßen einheitliches Siedlungsbild zu erzeugen. Ein Flachdachgebäude ohne zurückversetztes oberstes Geschoss würde diesen gewünschten Eindruck stören und zu einer ungerichteten beliebigen Bebauung führen.

An dem städtebaulichen Konzept, welches eine Bebauung von Gebäuden mit geneigten Dächern sowie Flachdächern in Verbindung mit einem auf 3 Seiten zurückversetzten obersten Geschoss vorsieht soll festgehalten werden.

### **1.7 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 10.04.2013**

1. Entlang der Holländischen Heide, zu den vorhandenen Einfamilienhäusern an der Straße Holländische Heide, soll zur besseren optischen Vereinbarkeit ausschließlich eine Einzelhausbebauung erfolgen. Eine Doppelhausbebauung sollte nordöstlich des Plangebietes parallel zur Hainstraße erfolgen.
2. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erscheinen zu hoch, da sie sich auf die angrenzende Straßenhöhe beziehen. Eine optische Viergeschossigkeit soll vermieden werden. Eine Traufhöhe von 3,50 m, eine Firsthöhe von 6,50 m oder die Begrenzung auf ein Vollgeschoss oder die Angabe einer Geschossflächenzahl wird vorgeschlagen. Außerdem soll keine Zweifamilienhausbebauung zugelassen werden. Ausschließlich eine Einliegerwohnung wird im Rahmen einer klassischen Einfamilienhausbebauung toleriert.
3. Der Verfasser empfindet die Höhenfestsetzung und das angegebene maximale Volumen von Nebenanlagen als zu hoch. Es wird eine Traufhöhe von 4,50 m von der Talseite gesehen vermutet.
4. Eine Begradigung der Straße Holländische Heide sowie eine minimale Verbreiterung an den wenigen besonders engen Stellen wird begrüßt. Dazu soll allerdings ein breiterer bepflanzter Grünstreifen von ca. 3-4 m über die komplette Länge der Straße Holländische Heide vorgesehen werden. Innerhalb des Neubaugebiets sollen deutlich mehr als die eingezeichneten 16 Stellplätze in der öffentlichen Straßenfläche vorgesehen werden.
5. Der Spielplatz soll aus Sicherheitsgründen mit einer begrünten Abgrenzung oder Umzäunung versehen werden.
6. Auf Grund des engen Zufahrtsbereiches der Straße Holländische Heide, soll der geplante Anschluss der im Süd-Osten vorgesehenen Grundstücke an den hier vorhandenen Entwässerungskanal nochmals überdacht werden.

## **Beschlussvorschlag zu 1.7**

### **1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) wurde dargestellt, dass gemäß dem städtebaulichen Konzept auch Bereiche für Doppelhausbebauung ermöglicht werden sollen. Eine bauliche Durchmischung wird von der Seite der Stadt Wuppertal begrüßt. Dem entsprechend wurden 2 städtebaulich geeignete Bereiche bestimmt und in den Bebauungsplan eingetragen. Die Übergänge von der umgebenden Bestandsbebauung zum Neubaugebiet wurden zu allen Seiten gleichermaßen städtebaulich berücksichtigt. Die Planung soll beibehalten werden.

### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zur Begrenzung der maximal möglichen Bauhöhe in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wurden vorab verschiedene Kombinationen von Trauf- und Firsthöhen, Vollgeschossen mit Bezugspunkten im Bereich der Straße und im Gelände auf die möglichen Auswirkungen geprüft. Die gewählte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit Bezugspunkten im Bereich der Soll-Geländehöhen sowie der geplanten Straßenhöhen, wurde aus städtebaulicher Sicht als die sinnvollste Lösung für das Neubaugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der umliegenden Bestandsbebauung angesehen.

Eine festgesetzte maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 6,50 m, bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße (im WA2) hätte zur Folge, dass in Verbindung mit der festgesetzten Soll-Geländehöhe, die Realisierung eines Gebäudes mit einem Gartenzugang im unteren Geschoss erschwert wird. Dies widerspricht dem Ziel des B-Plans 1173, eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Topografie sowie auch der umliegenden Nachbarbebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aufgrund der hier getroffenen und auch mit Blick auf die Hangsituation sinnvollerer Höhenbegrenzung nicht notwendig.

Die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Wohngebieten WA1 und WA2 pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) beschränkt. Hiermit sollen in den geplanten Einfamilienhäusern gegebenenfalls auch je eine Einliegerwohnung ermöglicht werden. Prinzipiell wären auch Zweifamilienhäuser zulässig. Eine Differenzierung der Art und Größe der zulässigen Wohneinheiten ist im Rahmen der Festsetzung städtebaulich nicht zu begründen und wird aus Sicht der Stadt für nicht angemessen erachtet.

### **3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das zulässige maximale Gesamtvolumen für Nebenanlagen von 30m<sup>3</sup> pro Einzelhausgrundstück und 15 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte, ist entgegen der Meinung des Verfassers / der Verfasserin als durchaus üblich zu bezeichnen. Es ist zu bedenken, dass es sich hier um die Summe aller Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück handelt.

Die Höhenbegrenzung von Nebenanlagen erfolgt mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m bezogen auf die Talseite im angrenzenden Geländeverlauf. Eine vermutete Traufhöhe von 4,50 m ist nicht zulässig.

### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ein 3-4 m breiter Grünstreifen zwischen der Straße Holländische Heide und den Gartenbereichen des Neubaugebiets wird aus städtebaulicher Sicht als nicht notwendig erachtet, da die geplante Bebauung mit den Festsetzungen des B-Plans 1173 bereits einen Abstand zwischen 14 und 17 m zur Straße Holländische Heide einhält. Entlang der Straße Holländische Heide setzt der B-Plan 1173 außerdem noch eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes fest.

Die innerhalb des Neubaugebiets vorgesehenen öffentlichen Parkplätze entsprechen dem zu Grunde gelegten Bedarf an Besucherparkplätzen für die avisierte Bebauung.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung der Gebäude aufgrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen und zu erstellen. Eine Ausweitung der Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht erforderlich.

**5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Für den Bereich des Spielplatzes liegt eine separate Planung vor, welche Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wuppertal und dem Erschließungsträger ist. Diesbezüglich soll der Spielplatz auch für die derzeitigen Anwohner genutzt werden können und zugänglich sein, so dass eine abgrenzende Eingrünung gerade nicht erfolgen soll.

**6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Holländische Heide ist eine öffentliche Straße in welcher sich im Zufahrtsbereich bereits Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser befinden. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwändig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwändiger, die im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegenden neuen Erschließungsstraße anzuschließen. Die Tatsache, dass sich der Zufahrtsbereich der Straße Holländische Heide eng darstellt und hier bereits viele Leitungen verlegt sind, stellt grundsätzlich kein Hindernis für einen Anschluss der zwei Häuser an die hier vorhandenen Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser dar.

### **1.8 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 10.04.2013**

1. Es wird aufgeführt, dass die Belange von Natur und Umwelt gar nicht, nicht richtig oder unvollständig erfasst wurden. Die geplante Bebauung soll negative Auswirkungen auf das Grundwasser und die beiden Bäche südlich der Bebauung haben und damit gegen das Wasserhaushaltsgesetz verstoßen. Planungsrelevante, besonders geschützte Arten wurden nach Ansicht der Verfasser nicht richtig erfasst und nicht wie nach Artenschutzgesetz erforderlich behandelt.
2. Die Verfasser sehen ihre bereits vorgebrachten Forderungen mit der offen gelegten Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird eine Einseitigkeit der Planung im Sinne des Erschließungsträgers vermutet. Nach dem Aufstellungsbeschluss mit geplanten 30 Einfamilienhäusern, habe sich die geplante Bebauung nun auf 45 Häuser ausgeweitet. Gegenüber dem Bebauungsplan 187 sei die mögliche Bebaubarkeit, insbesondere mit der Verschiebung der Baugrenzen nach Westen um ca. 18 m massiv vergrößert worden.
3. Es werden erhebliche Versäumnisse in der Bauleitplanung gesehen, da nach Auffassung der Verfasser das seit über 40 Jahren nicht in Anspruch genommene Baurecht längst hätte aufgehoben werden müssen. In diesem Zusammenhang wird die Wahl des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB kritisiert.

Zu Ökologie und Umweltschutz:

4. Es wird kritisiert, dass bis auf einen Baum alle Bäume Sträucher und Hecken im Bereich des neuen Wohngebiets entfallen. Es wird vermutet, dass die im Bereich der Grundstücke liegenden Waldrandbereiche ebenfalls gerodet werden. Es wird gefordert, dass die vorhandenen im Bebauungsplan 187 festgesetzten erhaltenswerten Hecken und Bäume weiterhin Bestand haben sollen. Im Westen des Plangebiets soll zum Schutz der Tierwelt eine 5 m breite Wildhecke gepflanzt werden.
5. Das als Trittsteinbiotop bezeichnete Plangebiet soll als ökologisch wertvolle Fläche und Lebensraum für viele zum Teil streng geschützten planungsrelevanten Tierarten im Innenstadtbereich so gut wie möglich erhalten bleiben.
6. Es wird eine Zerstörung des Landschaftsbildes sowie des Lebensraumes für viele Tiere mit der Umsetzung der Planung gesehen.

7. Nach Auffassung der Verfasser wurde die Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt und geschützte Arten im Rahmen des Verfahrens nicht hinreichend untersucht und berücksichtigt. Das Vorgehen im Rahmen einer Eingriffsplanung wird hier erläutert. In diesem Zusammenhang wird aus der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG9) zitiert. Es wird eine unzureichende Ermittlung durch den Gutachter im Bezug auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vermutet. Es wird erwartet, dass die Gesetze des Artenschutzes eingehalten werden.
8. Es wird eine Erfassung der im neuen Baugebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Amphibien gefordert. In diesem Zusammenhang sollen Schutzmaßnahmen für die Amphibien im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen aufgezeigt werden. Die Verfasser beziehen sich auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen der Umweltverbände NABU, BUND, LNU und WBU.
9. Die im Bereich der alten Hofschafth und des Bauerngartens vorkommenden Wildkaninchen sollen erfasst und berücksichtigt werden. Vor Baubeginn soll ein Ersatzlebensraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1173 zur Verfügung gestellt werden.
10. Die Verfasser sehen das Aufkommen von Feuchteanzeigern und Quellbereichen im Bereich des geplanten Baugebiets nicht hinreichend untersucht. Eine Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wird als nicht ausreichend erachtet.
11. Der im Umfeld des Geltungsbereichs lebende Mäusebussard soll als planungsrelevante, streng geschützte Art, berücksichtigt werden. Zur Sicherung seines Lebensraumes soll im Westen des Plangebiets mindestens ein Drittel der Wiesenfläche erhalten bleiben und zum Schutz der Tierwelt eine 5 Meter breite undurchdringliche Wildhecke vor dem neuen Baugebiet angepflanzt werden.
12. Die Gewässersituation im Plangebiet wurde nach Ansicht der Verfasser nicht richtig erfasst und berücksichtigt. Auf Grund der nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Verringerung der Grundwasserneubildung wird eine Beeinträchtigung der beiden südlich verlaufenden Bachläufe vermutet. Die Verfasser erwarten eine stichhaltige Erfassung des Istzustandes der Gewässersituation und Konzepte zu dessen Erhalt.
13. Im Bezug auf die Prüfung notwendiger Kompensation im Plangebiet, wird die Begründung als scheinbar nicht neutral angesehen, da hier der Eingriff in das Privateigentum mit angeführt wird. Dies sehen die Verfasser nicht als Aufgabe der Bauleitplanung, hier sollte der Eingriff durch die geplante Bebauung im Vordergrund stehen.
14. Durch die Massivität der geplanten Bebauung wird im Bezug auf alle klimarelevanten Aktivitäten in Form von Frischluftentstehung und Frischluftabfluss eine sehr starke Einschränkung vermutet.
15. Der Waldrand des nord-westlich liegenden kleinen Waldstücks soll nicht ein ungeschützter Teil des angrenzenden Wohngebiets werden. Die Gefahr sei sehr groß, dass diese Bereiche in erheblichem Umfang von den Eigentümern abgeholzt werden. Es wird ein Erhalt des Waldes und Sicherung des Istzustand gefordert.
16. Bezüglich des stadtoökologischen Planungsbeitrags zum Flächennutzungsplan soll grundsätzlich bei der Umsetzung eines Bebauungsplans die Auswirkungen auf Schutzgüter, Eingriffsminimierung und Ausgleich durch entsprechende Untersuchungen ermittelt werden.
17. Beim Bebauungsplan 1173 soll die in den letzten Jahren mit 38 Häusern bebaute landwirtschaftliche Fläche von ca. 2300 m<sup>2</sup> am Lehmbruch mit berücksichtigt werden. Um den Lebensraum von Greifvögeln zu erhalten, wird eine starke Verringerung des Flächenverbrauchs gefordert. Mindestens ein Drittel der Wiese soll von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Es wird gefordert, immer einen Ausgleich für Versiegelungen durch Bebauung bereitzustellen.
18. Nach Auffassung der Verfasser wird die derzeitige Nutzung der Wiesenfläche falsch dargestellt. Es wird eine neutrale Bestandserfassung der hier lebenden Tiere gefordert.
19. Um die Anpflanzung der festgesetzten Hecke zu gewährleisten, soll diese auf städtischem Grundbesitz vorgesehen werden. Außerdem wird kritisiert, dass die Breite der Hecke von 3,0 m auf 1,5 m geändert wurde. Eine Wildhecke sollte mindestens 5,0 m breit sein.



20. Auf Grund der Flächennutzungsplanberichtigung, welche eine Erweiterung der Wohnbaufläche darstellt, muss nach Ansicht der Verfasser für diese Fläche von ca. 1800 m<sup>2</sup> ein Ausgleich erfolgen.
21. Es wird eine Reduzierung der Bebauung auf maximal 20 Häuser gefordert. Als Vergleich wird die Bebauung im Lehmbruch genannt, wo 38 Häuser auf ca. 4500 m<sup>2</sup> inkl. Spielplatz - und Ausgleichsfläche realisiert wurden.
22. Es ist für die Verfasser nicht nachvollziehbar, dass ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren angewendet wurde. Hier wird auch das Wohngebiet "Im Lehmbruch" als Vergleich genannt, für das ein normales Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kam.

#### Zur Bebauung:

23. Es soll ausgeschlossen werden, dass durch das Neubaugebiet Erschließungskosten für die vorhandenen Anlieger entstehen.
24. Alle Versorgungsleitungen und die erforderliche Kanalisation für das Neubaugebiet sollen ausschließlich in der neuen Erschließungsstraße verlegt werden.
25. Es soll eine Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und den vorhandenen Anliegern getroffen werden, wie mit möglichen Bauschäden an den bestehenden Gebäuden durch die Bautätigkeit umgegangen wird. Die Verantwortung hierfür wird bei der Stadt Wuppertal gesehen.
26. Es sollte eine aufgelockerte Bebauung mit maximal 20-25 Häusern entstehen.
27. Die Stellungnahmen der Umweltverbände, des NABU, BUND, LNU und WBU werden unterstützt.

### **Beschlussvorschlag zu 1.8**

#### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im Verfahren zum Bebauungsplan 1173 - Holländische Heide - wurden die Belange von Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes im Plangebiet, entsprechend den Ausführungen der Begründung (vgl. Anlage 02 zum Satzungsbeschluss), sowohl im erforderlichen Umfang ermittelt als auch angemessen berücksichtigt. Eine im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erhebliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ist entgegen der vorgetragenen Einschätzung nicht zu erwarten.

Die Erkenntnisse aus dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten sowie der ergänzenden Stellungnahmen haben Festsetzungen zu den zulässigen Ausschachtungstiefen in den jeweiligen Baufenstern zur Folge. Hierdurch wird eine wesentliche Veränderung des Grundwasserhorizontes vermieden. Verstöße gegen die Vorschriften des Landeswassergesetz oder des Wasserhaushaltsgesetz sind nicht zu erkennen, diesbezüglich ist auch eine Betroffenheit der deutlich außerhalb des Plangebietes liegenden Bachläufe nicht plausibel, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

#### **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden im der Anlage 01 zum Offenlegungsbeschluss entsprechend gewürdigt und sind auch Teil dieser Abwägung (siehe Punkt 5). Aufgrund der zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen wurden diese in Themenbereiche unterteilt. Eine Ablesbarkeit der einzelnen zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Schreiben ist damit zwar nicht gegeben, es wurden aber alle Stellungnahmen in der Abwägung berücksichtigt.

Generell ist zur erwähnen, dass das städtebauliche Konzept von der Stadt Wuppertal vorgegeben wurde. Die Anzahl der geplanten Häuser im Neubaugebiet hat sich vom Grundkonzept (36 Häuser, vorgestellt bei der Bürgerdiskussion) bis zur Offenlage nicht wesentlich verändert. Der aktuelle städtebauliche Entwurf, welcher im Bebauungsplan dargestellt ist, sieht 35 Häuser im Neubaugebiet vor. Im Bereich des Wohngebiets WA3 können 8 Häuser als Doppelhäuser ausgeführt werden.

Die Anpassung der Spielplatzfläche an die Bedarfsgröße von rd. 1.200 m<sup>2</sup> sowie die Lage im Plangebiet hat im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept einer lockeren Bebauung von Einfamilienhäusern (und in geringem Umfang auch Doppelhäusern) zur Folge, dass die im B-Plan 1173 festgesetzten Baufelder im Vergleich zum B-Plan 187 im Westen näher an die vorhandene Bebauung heranrücken. Die generelle Bebaubarkeit im Bezug auf die mögliche Baumasse im Plangebiet wird hierdurch jedoch nicht erhöht.

Zur Eingrenzung des möglichen Bauvolumens sind ergänzend zu den Baufenstern, welche die überbaubaren Flächen definieren und somit auch die Bautiefen begrenzen, eine GRZ in Verbindung mit maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Insgesamt ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan 1173 eine angemessene und sinnvolle Nutzung des innerstädtischen Areals vorbereitet wird. An der Planung soll deswegen festgehalten werden.

### **3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es liegt keine Rechtsgrundlage vor, die eine Aufhebung eines Bebauungsplans aufgrund seines Alters bzw. aufgrund eines bislang nicht ausgeübten Baurechts verlangt. Außerdem steht die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebiets nicht gegen die städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal. Im Gegenteil ist die wohnbauliche Entwicklung der Innenbereiche eine Zielsetzung der Stadtplanung. Mit dem neuen Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit der Fläche an die heutigen Maßstäbe im Bezug auf die mögliche Baumasse und Baudichte sowie die Anforderungen der Verkehrserschließung angepasst werden. Die sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Rahmenbedingungen und Vorschriften zur Durchführung des Planverfahrens nach den Regelungen des § 13a BauGB sind beachtet worden. Entsprechend bestehen auch jetzt keine rechtlichen Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart.

### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Im Bereich des Plangebiets wurden alle vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken überprüft. Dabei wurde nur ein Baum als so schützenswerter Baum gewertet, dass die erforderliche städtebauliche Begründung für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erkennbar ist. Des Weiteren wurde im Norden des Plangebietes die schon im B-Plan 187 festgesetzte bestehende Waldfläche als solche wieder festgesetzt.

Die im B-Plan 187 ursprünglich festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen.

Die Hecken sind einheitlich in einer Breite von 1,5 m festgesetzt. Diese gilt auch für die westliche Grenze des neuen Baugebiets. Eine Breite von 5 m ist für eine Heckenfestsetzung im Bereich der Gartenfläche als unverhältnismäßig anzusehen, hierfür ist keine ausreichende städtebauliche und oder ökologische Rechtfertigung gegeben.

**5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde das Plangebiet auch hinsichtlich seiner Funktion für Fauna und Flora bewertet. Dem Verfasser ist zuzustimmen, dass das sich bislang überwiegend als Grünland und Wald darstellende Plangebiet einen Lebensraum für die Tierwelt darstellt. Allerdings ist hier aus umweltfachlichen Gesichtspunkten keine derartige Wertigkeit gegeben, die eine Umnutzung zum Wohngebiet umweltschutzrechtlich ausschließen würde.

Diesbezüglich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, welchem Aspekt sie bei gegensätzlichen Gesichtspunkten den Vortritt geben will. Mit Blick auf die generelle Siedlungsentwicklung ist der Entwicklung des Siedlungsinnenbereiches der Vorzug vor der Planung im Außenbereich zu geben. Hinzu tritt, dass es sich hier um ein bereits beplantes Gebiet mit bestehendem Baurecht handelt. In der generellen Abwägung zur grundsätzlichen Ausrichtung des Gebietes soll deswegen an der wohnbaulichen Nutzung festgehalten werden, die durch den neuen Bebauungsplan 1173 modifiziert und an die heutigen Ansprüche angepasst wird. Die bestehende und bereits über den Bebauungsplan Nr. 187 gesicherte Waldfläche bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

**6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Landschaftsbild wird sich wandeln und es wird sich ein Ortsbild einstellen, das zwar durch die Grünanteile auf den großen Grundstücken und die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) keinen innerstädtischen, gleichwohl aber einen geschlossenen Siedlungscharakter aufweist.

Eine Veränderung der aktuellen Situation in Hinblick auf Natur und Landschaft ist bereits auf Basis des geltenden Bebauungsplanes Nr. 187 möglich.

**7. bis**

**8.**

**9. Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.**

Das Plangebiet hat unstrittig eine für eine städtische Lage vergleichsweise hohe Strukturvielfalt, wenngleich die Habitatvoraussetzungen für störungsempfindliche Arten schon aufgrund der geringen Flächengröße unvermeidbar stark begrenzt sind. Die Hinweise auf das Vorkommen von bestimmten Tierarten im weiteren Umfeld wären für das Planverfahren nur dann erheblich, wenn diese Auswirkungen auf diese entfernten Fortpflanzungsstätten (Laichhabitate u.ä.) haben könnten. Dies ist nicht erkennbar. Im Plangebiet (v.a. aber im „Baugebiet“, also den tatsächlich direkt in Anspruch genommenen hängigen Wiesenflächen) ist zum Beispiel eindeutig und offenkundig kein Laichgewässer vorhanden und auch eine Bedeutung als Landlebensraum sogenannter „planungsrelevanter Arten“ unter den Amphibien (Geburtshelferkroete) ist nicht erkennbar.

Da aufgrund einer gutachterlichen Empfehlung in Zusammenhang mit dem Abriss der alten Gebäude und aufgrund der Hinweise des NABU in seiner Stellungnahme von Dezember 2011 mögliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, wurde zum Bebauungsplan eine avifaunistische Kartierung veranlasst. Im Ergebnis bleibt aber festzuhalten, dass im Plangebiet zwar zahlreiche Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten, es sich jedoch wie erwartet um kulturfolgende Arten im weitesten Sinne handelt. Weitergehende Untersuchungen sind auch nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich. Beachtung findet dabei insbesondere, dass auch die Hinweise aus dem ehrenamtlichen Naturschutz im wesentlichen weitere Arten als Nahrungsgäste oder vereinzelte Durchzügler im Plangebiet verzeichnen, deren Fortpflanzungsstätten abseits des Plangebietes liegen.

Die Darlegungen der Verfasser im Hinblick auf die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes sind in einem zentralen Punkt nicht zutreffend. Es ist keinesfalls so, dass „wenn das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ... planungsrelevante Tierarten“ benennt, diese „in einer ausführlichen Kartierung untersucht und erfasst werden“ müssen. Vielmehr gibt das auf Messtischblätter mit einem Flächenumfang von 100 km<sup>2</sup> bezogene Fachinformationssystem nur erste Hinweise auf potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Diesen Hinweisen ist vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Verhältnisse und der mit einem Vorhaben verbundenen Wirkfaktoren nachzugehen.

Grundsätzlich ist ergänzend anzumerken, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Die aufgeworfene Frage nach möglichen Ausnahmeverfahren und sogenannten CEF-Maßnahmen stellt sich somit nicht.

#### **10. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Plangebiet wurde auf Quellen untersucht. Solche wurden nicht festgestellt. Eine Untersuchung auf Quelllebensgemeinschaften ist somit nicht erforderlich.

Feuchtezeiger sind nicht nur innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen häufig anzutreffen. Ihr Auftreten kann verschiedene Ursachen haben. Im vorliegenden Fall sind dies zweifellos Schichtenwasseraustritte aufgrund einer oberflächennah anstehenden stauenden Bodenschicht, in Teilbereichen vermutlich aber auch Anschüttungen und Verdichtungen des Untergrundes. Daraus ist keine allgemein hohe ökologische Bedeutung oder besonderer Artenreichtum abzuleiten, die eine weitergehende Kartierung erfordern würde.

#### **11. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Mäusebussard ist im Rahmen der Prüfung der Umweltauswirkungen so wie alle anderen planungsrelevanten Arten auch berücksichtigt worden. Es gibt keine belastbaren Hinweise darauf, dass diese Art durch die Realisierung des Vorhabens in einer im Sinne des BNatSchG erheblichen Weise beeinträchtigt wäre. Wie die Verfasser selbst ausführen, brütet der Mäusebussard im Umfeld des Plangebietes und nutzt dieses, wie aufgrund seines großen Reviers auch zahlreiche andere Flächen, als Nahrungshabitat. Es ist nicht erkennbar, dass das Plangebiet für den Mäusebussard ein sogenanntes „essentiell“ Nahrungshabitat darstellt, das besonderen Schutzbedarf aufweist.

#### **12. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Aufgrund der bekannten Probleme durch Oberflächenabflüsse auf die Straße Holländische Heide wurden die diesbezüglichen Gegebenheiten in mehreren Gutachten ausführlich untersucht. Im Ergebnis wurden sowohl Einschränkungen für die Bebauung formuliert, als auch eine Erschließungskonzeption entwickelt, die aufgrund der Ableitung in das Kanalnetz die bestehenden Probleme durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser erkennbar und unzweifelhaft erheblich verringert wird.

Die Existenz einer Quelle auf der Vorhabensfläche ist durch gutachterliche Untersuchungen ausgeschlossen worden. Wesentliche Auswirkungen auf die südlich des Plangebietes in Unterhanglage existierenden Bachläufe sind schon insoweit nicht zu erwarten, als die grundwasserführende Schicht im Plangebiet von sehr geringer Mächtigkeit ist (gespanntes Grundwasser mit einer stauenden Schicht nahe der Geländeoberfläche). Das aus dem oberen Bodenhorizont abfließende Wasser gelangt, wie vor Ort gut zu erkennen, in beträchtlichem Umfang auf die Straße Holländische Heide und wird auf dieser in Richtung auf die Kanalisation abgeleitet. Für die Wasserführung in den beiden Bächen hat das Plangebiet somit allenfalls untergeordnete Bedeutung. Die in der Begründung zum Bebauungsplan benannte Verringerung der Grundwasserneubildung ist daher nur von prinzipieller Bedeutung und muss aufgrund der örtlichen Verhältnisse

nicht im Detail untersucht werden. Der Umstand, dass beide Bäche bereits nach einer sehr kurzen offenen, nur bedingt naturnahen, Führung verrohrt werden und diese Verrohrung auch längerfristig nicht aufgehoben werden kann, macht darüber hinaus klar, dass die Gewässer nicht nur aktuell eine eher geringe gewässerökologische Bedeutung haben, sondern auch über kein nennenswertes gewässerökologisches Entwicklungspotential verfügen.

Verstöße gegen das Wasserhaushaltsgesetz oder das Landeswassergesetz sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

### **13. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach naturschutzrechtlichen Kriterien unter Beachtung der Regelungen des Baugesetzbuches vorzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach § 1 abs. 6 Nr. 7 öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, hierzu zählt auch die Berücksichtigung des Privateigentums. Im Planverfahren 1173 nach § 13a BauGB entstehen demnach keine ausgleichspflichtigen Eingriffe und eine Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

### **14. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die vergleichsweise offene Landschaftsstruktur mit ihrem Gefälle lässt erkennen, dass es zur Bildung von Kaltluft auf der Fläche des Plangebietes (v.a. der Wiese) kommen kann, die der Topographie folgend nach Süden in den stark durchgrüntem Siedlungsraum abfließen wird. Unstrittig ist, dass Frischluftzufuhr für den Innenstadtbereich und ähnliche verdichtete Siedlungsflächen wichtig ist. Für die Bewertung des Umstandes, dass durch die geplante Bebauung die Kaltluftbildung und somit auch deren Abfluss weitgehend entfallen wird, ist aber entscheidend, ob das Plangebiet für solche belastete Räume und die dortigen immissionsökologischen Verhältnisse eine relevante Bedeutung hat. Weder ist dies der Fall, noch hat das Plangebiet für die unmittelbar benachbarten Siedlungsflächen eine wesentliche klimatische Bedeutung, da diese als sehr gut bis gut durchgrünte Flächen keinen Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich erkennen lassen, der durch das Plangebiet gedeckt werden könnte.

### **15. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Waldfläche wird in ihrem forstrechtlichen Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 187 vollständig gesichert. Darüber hinaus wird für Teilbereiche, die nach geltendem Bebauungsplan Wohnbaufläche sind, durch Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen eine weitergehende Sicherung realisiert als in Bebauungsplan Nr. 187. Gleichwohl bleibt zu konstatieren, dass die heranrückende Bebauung eine Veränderung der Lebensraumbedingungen auch im Wald bewirkt.

Die Behauptung, dass die Bäume „in einem erheblichen Umfang von den neuen Eigentümern abgeholzt werden“ würden, wird nicht geteilt. Eine Abholzung ist auch weiterhin nur nach forstrechtlichen Kriterien möglich und zieht zwingend eine Wiederaufforstung nach sich. Jeder nicht genehmigte Einschlag in Waldflächen zieht rechtliche Konsequenzen nach sich. Solch rechtswidriges Verhalten zu sanktionieren ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Spezielle weitere Maßnahmen die diesbezüglich der Bauleitplanung obliegen könnten sind nicht erkennbar.

### **16. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der stadtökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal macht Angaben zu allen Umweltmedien (Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna etc.) und war eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Soweit der Planungsbeitrag Hinweise auf eine besondere ökologische Bedeutung für einzelne Schutzgüter gibt, wurden diese somit bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP gegenüber anderen Belangen abgewogen. Die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche dokumentiert, dass die diesbezüglich entscheidungsbefugten Gremien der Stadt Wuppertal den Belangen des Wohnungsbaus in Kenntnis der

Aussagen des stadtökologischen Planungsbeitrages Vorrang vor den dort formulierten Aspekten in Bezug auf verschiedene Umweltbelange gegeben haben.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die Aussagen des Planungsbeitrages dem „Prinzip der Abschichtung“ folgend, das der Vermeidung von Doppelprüfungen dient, in der Regel nicht mehr abwägungserheblich. Alle Schutzgüter wie sie in den einschlägigen Gesetzen benannt sind, wurden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnislage und des größeren Planungsmaßstabes, soweit relevant, einer erneuten Prüfung unterzogen. Diese ergab keine Hinweise, die es notwendig erscheinen lassen, das Abwägungsergebnis zum FNP in Frage zu stellen.

#### **17. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die grundsätzliche Einschätzung, dass der „Flächenverbrauch“ letztlich auch zu Problemen bei Arten führen kann, die eine Fläche „nur“ als Nahrungshabitat nutzen, wird geteilt. Es liegen jedoch keinerlei nachvollziehbare Hinweise darauf vor, dass dies angesichts der räumlichen Lage des Plangebietes und der im Umfeld in großem Umfang vorhandenen landwirtschaftlichen Freiflächen, in einem im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erheblichem Umfang der Fall ist. Gerade bei den als Beispiel angeführten Greifvögeln mit ihren großen Revieren, bleibt völlig unklar, warum das kleine Plangebiet „Im Lehmbruch“ mit seinen 38 Häusern einen abwägungserheblichen Aspekt darstellen sollte. In Zusammenhang mit dem Thema Flächenverbrauch ist ergänzend zu betonen, dass gerade die in Zusammenhang mit der Planung verfolgte Strategie der vorrangigen Innenentwicklung den negativen Auswirkungen des Flächenverbrauches entgegenwirken soll.

#### **18. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Bestandserfassung entspricht sowohl in zeitlicher und räumlicher Hinsicht als auch der inhaltlichen Tiefe, dem nach Lage der Dinge notwendigen Umfang. Weitergehende Untersuchungen sind auch nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich, da kein für das B-Plan-Verfahren relevanter Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Es ist ergänzend darauf zu verweisen, dass schon die Angabe der Verfasser, die Wiese werde 1- 2 Mal jährlich gemäht, der in der Stellungnahme im gleichen Abschnitt getroffenen Behauptung widerspricht, das Plangebiet liege „schon sein Jahrzehnten brach“.

#### **19. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Festsetzung der Heckenbreite auf mindestens 1,50 Meter erfolgte, da dieses Maß für eine Schrithecke als üblich und zumutbar angesehen wird. Eine schützende Wirkung wird mit der festgesetzten Hainbuchenhecke mit einer Höhe von 1,80 – 2,00 Meter durchaus erreicht. Hierdurch soll im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die Einblicknahme in die Gärten abgeschwächt werden. Einen funktionalen Ersatz für die derzeit vorhandene lockere Abfolge von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Holländischen Heide stellt die Festsetzung der Hecke nicht dar, dies ist auch nicht Ziel der Festsetzung.

Es liegt keine städtebauliche Notwendigkeit vor, die Hecke auf städtischem Grundbesitz festzusetzen. Den zukünftigen Eigentümern kann die Pflege und Erhaltung zugemutet werden. Es ist nicht das Ziel der Planung hier eine Wildhecke anzulegen.

#### **20. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Flächennutzungsplanberichtigung stellt eine Verkleinerung und Änderung der Lage der Spielplatzfläche dar. Die Verkleinerung von rd. 3.000 m<sup>2</sup> auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> bildet den Spielflächenbedarfsplan der Stadt Wuppertal ab. Da der Bedarf mit der geplanten Spielplatzfläche im Quartier gedeckt wird, muss dafür nicht an anderer Stelle ein Ausgleich geschaffen werden. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Da-

her werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens keine entsprechenden Regelungen getroffen.

**21. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine notwendige Reduzierung der Bebauung auf maximal 20 Häuser kann auch im Vergleich mit dem Bebauungsplan 1029V - Hainstraße / Im Lehmbruch - nicht gesehen werden. Die Gebiete "Im Lehmbruch" und "Holländische Heide" unterscheiden sich mit Blick auf den Zeitpunkt der Planaufstellung und der konkreten Lage in planungsrechtlicher Hinsicht deutlich. Beim Bebauungsplan "Im Lehmbruch" wurde neues Baurecht, teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, geschaffen, während bei der "Holländischen Heide" bereits mit dem B-Plan Nr. 187 Baurecht vorhanden ist.

Dies erklärt, warum bei der Planung "Im Lehmbruch" Ausgleichsflächen notwendig waren und daher dort weniger Häuser im Verhältnis zur Größe des Plangebietes errichtet wurden. Grundsätzlich ist aber jedes Plangebiet als Einzelfall und anhand der jeweiligen städtebaulichen Ziele zu bewerten. Eine direkte Übertragung der Ergebnisse eines Abwägungsprozesses auf ein anderes Planverfahren ist nicht möglich.

**22. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Wie schon in Punkt 21 erklärt, waren die Voraussetzungen beim Bauleitplanverfahren 1029V - Hainstraße / Im Lehmbruch - im Bezug auf das geltende Baurecht sowie Natur und Landschaft anders als beim Bauleitplanverfahren 1173 - Holländische Heide -.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 1029V im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Der B-Plan 1173 kann mit einer geplanten Grundfläche von rd. 12.500 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 BauNVO) im Bereich der Wohngebiete und einer öffentlichen Erschließungsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup>, als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

**23. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der überwiegende Teil der Entwässerungskanäle verläuft innerhalb der neuen Erschließungsstraßen und schließt im Übergangsbereich „Holländische Heide“ / „Kuckelsberg“ an das öffentliche Kanalnetz an. Lediglich die zwei im Süd-Osten geplanten Grundstücke werden an den Entwässerungskanal im Bereich der Zufahrt der Straße Holländische Heide angeschlossen. Die Kosten hierfür und für die gesamte Erschließung des Neubaugebiets übernimmt der Erschließungsträger. Im Zuge der Realisierung des geplanten Neubaugebiets sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, welche die Anlieger der Straße Holländische Heide betreffen.

**24. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Sämtliche Versorgungsleitungen verlaufen zukünftig in den neuen Erschließungsstraßen. Der erforderliche Anschluss an das übergeordnete Versorgungsnetz erfolgt über die Hainstraße. Der überwiegende Teil der Entwässerungskanäle verläuft innerhalb der neuen Erschließungsstraßen und schließt im Übergangsbereich „Holländische Heide“ / „Kuckelsberg“ an das öffentliche Kanalnetz an. Lediglich die zwei im Süd-Osten geplanten Grundstücke werden an den Entwässerungskanal im Bereich der Zufahrt der Straße Holländische Heide angeschlossen. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwändig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwändiger, die zwei im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegenden neuen Erschließungsstraße anzuschließen.

**25. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Auf Basis der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten ist eine Schädigung der umliegenden Bebauung durch die Umsetzungen des B-Plans 1173 nicht ersichtlich. Baubedingten negativen Auswirkungen, die derzeit nicht absehbar sind, sind im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden. Spezieller Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

## **26. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Reduzierung der Bebauung auf maximal 20 bis 25 Häuser entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet. Es sollen Grundstücke für Einfamilienhäuser von min. 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften min. 300 m<sup>2</sup> entstehen. Durch diese Festlegungen, in Verbindung mit der Grundflächenzahl, ist eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Ziel ist, die Innenbereichsfläche weit überwiegend einer baulichen Nutzung zuzuführen. Bei nur 20 – 25 Häusern würden entweder die jeweiligen Baugrundstücksgrößen auf eine unverhältnismäßige Größe ansteigen oder kleine Freiflächen verbleiben, die ökologisch von geringer Bedeutung sind.

Angesichts des bestehenden Wohnbauflächenbedarfes entspricht dies nicht dem gesetzlich definierten Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung.

## **27. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Zu den Stellungnahmen der Umweltverbände und des WBU wird gesondert Stellung genommen.

### **1.9 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 10.04.2013**

1. Es wird aufgeführt, dass die Belange von Natur und Umwelt gar nicht, nicht richtig oder unvollständig erfasst wurden. Die geplante Bebauung soll negative Auswirkungen auf das Grundwasser und die beiden Bäche südlich der Bebauung haben und damit gegen das Wasserhaushaltsgesetz verstoßen. Planungsrelevante, besonders geschützte Arten wurden nach Ansicht der Verfasser nicht richtig erfasst und nicht wie nach Artenschutzgesetz erforderlich behandelt.
2. Die Verfasser sehen ihre bereits vorgebrachten Forderungen mit der offen gelegten Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird eine Einseitigkeit der Planung im Sinne des Erschließungsträgers vermutet. Nach dem Aufstellungsbeschluss mit geplanten 30 Einfamilienhäusern, habe sich die geplante Bebauung nun auf 45 Häuser ausgeweitet. Gegenüber dem Bebauungsplan 187 sei die mögliche Bebaubarkeit, insbesondere mit der Verschiebung der Baugrenzen nach Westen um ca. 18 m massiv vergrößert worden.
3. Es werden erhebliche Versäumnisse in der Bauleitplanung gesehen, da nach Auffassung der Verfasser das seit über 40 Jahren nicht in Anspruch genommene Baurecht längst hätte aufgehoben werden müssen. In diesem Zusammenhang wird die Wahl des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB kritisiert.

#### Zu Ökologie und Umweltschutz:

4. Es wird kritisiert, dass bis auf einen Baum alle Bäume Sträucher und Hecken im Bereich des neuen Wohngebiets entfallen. Es wird vermutet, dass die im Bereich der Grundstücke liegenden Waldrandbereiche ebenfalls gerodet werden. Es wird gefordert, dass die vorhandenen im Bebauungsplan 187 festgesetzten erhaltenswerten Hecken und Bäume weiterhin Bestand haben sollen. Im Westen des Plangebiets soll zum Schutz der Tierwelt eine 5 m Breite Wildhecke gepflanzt werden.
5. Das als Trittsteinbiotop bezeichnete Plangebiet soll als ökologisch wertvolle Fläche und Lebensraum für viele zum Teil streng geschützten planungsrelevanten Tierarten im Innenstadtbereich so gut wie möglich erhalten bleiben.
6. Es wird eine Zerstörung des Landschaftsbildes sowie des Lebensraumes für viele Tiere mit der Umsetzung der Planung gesehen.
7. Es wird kritisiert, dass die im Nord-Westen vorhandene Obstwiese mit Baurecht für 2 Doppelhäuser überplant wird. Da die Obstwiese einen wichtigen Lebensraum für die Tierwelt darstellt, soll diese in städtischem Besitz als Grünfläche erhalten und gesichert werden.



8. Nach Auffassung der Verfasser wurde die Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt und geschützte Arten im Rahmen des Verfahrens nicht hinreichend untersucht und berücksichtigt. Das Vorgehen im Rahmen einer Eingriffsplanung wird hier erläutert. In diesem Zusammenhang wird aus der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz zitiert. Es wird eine unzureichende Ermittlung durch den Gutachter im Bezug auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vermutet. Es wird erwartet, dass die Gesetze des Artenschutzes eingehalten werden.
9. Es wird eine Erfassung der im neuen Baugebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Amphibien gefordert. In diesem Zusammenhang sollen Schutzmaßnahmen für die Amphibien im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen aufgezeigt werden. Die Verfasser beziehen sich auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen der Umweltverbände NABU, BUND, LNU und WBU.
10. Die im Bereich der alten Hofschafth und des Bauerngartens vorkommenden Wildkaninchen sollen erfasst und berücksichtigt werden. Vor Baubeginn soll ein Ersatzlebensraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1173 zur Verfügung gestellt werden.
11. Die Verfasser sehen das Aufkommen von Feuchteanzeigern und Quellbereichen im Bereich des geplanten Baugebiets nicht hinreichend untersucht. Eine Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wird als nicht ausreichend erachtet.
12. Der im Umfeld des Geltungsbereichs lebende Mäusebussard soll als planungsrelevante, streng geschützte Art, berücksichtigt werden. Es wird eine Untersuchung erwartet, wie der Mäusebussard im Plangebiet erhalten werden kann.
13. Die Gewässersituation im Plangebiet wurde nach Ansicht der Verfasser nicht richtig erfasst und berücksichtigt. Auf Grund der nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Verringerung der Grundwasserneubildung wird eine Beeinträchtigung der beiden südlich verlaufenden Bachläufe vermutet. Die Verfasser erwarten eine stichhaltige Erfassung des Istzustandes der Gewässersituation und Konzepte dessen Erhalt.
14. Von den Verfassern wird darauf hingewiesen, dass es in den Gebäuden der alten Hofschafth mehrere Funde von toten Tieren gegeben habe. Es wird gemutmaßt, dass es sich hier nicht um natürliche Todesursachen handeln könne. Es wird gefordert, dass vor dem Abbruch der alten Hofschafth eine Begehung stattfinden soll um auszuschließen, dass sich während des Abbruchs noch Tiere im Gebäude befinden.
15. Im Bezug auf die Prüfung notwendiger Kompensation im Plangebiet, wird die Begründung als scheinbar nicht neutral angesehen, da hier der Eingriff in das Privateigentum mit angeführt wird. Dies sehen die Verfasser nicht als Aufgabe der Bauleitplanung, hier sollte der Eingriff durch die geplante Bebauung im Vordergrund stehen.
16. Durch die Massivität der geplanten Bebauung wird im Bezug auf alle klimarelevanten Aktivitäten in Form von Frischluftentstehung und Frischluftabfluss eine sehr starke Einschränkung vermutet.
17. Der Waldrand des nord-westlich liegenden kleinen Waldstücks soll nicht ein ungeschützter Teil des angrenzenden Wohngebiets werden. Die Gefahr sei sehr groß, dass diese Bereiche in erheblichem Umfang von den Eigentümern abgeholzt werden. Es wird ein Erhalt des Waldes und Sicherung des Istzustand gefordert.
18. Bezüglich des stadtoökologischen Planungsbeitrags zum Flächennutzungsplan soll grundsätzlich bei der Umsetzung eines Bebauungsplans die Auswirkungen auf Schutzgüter, Eingriffsminimierung und Ausgleich durch entsprechende Untersuchungen ermittelt werden.
19. Beim Bebauungsplan 1173 soll die in den letzten Jahren mit 38 Häusern bebaute landwirtschaftliche Fläche von ca. 2300 m<sup>2</sup> am Lehmbruch mit berücksichtigt werden. Um den Lebensraum von Greifvögeln zu erhalten, wird eine starke Verringerung des Flächenverbrauchs gefordert. Mindestens ein Drittel der Wiese soll von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.
20. Nach Auffassung der Verfasser wird die derzeitige Nutzung der Wiesenfläche falsch dargestellt. Es wird eine neutrale Bestandserfassung der hier lebenden Tiere gefordert.

21. Um die Anpflanzung der festgesetzten Hecke zu gewährleisten, soll diese auf städtischem Grundbesitz vorgesehen werden. Außerdem wird kritisiert, dass die Breite der Hecke von 3,0 m auf 1,5 m geändert wurde. Eine Wildhecke sollte mindestens 5,0 m breit sein.
22. Es wird eine Reduzierung der Bebauung auf maximal 20 Häuser gefordert. Als Vergleich wird die Bebauung im Lehmbruch genannt, wo 38 Häuser auf ca. 4500 m<sup>2</sup> inkl. Spielplatz - und Ausgleichsfläche realisiert wurden.
23. Es ist für die Verfasser nicht nachvollziehbar, dass ein beschleunigtes Bebauungsverfahren angewendet wurde. Hier wird auch das Wohngebiet "Im Lehmbruch" als Vergleich genannt, für dies ein normales Bebauungsverfahren zur Anwendung kam.

#### Zur Bebauung:

24. Es soll ausgeschlossen werden, dass durch das Neubaugebiet Erschließungskosten für die vorhandenen Anlieger entstehen
25. Die Straße Holländische Heide soll nicht ausgebaut werden. Ein Ausbau würde keinen Sinn machen, da die die ersten 20 Meter von der Hainstraße aus nicht verbreitert werden können. Es wird vermutet, dass die derzeit vorhandene Hecke nicht gewünscht ist, da sie die neuen Grundstücke verschattet. Dies wird als Grund für einen möglichen Ausbau der Straße Holländische Heide gesehen.
26. Die im Bebauungsplan 187 festgesetzte erhaltenswerte Hecke sollte als öffentliche Grünzone weiterhin Bestand haben und nach Osten hin, lediglich durch einen Fußweg unterbrochen, mit einer Breite von 5,00 m fortgesetzt werden.
27. Alle Versorgungsleitungen und die erforderliche Kanalisation für das Neubaugebiet soll ausschließlich in der neuen Erschließungsstraße verlegt werden.
28. Es soll eine Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und den vorhandenen Anliegern getroffen werden, wie mit möglichen Bauschäden an den bestehenden Gebäuden durch die Bautätigkeit umgegangen wird. Die Verantwortung hierfür wird bei der Stadt Wuppertal gesehen.
29. Es sollte eine aufgelockerte Bebauung mit maximal 20-25 Häusern entstehen.
30. Die vorliegende Planung wird als ökologischer Kahlschlag bezeichnet, welcher vielen großen Bäumen das Leben kostet und befürchten lässt, dass vielen Tieren der Lebensraum entzogen wird.
31. Die Stellungnahmen der Umweltverbände, des NABU, BUND, LNU und WBU werden unterstützt.

### **Beschlussvorschlag zu 1.9**

#### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im Verfahren zum Bebauungsplan 1173 - Holländische Heide - wurden die Belange von Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes im Plangebiet, entsprechend den Ausführungen der Begründung (vgl. Anlage 02 zum Satzungsbeschluss), sowohl im erforderlichen Umfang ermittelt, als auch angemessen behandelt. Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ist entgegen der vorgetragenen Einschätzung nicht zu erwarten. Die Erkenntnisse aus dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten sowie der ergänzenden Stellungnahmen haben Festsetzungen zu den zulässigen Ausschachtungstiefen in den jeweiligen Baufenstern zur Folge.

Hierdurch wird eine wesentliche Veränderung des Grundwasserhorizontes vermieden. Verstöße gegen die Vorschriften des Landeswassergesetz oder des Wasserhaushaltsgesetz sind nicht zu erkennen, diesbezüglich ist auch eine Betroffenheit der deutlich außerhalb des Plangebietes liegenden Bachläufe nicht plausibel, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

## **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Stellungnahmen wurden in der Anlage 01 zum Offenlegungsbeschluss entsprechend gewürdigt und sind auch Teil dieser Abwägung (siehe Punkt 5). Aufgrund der zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen und Stellungnahmen wurde diese in Themenbereiche unterteilt. Eine Ablesbarkeit der einzelnen zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Schreiben ist damit zwar nicht gegeben, es wurden aber alle Stellungnahmen berücksichtigt.

Generell ist zur erwähnen, dass das städtebauliche Konzept von der Stadt Wuppertal vorgegeben wurde. Die Anzahl der geplanten Häuser im Neubaugebiet hat sich vom Grundkonzept (36 Häuser, vorgestellt bei der Bürgerdiskussion) bis zur Offenlage nicht wesentlich verändert.

Die Anpassung der Spielplatzfläche an die Bedarfsgröße von rd. 1.200 m<sup>2</sup> sowie die Lage im Plangebiet hat im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept einer lockeren Bebauung von Einfamilienhäusern (und in geringem Umfang auch Doppelhäusern) zur Folge, dass die im B-Plan 1173 festgesetzten Baufelder im Vergleich zum B-Plan 187 im Westen näher an die vorhandene Bebauung heranrücken. Die generelle Bebaubarkeit im Bezug auf die mögliche Baumasse im Plangebiet wird hierdurch jedoch nicht erhöht. Zur Eingrenzung des möglichen Bauvolumens sind ergänzend zu den Baufenstern, welche die überbaubaren Flächen definieren und somit auch die Bautiefen begrenzen, eine GRZ in Verbindung mit maximalen Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Insgesamt ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan 1173 eine angemessene und sinnvolle Nutzung des innerstädtischen Areals vorbereitet wird. An der Planung soll deswegen festgehalten werden.

## **3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es liegt keine Rechtsgrundlage vor, die eine Aufhebung eines Bebauungsplans aufgrund seines Alters bzw. aufgrund eines bislang nicht ausgeübten Baurechts verlangt. Außerdem steht die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebiets nicht gegen die städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal. Im Gegenteil ist die wohnbauliche Entwicklung der Innenbereiche eine Zielsetzung der Stadtplanung. Mit dem neuen Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit der Fläche an die heutigen Maßstäbe im Bezug auf die mögliche Baumasse und Baudichte sowie die Anforderungen der Verkehrserschließung angepasst werden. Die sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Rahmenbedingungen und Vorschriften zur Durchführung des Planverfahrens nach den Regelungen des § 13a BauGB sind beachtet worden. Entsprechend bestehen auch jetzt keine rechtlichen Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart.

## **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Im Bereich des Plangebiets wurden alle vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken überprüft. Dabei wurde nur 1 Baum als so schützenswerter Baum gewertet, dass die erforderliche städtebauliche Begründung für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erkennbar ist. Des Weiteren wurde im Norden des Plangebietes die schon im B-Plan 187 festgesetzte bestehende Waldfläche als solche wieder festgesetzt.

Die im B-Plan 187 ursprünglich festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen.

Die Hecken sind einheitlich in einer Breite von 1,5 m festgesetzt. Diese gilt auch für die westliche Grenze des neuen Baugebiets. Eine Breite von 5 m ist für eine Heckenfestsetzung im Bereich der Gartenfläche als unverhältnismäßig anzusehen, hierfür ist keine ausreichende städtebauliche und oder ökologische Rechtfertigung gegeben.

## **5. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde das Plangebiet auch hinsichtlich seiner Funktion für Fauna und Flora bewertet. Dem Verfasser ist zuzustimmen, dass das sich bislang überwiegend als Grünland und Wald darstellende Plangebiet einen Lebensraum für die Tierwelt darstellt. Allerdings ist hier aus umweltfachlichen Gesichtspunkten keine derartige Wertigkeit gegeben, die eine Umnutzung zum Wohngebiet umweltschutzrechtlich ausschließen würde. Diesbezüglich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, welchem Aspekt sie bei gegensätzlichen Gesichtspunkten den Vortritt geben will. Mit Blick auf die generelle Siedlungsentwicklung ist der Entwicklung des Siedlungsinnenbereiches der Vorzug vor der Planung im Außenbereich zu geben. Hinzutritt, dass es sich hier um ein bereits beplantes Gebiet mit bestehendem Baurecht handelt.

In der Abwägung zur grundsätzlichen Ausrichtung des Gebietes soll deswegen an der wohnbaulichen Nutzung festgehalten werden, die durch den neuen Bebauungsplan 1173 modifiziert und an die heutigen Ansprüche angepasst wird. Die bestehende und bereits über den Bebauungsplan Nr. 187 gesicherte Waldfläche bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

## **6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Landschaftsbild wird sich wandeln und es wird sich ein Ortsbild einstellen, das zwar durch die Grünanteile auf den großen Grundstücken und die öffentliche Grünfläche keinen innerstädtischen, gleichwohl aber einen urbanen Charakter aufweist.

Eine Veränderung der aktuellen Situation in Hinblick auf Natur und Landschaft ist aber bereits auf Basis des geltenden Bebauungsplanes Nr. 187 möglich. Die von den Verfassern kritisierten Ausführungen zur Veränderung des Landschaftsbildes in der Begründung zum Bebauungsplan sind somit weiterhin zutreffend.

## **7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der im Nord-Westen des Planungsgebiets vorhandene Wiesenbereich mit einzelnen kleinen Obstbäumen liegt im Wesentlichen im Bereich des Waldabstands von 20 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die kleine Obstwiese ist in ihrer jetzigen Form als Gartenfläche zu werten und wird auch mit der Realisierung des B-Plans 1173 im Bereich der geplanten Gartenfläche liegen. Alle Obstbäume können erhalten bleiben. Für eine planungsrechtliche Sicherung der Bäume sowie eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche fehlt aufgrund von Art und Umfang der Vegetation sowie der Lage der Fläche die erforderliche städtebauliche Begründung.

## **8. bis 10. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Das Plangebiet hat unstrittig eine für eine städtische Lage vergleichsweise hohe Strukturvielfalt, wenngleich die Habitatvoraussetzungen für störungsempfindliche Arten schon aufgrund der geringen Flächengröße unvermeidbar stark begrenzt sind. Die Hinweise auf das Vorkommen von bestimmten Tierarten im weiteren Umfeld wären für das Planverfahren nur dann erheblich, wenn diese Auswirkungen auf diese entfernten Fortpflanzungsstätten (Laichhabitats u.ä.) haben könnten. Dies ist nicht erkennbar. Im Plangebiet (v.a. aber im „Baugebiet“, also den tatsächlich direkt in Anspruch genommenen hängigen Wiesenflächen) ist zum Beispiel eindeutig und offenkundig kein Laichgewässer vorhanden und auch eine Bedeutung als Landlebensraum sogenannter „planungsrelevanter Arten“ unter den Amphibien (Geburtshelferkroete) ist nicht erkennbar.

Da aufgrund einer gutachterlichen Empfehlung in Zusammenhang mit dem Abriss der alten Gebäude und aufgrund der Hinweise des NABU in seiner Stellungnahme von Dezember 2011 mögliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, wurde zum Bebauungsplan eine avifaunistische Kartierung veranlasst. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Plangebiet zwar zahlreiche Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten, es sich jedoch wie erwartet um kulturfolgende Arten im weitesten Sinne handelt. Weitergehende Untersuchungen sind auch nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich. Beachtung findet dabei insbe-

sondere, dass auch die Hinweise aus dem ehrenamtlichen Naturschutz im wesentlichen weitere Arten als Nahrungsgäste oder vereinzelte Durchzügler im Plangebiet verzeichnen, deren Fortpflanzungsstätten abseits des Plangebietes liegen.

Die Darlegungen der Verfasser im Hinblick auf die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes sind in einem zentralen Punkt nicht zutreffend. Es ist keinesfalls so, dass „wenn das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ... planungsrelevante Tierarten“ benennt, diese „in einer ausführlichen Kartierung untersucht und erfasst werden“ müssen. Vielmehr gibt das auf Messtischblätter mit einem Flächenumfang von 100 km<sup>2</sup> bezogene Fachinformationssystem nur erste Hinweise auf mögliche Vorkommen. Diesen Hinweisen sind vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Verhältnisse und der mit einem Vorhaben verbundenen Wirkfaktoren nachzugehen.

Grundsätzlich ist ergänzend anzumerken, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Die aufgeworfene Frage nach möglichen Ausnahmeverfahren und sogenannten CEF-Maßnahmen stellt sich somit nicht.

#### **11. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Plangebiet wurde auf Quellen untersucht. Solche wurden nicht festgestellt. Eine Untersuchung auf Quelllebensgemeinschaften ist somit nicht erforderlich.

Feuchtezeiger sind nicht nur innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen häufig anzutreffen. Ihr Auftreten kann verschiedene Ursachen haben. Im vorliegenden Fall sind dies zweifellos Schichtenwasseraustritte aufgrund einer oberflächennah anstehenden stauenden Bodenschicht, in Teilbereichen vermutlich aber auch Anschüttungen und Verdichtungen des Untergrundes. Daraus ist keine allgemein hohe ökologische Bedeutung oder besonderer Artenreichtum abzuleiten, die eine weitergehende Kartierung erfordern würde.

#### **12. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Mäusebussard ist im Rahmen der Prüfung der Umweltauswirkungen so wie alle anderen planungsrelevanten Arten auch berücksichtigt worden. Es gibt keine belastbaren Hinweise darauf, dass diese Art durch die Realisierung des Vorhabens in einer im Sinne des BNatSchG erheblichen Weise beeinträchtigt wäre. Wie die Verfasser selbst ausführen, brütet der Mäusebussard im Umfeld des Plangebietes und nutzt dieses, wie aufgrund seines großen Reviers auch zahlreiche andere Flächen, als Nahrungshabitat. Es ist nicht erkennbar, dass das Plangebiet für den Mäusebussard ein sogenanntes „essentiell“ Nahrungshabitat darstellt, das besonderen Schutzbedarf aufweist.

#### **13. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Aufgrund der bekannten Probleme durch Oberflächenabflüsse auf die Straße Holländische Heide wurden die diesbezüglichen Gegebenheiten in mehreren Gutachten ausführlich untersucht. Im Ergebnis wurden sowohl Einschränkungen für die Bebauung formuliert, als auch eine Erschließungskonzeption entwickelt, die aufgrund der Ableitung in das Kanalnetz die bestehenden Probleme durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser ausschließen soll.

Die Existenz einer Quelle auf der Vorhabensfläche ist durch gutachterliche Untersuchungen ausgeschlossen worden. Wesentliche Auswirkungen auf die südlich des Plangebietes in Unterhanglage existierenden Bachläufe sind schon insoweit nicht zu erwarten, als die grundwasserführende Schicht im Plangebiet von sehr geringer Mächtigkeit ist (gespanntes Grundwasser mit einer stauenden Schicht nahe der Geländeoberfläche). Das aus dem oberen Bodenhorizont abfließende Wasser gelangt, wie vor Ort gut zu erkennen, in beträchtlichem Umfang auf die Straße Holländische Heide und wird auf dieser in Richtung auf die Kanalisation abgeleitet. Für die Wasserführung in den beiden Bächen hat das Plangebiet somit allenfalls untergeordnete Bedeutung. Die in der Be-

gründung zum Bebauungsplan benannte Verringerung der Grundwasserneubildung ist daher nur von prinzipieller Bedeutung und muss aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht im Detail untersucht werden. Der Umstand, dass beide Bäche bereits nach einer sehr kurzen offenen, nur bedingt naturnahen, Führung verrohrt werden und diese Verrohrung auch längerfristig nicht aufgehoben werden kann, macht darüber hinaus klar, dass die Gewässer nicht nur aktuell eine eher geringe gewässerökologische Bedeutung haben, sondern auch über kein nennenswertes gewässerökologisches Entwicklungspotential verfügen.

Verstöße gegen das Wasserhaushaltsgesetz oder das Landeswassergesetz sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

#### **14. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Abriss wird unter Beachtung der artenschutzrechtlich erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgen. Es gibt keine Hinweise auf eine Vergiftung von Tieren. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Abriss der bestehenden Gebäude enthält auch keine Hinweise auf ein „mysteriöses Auffinden“ toter Tiere.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Regelung des Abrisses der bestehenden Gebäude der alten Hoflage nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern eines eigenständigen Verfahrens bedarf, welches bereits abgeschlossen ist.

#### **15. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in der Tat ausschließlich nach naturschutzrechtlichen Kriterien unter Beachtung der Regelungen des Baugesetzbuches vorzunehmen. Demzufolge entstehen in Planverfahren nach § 13a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist somit im konkreten Fall nicht erforderlich.

#### **16. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die vergleichsweise offene Landschaftsstruktur mit ihrem Gefälle lässt erkennen, dass es zur Bildung von Kaltluft auf der Fläche des Plangebietes (v.a. der Wiese) kommen kann, die der Topographie folgend nach Süden in den stark durchgrüntem Siedlungsraum abfließen wird. Unstrittig ist, dass Frischluftzufuhr für den Innenstadtbereich und ähnliche verdichtete Siedlungsflächen wichtig ist. Für die Bewertung des Umstandes, dass durch die geplante Bebauung die Kaltluftbildung und somit auch deren Abfluss weitgehend entfallen wird, ist aber entscheidend, ob das Plangebiet für solche belasteten Räume und die dortigen immissionsökologischen Verhältnisse eine relevante Bedeutung hat. Weder ist dies der Fall, noch hat das Plangebiet für die unmittelbar benachbarten Siedlungsflächen eine wesentliche klimatische Bedeutung, da diese als sehr gut bis gut durchgrüntem Flächen keinen Bedarf an klimatisch-lufthygienischen Ausgleich erkennen lassen, der durch das Plangebiet gedeckt werden könnte.

#### **17. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Waldfläche wird in ihrem forstrechtlichen Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 187 vollständig gesichert. Darüber hinaus wird für Teilbereiche, die nach geltendem Bebauungsplan Wohnbaufläche sind, durch Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen eine weitergehende Sicherung realisiert als in Bebauungsplan Nr. 187. Gleichwohl bleibt zu konstatieren, dass die heranrückende Bebauung eine Veränderung der Lebensraumbedingungen auch im Wald bewirkt.

Die Behauptung, dass die Bäume „in einem erheblichen Umfang von den neuen Eigentümern abgeholzt werden“ würden, wird nicht geteilt. Eine Abholzung ist auch weiterhin nur nach forstrechtlichen Kriterien möglich und zieht zwingend eine Wiederaufforstung nach sich. Jeder nicht genehmigte Einschlag in Waldflächen zieht rechtliche Konsequenzen nach sich. Solch rechtswidriges Verhalten zu sanktionieren ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Spezielle weitere Maßnahmen, die diesbezüglich der Bauleitplanung obliegen könnten, sind nicht erkennbar.

#### **18. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der stadttökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal macht Angaben zu allen Umweltmedien (Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna etc.) und war eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Soweit der Planungsbeitrag Hinweise auf eine besondere ökologische Bedeutung für einzelne Schutzgüter gibt, wurden diese somit bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP gegenüber anderen Belangen abgewogen. Die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche dokumentiert, dass die diesbezüglich entscheidungsbefugten Gremien der Stadt Wuppertal den Belangen des Wohnungsbaus in Kenntnis der Aussagen des stadttökologischen Planungsbeitrages Vorrang vor den dort formulierten Aspekten in Bezug auf verschiedene Umweltbelange gegeben haben.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die Aussagen des Planungsbeitrages dem „Prinzip der Abschichtung“ folgend, das der Vermeidung von Doppelprüfungen dient, in der Regel nicht mehr abwägungserheblich. Alle Schutzgüter wie sie in den einschlägigen Gesetzen benannt sind, wurden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnislage und des größeren Planungsmaßstabes, soweit relevant, einer erneuten Prüfung unterzogen. Diese ergab keine Hinweise, die es notwendig erscheinen lassen, das Abwägungsergebnis zum FNP in Frage zu stellen.

#### **19. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die grundsätzliche Einschätzung, dass der „Flächenverbrauch“ letztlich auch zu Problemen bei Arten führen kann, die eine Fläche „nur“ als Nahrungshabitat nutzen, wird geteilt. Es liegen jedoch keinerlei nachvollziehbare Hinweise darauf vor, dass dies angesichts der räumlichen Lage des Plangebietes und der im Umfeld in großem Umfang vorhandenen landwirtschaftlichen Freiflächen, in einem im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erheblichem Umfang der Fall ist.

Gerade bei den als Beispiel angeführten Greifvögeln mit ihren großen Revieren, bleibt völlig unklar, warum das kleine Plangebiet „Im Lehmbruch“ mit seinen 38 Häusern einen abwägungserheblichen Aspekt darstellen sollte. In Zusammenhang mit dem Thema Flächenverbrauch ist ergänzend zu betonen, dass gerade die in Zusammenhang mit der Planung verfolgte Strategie der vorrangigen Innenentwicklung den negativen Auswirkungen des Flächenverbrauches entgegenwirken soll.

#### **20. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Bestandserfassung entspricht sowohl in zeitlicher und räumlicher Hinsicht als auch der inhaltlichen Tiefe, dem nach Lage der Dinge notwendigen Umfang. Weitergehende Untersuchungen sind auch nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich, da kein für das B-Plan-Verfahren relevanter Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Es ist ergänzend darauf zu verweisen, dass schon die Angabe der Verfasser, die Wiese werde 1- 2 Mal jährlich gemäht, der in der Stellungnahme im gleichen Abschnitt getroffenen Behauptung widerspricht, das Plangebiet liege „schon sein Jahrzehnten brach“.

#### **21. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Festsetzung der Heckenbreite auf mindestens 1,50 Meter erfolgte, da dieses Maß für eine Schnithecke als üblich und zumutbar angesehen wird. Eine schützende Wirkung wird mit der festgesetzten Hainbuchenhecke mit einer Höhe von 1,80 – 2,00 Meter durchaus erreicht. Hierdurch soll im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die Einblicknahme in die Gärten abgeschwächt werden. Einen funktionalen Ersatz für die derzeit vorhandene lockere Abfolge von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Holländischen Heide stellt die Festsetzung der Hecke nicht dar, dies ist auch nicht Ziel der Festsetzung.

Es liegt keine städtebauliche Notwendigkeit vor, die Hecke auf städtischem Grundbesitz festzusetzen. Den zukünftigen Eigentümern kann die Pflege und Erhaltung zugemutet werden. Es ist nicht das Ziel der Planung hier eine Wildhecke anzulegen.

## **22. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine notwendige Reduzierung der Bebauung auf maximal 20 Häuser kann auch im Vergleich mit dem Bebauungsplan 1029V - Hainstraße / Im Lehmbruch - nicht gesehen werden. Die Gebiete "Im Lehmbruch" und "Holländische Heide" unterscheiden sich mit Blick auf den Zeitpunkt der Planaufstellung und der konkreten Lage in planungsrechtlicher Hinsicht deutlich. Beim Bebauungsplan "Im Lehmbruch" wurde neues Baurecht, teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, geschaffen, während bei der "Holländischen Heide" bereits mit dem B-Plan Nr. 187 Baurecht vorhanden ist.

Dies erklärt, warum bei der Planung "Im Lehmbruch" Ausgleichsflächen notwendig waren und daher dort weniger Häuser im Verhältnis zur Größe des Plangebietes errichtet wurden. Grundsätzlich ist aber jedes Plangebiet als Einzelfall und anhand der jeweiligen städtebaulichen Ziele zu bewerten. Eine direkte Übertragung der Ergebnisse eines Abwägungsprozesses auf ein anderes Planverfahren ist nicht möglich.

## **23. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Wie schon in Punkt 22 erklärt, waren die Voraussetzungen beim Bauleitplanverfahren 1029V - Hainstraße / Im Lehmbruch - im Bezug auf das geltende Baurecht sowie Natur und Landschaft anders als beim Bauleitplanverfahren 1173 - Holländische Heide -. Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 1029V im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Der B-Plan 1173 kann mit einer geplanten Grundfläche von rd. 12.500 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 BauNVO) im Bereich der Wohngebiete und einer öffentlichen Erschließungsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup>, als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **24. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der überwiegende Teil der Entwässerungskanäle verläuft innerhalb der neuen Erschließungsstraßen und schließt im Übergangsbereich „Holländische Heide“ / „Kuckelsberg“ an das öffentliche Kanalnetz an. Lediglich die zwei im Süd-Osten geplanten Grundstücke werden an den Entwässerungskanal im Bereich der Zufahrt der Straße Holländische Heide angeschlossen. Die Kosten hierfür und für die gesamte Erschließung des Neubaugebiets übernimmt der Erschließungsträger. Im Zuge der Realisierung des geplanten Neubaugebiets sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, welche die Anlieger der Straße Holländische Heide betreffen.

## **25. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie erfolgte, um eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Wohnstraße Holländische Heide auf eine aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Breite von 4,75 m zu ermöglichen. Auch wenn eine Umsetzung derzeit noch nicht konkret geplant ist, so ist es dennoch erforderlich, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Zuge des Verfahrens zum B-Plan 1173 vorzunehmen um Option auf einen zukünftigen Straßenausbau zu sichern. Diesbezüglich wurde die Straßenbreite auf das minimal erforderliche Maß begrenzt, nicht zuletzt um den Charakter der Straße zu wahren. Eine Erhöhung des Fahrzeugaufkommens ist hierdurch nicht zu erwarten.

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen.

## **26. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Siehe Punkt 21.



**27. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Holländische Heide ist eine öffentliche Straße in welcher sich im Zufahrtsbereich bereits Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser befinden. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwändig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwändiger, die im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegenden neuen Erschließungsstraße anzuschließen.

**28. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Auf Basis der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten ist eine Schädigung der umliegenden Bebauung durch die Umsetzungen des B-Plans 1173 nicht ersichtlich. Baubedingten negativen Auswirkungen, die derzeit nicht absehbar sind, sind im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden. Spezieller Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

**29. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Reduzierung der Bebauung auf maximal 20 bis 25 Häuser entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet. Es sollen Grundstücke für Einfamilienhäuser von min. 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften min. 300 m<sup>2</sup> entstehen. Ziel ist, die Innenbereichsfläche überwiegend einer baulichen Nutzung zuzuführen. Bei nur 20 – 25 Häusern würden entweder die jeweiligen Baugrundstücksgrößen auf eine nicht marktkonforme Weise ansteigen oder kleine Freiflächen verbleiben, die ökologisch von geringer Bedeutung sind. Angesichts des bestehenden Wohnbauflächenbedarfes entspricht dies nicht dem gesetzlich definierten Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung.

**30. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde das Plangebiet auch hinsichtlich seiner Funktion für Fauna und Flora bewertet. Dem Anreger ist zuzustimmen, dass das sich bislang überwiegend als Grünland und Wald darstellende Plangebiet einen Lebensraum für die Tierwelt darstellt. Allerdings ist hier aus umweltfachlichen Gesichtspunkten keine derartige Wertigkeit gegeben, die eine Umnutzung zum Wohngebiet umweltschutzrechtlich ausschließen würde. Diesbezüglich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, welchem Aspekt sie bei gegensätzlichen Gesichtspunkten den Vortritt geben will. Mit Blick auf die generelle Siedlungsentwicklung ist der Entwicklung des Siedlungsinnenbereiches der Vorzug vor der Planung in dem Außenbereich zu geben. Hinzutritt, dass es sich hier um ein bereits beplantes Gebiet mit bestehendem Baurecht handelt. In der Abwägung zur grundsätzlichen Ausrichtung des Gebietes soll deswegen an der wohnbaulichen Nutzung festgehalten werden, die durch den neuen Bebauungsplan 1173 modifiziert und an die heutigen Ansprüche angepasst wird. Die bestehende und bereits über den Bebauungsplan Nr. 187 gesicherte Waldfläche bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

**31. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Zu den Stellungnahmen der Umweltverbände und des WBU wird gesondert Stellung genommen.

**1.10 Stellungnahme von 26 Anwohnern vom 10.04.2013**

26 Anwohner der Straßen Holländische Heide, Hainstraße und Kuckelsberg, lehnen mit einer Unterschriftenliste jegliche Form von Ausbau der Straße Holländische Heide ab. Eine zusätzliche Abholzung der im Bebauungsplan 187 festgesetzten Hecke sowie die massive Belastung für die Anlieger werden nicht akzeptiert.

## **Beschlussvorschlag zu 1.10 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit dem B-Plan 1173 erfolgt eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie um eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Wohnstraße Holländische Heide auf eine aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Breite von 4,75 m zu ermöglichen. Auch wenn eine Umsetzung derzeit noch nicht konkret geplant ist, so ist es dennoch erforderlich, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Zuge des Verfahrens zum B-Plan 1173 vorzunehmen um Option auf einen zukünftigen Straßenausbau zu sichern.

Diesbezüglich wurde die Straßenbreite auf das minimal erforderliche Maß begrenzt, nicht zuletzt um den Charakter der Straße zu wahren. Eine Erhöhung des Fahrzeugaufkommens ist hierdurch nicht zu erwarten.

Ein Ausbau der Straße Holländische Heide ist in Verbindung mit der Realisierung des Neubaugebiets nicht geplant. Die Kosten für die gesamte Erschließung des Neubaugebiets übernimmt der Erschließungsträger. Somit sind derzeit keine Kosten für die Anwohner der Holländischen Heide erkennbar.

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie teilweise überplant, wobei es aus heutiger Sicht nicht notwendig ist, die vorhandene Bepflanzung vollständig zu entfernen.

Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt aber nicht.

Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu den vorhandenen Anliegern, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen. Das durch die Planung eine „massive“ Belastung der Nachbarschaft entstehen könnte ist nicht erkennbar.

### **1.11 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 11.04.2013**

1. Die Verfasser haben den Eindruck, dass bei bisherigen Planänderungen nur die Belange der Investoren berücksichtigt wurden. Es wird gewünscht, dass die Wünsche und Stellungnahmen der Anwohner ernst genommen werden.
2. Es wird ein Erhalt des Grünstreifens entlang der gesamten Holländischen Heide in einer großzügigen Breite gefordert.
3. In der Holländischen Heide sollen keine Kanalarbeiten für das neue Wohngebiet erfolgen. Die Anschlüsse sollen ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erfolgen.
4. Eine Verbreiterung der Straße Holländische Heide ist nicht gewünscht. Die Verfasser wollen keine fremd verursachten Kosten tragen.
5. Die geplante Bebauung wird als zu dicht angesehen.
6. Die neue Bebauung auf den an die Holländische Heide angrenzenden Grundstücken, soll ausschließlich mit Einfamilienhäusern erfolgen. Damit sei eine Harmonisierung zur aktuellen Bebauung gegeben.
7. Die Firsthöhe (*vermutlich der Gebäude der an die Holländische Heide angrenzenden Grundstücke*) soll eine Gesamthöhe von 4,50 m über Straßenniveau Holländische Heide nicht überschreiten.
8. Es wird auf fußläufig erreichbare Spielplätze in der Umgebung hingewiesen. Beim Bau eines Spielplatzes wird erwartet, dass dieser komplett eingezäunt und am Abend abschließbar ist. Als Grund dafür wird genannt, dass sich in der Nähe immer wieder Fixer aufhalten, welche die Spritzen sorglos wegwerfen und damit Kinder gefährden. Ein Bolzplatz soll ausgeschlossen werden. Wenn überhaupt, sollte ein Spielplatz im Zentrum des neuen Wohngebiets angeordnet werden.

## **Beschlussvorschlag zu 1.11**

### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Anlage 01 zum Offenlegungsbeschluss entsprechend gewürdigt und sind auch Teil dieser Abwägung (siehe Punkt 5). Aufgrund der zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen und wurden diese in Themenbereiche unterteilt. Eine Ablesbarkeit der einzelnen zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Schreiben ist damit zwar nicht gegeben, es wurden aber alle Stellungnahmen berücksichtigt.

### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine einheitliche Heckenstruktur in einer angemessenen Breite von 1,50 m zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen.

### **3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Holländische Heide ist eine öffentliche Straße in welcher sich im Zufahrtsbereich bereits Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser befinden. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwändig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwändiger, die im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegenden neuen Erschließungsstraße anzuschließen.

### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie erfolgte, um eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Wohnstraße Holländische Heide auf eine aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Breite von 4,75 m zu ermöglichen. Auch wenn eine Umsetzung derzeit noch nicht konkret geplant ist, so ist es dennoch erforderlich, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Zuge des Verfahrens zum B-Plan 1173 vorzunehmen um Option auf einen zukünftigen Straßenausbau zu sichern. Diesbezüglich wurde die Straßenbreite auf das minimal erforderliche Maß begrenzt, nicht zuletzt um den Charakter der Straße zu wahren. Eine Erhöhung des Fahrzeugaufkommens ist hierdurch nicht zu erwarten.

Der überwiegende Teil der Entwässerungskanäle verläuft innerhalb der neuen Erschließungsstraßen und schließt im Übergangsbereich „Holländische Heide“ / „Kuckelsberg“ an das öffentliche Kanalnetz an. Lediglich die zwei im Süd-Osten geplanten Grundstücke werden an den Entwässerungskanal im Bereich der Zufahrt der Straße Holländische Heide angeschlossen. Die Kosten hierfür und für die gesamte Erschließung des Neubaugebiets übernimmt der Erschließungsträger. Im Zuge der Realisierung des geplanten Neubaugebiets sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, welche die Anlieger der Straße Holländische Heide betreffen.

### **5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Ziel ist es, mit dem B-Plan 1173 – Holländische Heide – eine lockere Bebauung mit 1-2-Familienhäusern auf min. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken für Einfamilienhäuser und min. 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften zu realisieren. Das dem B-Plan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein.

## **6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) wurde dargestellt, dass gemäß dem städtebaulichen Konzept auch Bereiche für Doppelhausbebauung ermöglicht werden sollen. Eine bauliche Durchmischung wird von der Seite der Stadt Wuppertal begrüßt. In Abstimmung zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Wuppertal wurden 2 geeignete Bereiche bestimmt. Die Übergänge von der umgebenden Bestandsbebauung zum Neubaugebiet wurden zu allen Seiten gleichermaßen städtebaulich berücksichtigt. An der Planung soll insoweit festgehalten werden.

## **7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit den getroffenen Festsetzungen im B-Plan 1173 wird die Höhe der zulässigen Bebauung begrenzt. Eine festgesetzte maximale Firsthöhe von 4,50 m bezogen auf die Straße Holländische Heide ist aufgrund der vorhandenen Topografie nicht umsetzbar. Eine Bebauung wäre damit komplett ausgeschlossen.

Im Baugebiet WA3, welches sich gartenseitig zur Straße Holländische Heide hin orientiert, ist eine Firsthöhe von max. 7,50 Meter (bezogen auf die angrenzende neue Erschießungsstraße) festgesetzt. Dies ermöglicht eine wahrnehmbare Firsthöhe von ca. 9,50 Meter von der Talseite aus, je nach Lage des Hauses innerhalb der Baugrenzen. Hiermit soll eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Topografie sowie auch der umliegenden Nachbarbebauung ermöglicht werden. Diesbezüglich werden auch die zulässigen Geländeänderungen auf +/- 0,5 Meter begrenzt.

## **8. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Für den Bereich des Spielplatzes liegt eine separate Planung vor, welche Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wuppertal und dem Erschließungsträger ist. Eine Festsetzung zur Einfriedung und Anpflanzung für öffentliche Grünflächen ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts stellt der Spielplatz mit dem darauf geplanten Fußweg ein Bindeglied zwischen dem Neubaugebiet und der im Süden anschließenden Fußwegeverbindung dar. Gleichzeitig wird damit den südlich und südwestlich wohnenden Kindern eine Nutzung des Spielplatzes erleichtert. Aus diesem Grund soll eine Verortung des Spielplatzes innerhalb des Neubaugebietes nicht erfolgen.

Es ist ein Spielplatz der Kategorie B/C geplant. Damit ist eine Nutzung als Bolzplatz ausgeschlossen. Eine Einfriedung des Spielplatzes sieht die derzeitige Planung zwar vor, diese ist aber nicht abschließbar geplant. Die Befürchtung, dass sich ansonsten „Fixer“ auf dem Gelände aufhalten und Spritzen wegwerfen ist rein spekulativ und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **1.12 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 11.04.2013**

1. Für alle jetzigen Anlieger soll verbindlich ausgeschlossen sein, dass durch das Neubaugebiet Erschließungskosten jeglicher Art entstehen.
2. Ein möglicher Ausbau der Straße Holländische Heide soll nicht umgesetzt werden.
3. Die im Bebauungsplan 187 festgesetzte erhaltenswerte Hecke soll mit einer Breite von 5 m als öffentliche Grünzone außerhalb der Grundstücke der neuen Anlieger bestehen bleiben und nach Osten hin weiter fortgesetzt werden. Damit soll ein Erhalt aller vorhandenen Bäume und Sträucher gesichert werden.
4. Die Verfasser sehen die Möglichkeit einer optischen 3-4-Geschossigkeit insbesondere bei den Gebäuden auf den Grundstücken, welche an die Holländische Heide angrenzen. Die Firsthöhen seien zu hoch angesetzt und in Kombination mit div. Ausnahmemöglichkeiten und Aufbauten und Staffelgeschossen werden gewaltige Dachsiluetten mit vollgeschossähnlicher Wirkung befürchtet.
5. Im süd-östlichen WA2 sollte die südliche Baugrenze weiter zurückgenommen werden, um damit die Umsetzung von 4 Einfamilienhäusern zu verhindern.

6. Die First- und Traufhöhen sollen soweit reduziert werden, dass keinesfalls mehr als eine optische 2-Geschossigkeit möglich ist.
7. Sämtliche Versorgungsleitungen und die erforderliche Kanalisation für das neue Baugebiet sollen ausschließlich in der neuen Erschließungsstraße verlegt werden.
8. Die Haftungsfrage im Bezug auf durch die neuen Baumaßnahmen entstehenden Schäden an bestehenden Gebäuden muss klar definiert werden. Es wird dazu eine Stellungnahme der Stadt Wuppertal gefordert.
9. Die Verfasser erwarten massive Veränderung im Wasserhaushalt (Oberflächenwasser, Grundwasser) in Verbindung mit möglichen Schäden an den vorhandenen Gebäuden durch auftretende Nässe im Kellerbereich sowie durch den Trockenfall tieferer Bodenschichten.
10. Es wird befürchtet, dass durch die Umsetzung des Neubaugebiets die Natur völlig zerstört wird. In diesem Zusammenhang wird die Rodung des Waldstücks und damit eine im negativen Sinne Veränderung des Landschaftsbildes vermutet. Die Tierwelt des Gebietes werde dadurch negativ beeinflusst.

## **Beschlussvorschlag zu 1.12**

### **1. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der überwiegende Teil der Entwässerungskanäle verläuft innerhalb der neuen Erschließungsstraßen und schließt im Übergangsbereich „Holländische Heide“ / „Kuckelsberg“ an das öffentliche Kanalnetz an. Lediglich die zwei im Süd-Osten geplanten Grundstücke werden an den Entwässerungskanal im Bereich der Zufahrt der Straße Holländische Heide angeschlossen. Die Kosten hierfür und für die gesamte Erschließung des Neubaugebiets übernimmt der Erschließungsträger. Im Zuge der Realisierung des geplanten Neubaugebiets sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, welche die Anlieger der Straße Holländische Heide betreffen.

### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie erfolgte, um eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Wohnstraße Holländische Heide auf eine aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Breite von 4,75 m zu ermöglichen. Auch wenn eine Umsetzung derzeit noch nicht konkret geplant ist, so ist es dennoch erforderlich, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Zuge des Verfahrens zum B-Plan 1173 vorzunehmen um Option auf einen zukünftigen Straßenausbau zu sichern. Diesbezüglich wurde die Straßenbreite auf das minimal erforderliche Maß begrenzt, nicht zuletzt um den Charakter der Straße zu wahren. Eine Erhöhung des Fahrzeugaufkommens ist hierdurch nicht zu erwarten.

### **3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant (siehe Punkt 2). Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine einheitliche Heckenstruktur in einer angemessenen Breite von 1,50 m zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgehen.

### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit den getroffenen Festsetzungen im B-Plan 1173 wird die Höhe der zulässigen Bebauung begrenzt. Im Baugebiet WA3, welches sich gartenseitig zur Straße Holländische Heide hin orientiert, ist eine Firsthöhe von max. 7,50 Meter (bezogen auf die angrenzende neue Erschließungsstraße) festgesetzt. Dies ermöglicht je nach Lage des Hauses in-

nerhalb der Baugrenzen eine wahrnehmbare Firsthöhe von bis ca. 9,50 Meter von der Talseite aus, Hiermit soll eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Topografie sowie auch der umliegenden Nachbarbebauung ermöglicht werden.

**5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die südliche Baugrenze im Baufeld WA2 wird, unter Berücksichtigung eines möglichen Grundstückszuschnitts an diese Stelle, als angemessen angesehen. Die mögliche Anzahl von Häusern richtet sich im Wesentlichen danach, wie viele Grundstücke mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> in diesem Bereich angeordnet werden können. Diesbezüglich werden auch die zulässigen Geländeänderungen auf +/- 0,5 Meter begrenzt.

**6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Siehe Punkt 4.

**7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Holländische Heide ist eine öffentliche Straße in welcher sich im Zufahrtsbereich bereits Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser befinden. Auf Grund der vorhandenen Topographie ist es technisch aufwändig, mit permanentem Energieeinsatz verbunden und zudem in der Unterhaltung aufwändiger, die im Süd-Osten des Neubaugebiets geplanten Häuser an die neuen Entwässerungsleitungen in der bis zu 5 Meter höher liegenden neuen Erschließungsstraße anzuschließen.

**8. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Auf Basis der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten ist eine Schädigung der umliegenden Bebauung durch die Umsetzungen des B-Plans 1173 nicht ersichtlich. Baubedingten negativen Auswirkungen, die derzeit nicht absehbar sind, ist im Rahmen der Bauausführung auf Basis einschlägiger Gesetze und Regelwerke entgegenzuwirken. Spezieller Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

**9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Das bei starkem Regen bislang auftretende Oberflächenwasser im Bereich der Holländischen Heide wird nach der Realisierung des Neubaugebiets auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und der neuen Kanalisation zugeführt. Dies stellt eine Verbesserung der Situation für die Anlieger der Straße Holländische Heide dar.

Auf Grund von Erkenntnissen aus dem hydrogeologischen Gutachten wurden ergänzende Festsetzungen im Bezug auf die möglichen Ausschachtungstiefen im Bebauungsplan vorgenommen (Änderung zum Satzungsbeschluss). Mit diesen Festsetzungen soll ein Anschnitt von Schichtenwasser im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass mit der Bebauung offensichtlich keine negative Beeinflussung der angrenzenden Bebauung einhergehen wird.

**10. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Unzweifelhaft wird die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere führen und insbesondere störungsempfindliche, wengleich weit verbreitete, Arten werden nicht in gleicher Weise auftreten, wie das derzeit noch der Fall ist. Auch wird das Plangebiet einen erheblichen Teil seiner Funktion als Nahrungshabitat einbüßen. Das Landschaftsbild wird sich wandeln und es wird sich ein Ortsbild einstellen, dass zwar durch die Grünanteile auf den großen Grundstücken und die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) keinen innerstädtischen, gleichwohl aber einen geschlossenen Siedlungscharakter aufweist.

Eine Veränderung der aktuellen Situation in Hinblick auf Natur und Landschaft ist bereits auf Basis des geltenden Bebauungsplanes Nr. 187 möglich. Grundlegende Änderungen ergeben sich insoweit durch den neuen Bebauungsplan nicht. Insbesondere ist eine Rodung des im Norden des Geltungsbereichs liegenden Waldstücks ausgeschlossen, da dieses im B-Plan Nr. 1173 weiterhin als Waldfläche festgesetzt wird.

Die im Rahmen des Planverfahrens erfolgte Ermittlung und Bewertung der ökologischen Funktionen hat gezeigt, dass die Fläche selbstverständlich einen Lebensraum für Fauna und Flora darstellt, hat aber keine Hinweise darauf ergeben, dass die ökologische Bedeutung so groß ist, dass eine städtebauliche Nutzung ausgeschlossen und die Darstellungen des FNP nicht in neues verbindliches Planungsrecht überführt werden könnten. Die Entscheidung über eine überwiegend bauliche Entwicklung liegt somit im planerischen Ermessen der Gemeinde.

In Abwägung der verschiedenen Belange soll an der Planung festgehalten werden.

### **1.13 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 12.04.2013**

1. Nach Ansicht des Verfassers wurde die Bebauung massiv ausgeweitet. Die wird als einseitige Berücksichtigung der Interessen des Investors gewertet.
2. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sieht der Verfasser nicht ausreichend berücksichtigt. Die Erhaltung eines einzigen Baums im Plangebiet sieht er als zu wenig an. Bäume und Sträucher außerhalb der Baufelder sollten in stärkerem Maße geschützt werden.
3. Die Zufahrtsituation von der Hainstraße aus wird als bedenklich angesehen, da in diesem Bereich viele Besucher des Friedhofs die Straße queren um zur Bushaltestelle zu gelangen. Außerdem befindet sich die Zufahrt zum Friedhof auf der gleichen Höhe wie die neue Zufahrt zum Wohngebiet. Die Verkehrssituation soll bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
4. Es wird vermutet, dass für die Entwässerung des neuen Wohngebiets ein Privater Abwasserkanal genutzt werden soll, welcher derzeit von den Grundstücken Hainstr. 135, Holländische Heide 10 und Hainstr. 115 genutzt wird. Die Nutzung dieses privaten Kanals wird als zweifelhaft eingestuft.
5. Die Auswirkungen bezüglich Klima und Luft sieht der Verfasser nicht ausreichend untersucht. Es werden Feinstaubbelastungen durch Pellet-Heizungen und Kaminöfen befürchtet.
6. Auf Grund von befürchteten Überschwemmungen durch die geplante Bodenversiegelung wird gefordert die Bebauung auf das ursprünglich angekündigte Maß (*Vermutung 30 Häuser*) zu beschränken.

### **Beschlussvorschlag zu 1.13**

#### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Generell ist zur erwähnen, dass das städtebauliche Konzept von der Stadt Wuppertal vorgegeben wurde. Die Anzahl der geplanten Häuser im Neubaugebiet hat sich vom Grundkonzept (36 Häuser, vorgestellt bei der Bürgerdiskussion) bis zur Offenlage nicht wesentlich verändert. Auch bei der Bürgerdiskussion wurde bereits dargestellt, dass Bereiche für Doppelhausbebauung ermöglicht werden sollen. Eine Durchmischung von Einzel- und Doppelhausbebauung im neuen Wohngebiet wird von der Seite der Stadt Wuppertal begrüßt.

#### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Im Bereich des Plangebiets wurden alle vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken überprüft. Dabei wurde nur 1 Baum als so schützenswerter Baum gewertet, dass die erforderliche städtebauliche Begründung für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erkennbar ist.

Die im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Hecken sind in dieser Form nicht tatsächlich vorhanden. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Eine Festsetzung des noch verbleibenden Bewuchses in Art und Umfang erfolgt nicht. Stattdessen wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, eine einheitliche Heckenstruktur zu Gunsten des gegenseitigen Nachbarschutzes vorgesehen.

**3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Lage der neuen Zufahrt wurde bei der Erstellung der vorliegenden Straßenplanung im Bezug auf die vorhandene Verkehrssituation an der Hainstraße unter Berücksichtigung der Fußgängerquerung im Bereich des Friedhofs und der Bushaltestelle berücksichtigt. Bedenken seitens des städtischen Fachamtes Straßen und Verkehr oder der Polizeibehörde im Bezug auf die Umsetzung der neuen Zufahrt wurden im Laufe des Verfahrens nicht vorgetragen.

**4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Das Gebäude Hainstraße Nr. 135 wird an den neuen öffentlichen Abwasserkanal, welcher für das neue Wohngebiet realisiert wird, angeschlossen. Die Leitungen des privaten Abwasserkanals, welche von der Hainstraße 115 genutzt werden, bleiben in ihrer derzeitigen Form für eine weitere Nutzung bestehen. Lediglich der nicht mehr genutzte Zulauf von der Hainstraße 135 und der Holländischen Heide 10 wird im Zuge der Baumaßnahme durch den Erschließungsträger fachgerecht entfernt.

**5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Zulässigkeit von Kaminöfen und Pelletheizungen soll durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Diesbezüglich gelten eigenständige gesetzliche Auflagen, die das Entstehen von problematischen Immissionssituationen verhindern. Die örtlichen klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind nicht derart angespannt, dass jegliche weitere lokale Emissionsquellen (z.B. Pelletheizungen) ausgeschlossen werden müssten.

**6. Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine mögliche Überschwemmung der bestehenden Bebauung durch die Realisierung des geplanten Neubaugebiets ist auszuschließen.

Das bei Starkregenereignissen bislang auftretende Oberflächenwasser im Bereich der Holländischen Heide wird nach der Realisierung des Neubaugebiets weitgehend über die neue Kanalisation abgeleitet. Dies stellt eine Verbesserung der Situation für die Anlieger der Straße Holländische Heide dar. Gemäß dem Anschluss und Benutzungszwang für öffentliche Kanalanlagen müssen die zukünftig versiegelten Flächen (z.B. Hausdächer, Garagendächer, Zufahrten) überwiegend an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Abfluss des auf den neu versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers auf tiefer liegende Grundstücke ist somit auszuschließen, vielmehr wird der bestehende Abfluss auf der Straße Holländische Heide erheblich geringer werden. Eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet ist daher aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht erforderlich.

#### **1.14 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 12.04.2013**

1. Der Verfasser / Die Verfasserin sieht mit der derzeitigen Planung des neuen Wohngebiets eine mögliche Umsetzung von 45 Häusern (inkl. Doppelhäuser) mit insgesamt ca. 70 Wohneinheiten und damit ca. 150-200 Personen mit ebenso vielen Autos.



2. Als Eigentümer / Eigentümerin der beiden im Norden und im Süden an die Zufahrt des neuen Wohngebiets angrenzenden Grundstücke, sieht er / sie eine besondere verkehrliche Belastung und fordert daher eine Ausführung mit Flüsterasphalt. In diesem Zusammenhang wird eine Abwertung des Eigentums angeführt.
3. Es wird eine Herabsetzung der Vollgeschosse und eine Minimierung der Traufhöhen auf 3,5 m und der Firsthöhen auf 6,5 m ohne Überschreitungsmöglichkeiten gefordert.
4. Es wird befürchtet, dass angrenzend an die Grundstücke der Hainstraße eine blockartige Bebauung entstehen soll, welche einer aufgelockerten Bebauung widerspricht.
5. Es wird kritisiert, dass im Bebauungsplan offen gelassen wird, dass sich eventuell auch Gewerbetreibende im neuen Wohngebiet niederlassen können. Dies würde das Verkehrsaufkommen noch zusätzlich erhöhen.
6. Die Verfasserin bemängelt, dass alle Bäume im Bereich des neuen Wohngebiets gerodet werden sollen. Einige Bäume könnten doch einen Schutzwall für Tiere bieten.
7. Die Anwohnerin der Hainstraße 121 möchte in ihrer Grenznähe keine Nebenanlagen und schon gar nicht bis zu einer Höhe von 3,50 m.
8. Die neue Erschließungsstraße verläuft über einen privaten Abwasserkanal. Es muss gewährleistet werden, dass dieser unter keinen Umständen, unter anderem bei der Nutzung als Baustellenzufahrt beim Abriss der Hofschafft, beschädigt wird.
9. Durch die geplanten Parkplätze im Bereich der neuen Zufahrt, sieht die Anwohnerin des nördlich angrenzenden Grundstücks eine Entwertung dessen durch weitere Lärmbelästigung. Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend der textlichen Festsetzungen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.14**

##### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Dem B-Plan 1173 liegt ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde, welcher im Bereich des Neubaugebiets ca. 35 Häuser vorsieht. Davon können max. 8 als Doppelhäuser ausgeführt werden. Da die Grundstücke frei vermarktet werden sollen, ist noch nicht abzusehen, wie viele Häuser und Wohneinheiten im Neubaugebiet tatsächlich realisiert werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass weit weniger Wohneinheiten entstehen werden, als der Verfasser / die Verfasserin befürchtet. Da insoweit auch keine weiteren Erläuterungen seitens des Verfassers erfolgen, welche konkreten negativen Auswirkungen sich hieraus ergeben könnten und diese auch sonst nicht ersichtlich sind, soll an der Planung festgehalten werden.

##### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Verkehrsbelastung wird sich für die an die neue Zufahrt angrenzenden Grundstücke erhöhen. Es wird aber keine Erhöhung der Lärmbelastung in der Art erwartet, welche eine entsprechende Lärmschutzfestsetzung (z.B. Flüsterasphalt) im Rahmen des Bebauungsplans notwendig machen würde.

Es wurde eine schalltechnische Berechnung nach RLS-90 für die Bebauung im Bereich der neuen Zufahrt zum Neubaugebiet durchgeführt. Es wurden 70 Wohneinheiten (WE) berücksichtigt, wobei ca. 300 Kfz-Fahrten zu erwarten sind. Die ermittelten Werte für die vorhandene Bebauung im Bereich der Zufahrt liegen bei bis zu 51 dB(A) tags und bis zu 41 dB(A) nachts (je nach Lage des jeweiligen Gebäudes). Hiermit werden die zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten.

Eine Abwertung des Eigentums durch den Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide, die im Rahmen der Abwägung zu einer besonderen Berücksichtigung bzw. zu speziellen Maßnahmen führen müsste, wird nicht gesehen. Die Lage der Zufahrt ist bereits mit dem B-Plan 187 – Am Anschlag –enthalten. Die Eigentümer mussten somit davon ausgehen, dass in Zukunft eine Straßenausbaumaßnahme erfolgen würde. In diesem Bereich ist auch keine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung vorgesehen, welche das Eigentum des Verfassers / der Verfasserin in unverhältnismäßiger Art und Weise beeinflusst. Insoweit ist die Beibehaltung der Straßenplanung in diesem Bereich den bestehenden Anwohnern zumutbar.

**3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zur Begrenzung der maximal möglichen Bauhöhe in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wurden vorab verschiedene Kombinationen von Trauf- und Firsthöhen, Vollgeschossen mit Bezugspunkten im Bereich der Straße und im Gelände auf die möglichen Auswirkungen geprüft.

Die gewählte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit Bezugspunkten im Bereich der Soll-Geländehöhen sowie der geplanten Straßenhöhen, wurde aus städtebaulicher Sicht als die sinnvollste Lösung für das Neubaugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der umliegenden Bestandsbebauung angesehen. Die Planung soll beibehalten werden.

**4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Angrenzend an die Gartenseiten der Bebauung an der Hainstraße 111 bis 129 ist in einem Abstand zur Grenze von ca. 13 -15 m eine Einfamilienhausbebauung auf min. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen. Im Grenzbereich zwischen den einzelnen Grundstücken sind Garagenbauten nur einseitig zulässig. Dies stellt sicher, dass zwischen der Bebauung immer ein Freiraum von min. 3 m eingehalten wird. Die befürchtete blockartige Bebauung ist durch die getroffenen Regelungen ausgeschlossen.

**5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

In den vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auch nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht den angrenzenden Wohngebieten mit den Festsetzungen des B-Plans 187. Es ist nicht ersichtlich, dass durch die ohnehin nur eingeschränkt zulässigen gewerblichen Nutzungen die zu erwartenden verkehrlichen und Immissionstechnischen Verhältnisse relevant verändert werden könnten.

**6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Grundsätzlich gibt der Bebauungsplan 1173 - Holländische Heide – nicht vor, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher im Plangebiet gerodet werden müssen. Es ist im Sinne der Stadt Wuppertal, dass die vorhandene Vegetation so weit als möglich erhalten bleibt und in Verbindung mit den festgesetzten Hecken auch der Tierwelt zu Gute kommt.

Für die Festsetzung von Einzelbäumen und Heckenstrukturen innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, dass der jeweilige Einzelbaum bzw. die Hecke durch die Lage und Ausprägung herausragend und prägend für das Siedlungs- und Stadtbild ist. Dieses wurde für die im Planbereich vorhandenen Bäume und Hecken im Verfahren geprüft. Lediglich 2 Bäume erfüllen danach die genannten Voraussetzungen. An der bereits im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Kastanie wurde ein großflächiger Rindenschaden mit beginnender Holzzersetzung festgestellt. Nach notwendigem erheblichem Rückschnitt würde eine erhöhte Bruchgefahr bestehen. Dies führt, auch auf Grund des hier geplanten Kinderspielplatzes dazu, dass eine Erhaltung der Kastanie leider nicht in Frage kommt.

Die ebenfalls bereits im B-Plan Nr. 187 festgesetzte Eiche am östlichen Plangebietsrand wird als stadtbildprägend und als erhaltenswert eingestuft. Im neuen Bebauungsplan Nr. 1173 wird die Eiche als zu erhaltenden Baum festgesetzt. Außerdem wird ein notwendiger Sicherheitsabstand vom Baumkronenrand zur neuen Bebauung von min. 2,0 m berücksichtigt.

**7. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Auf den Gartengrundstücken der neuen Grundstücke ist zur Grenze der Altanlieger nach Osten, Süden und Westen eine 1,5 m breite Hecke festgesetzt. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erst hinter dieser Heckenbepflanzung mit einem Volumen von max. 30 m<sup>3</sup> für Einzelhausgrundstücke sowie einer max. Traufhöhe von 2,5 m und einer max. Firsthöhe von 3,5 m jeweils bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf möglich.

Diese Festsetzungen sind städtebaulich verträglich im Bezug auf den berücksichtigten gegenseitigen Nachbarschutz. Ein gänzlicher Ausschluss von Nebenanlagen ist nicht verhältnismäßig, insoweit sind diese Anlagen regelmäßig zur angemessenen Grundstücknutzung zuzulassen.

**8. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der vorhandene private Abwasserkanal wird im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt. Bei der Realisierung der öffentlichen Erschließungsstraße durch den Erschließungsträger, wird von der Stadt Wuppertal eine sachgemäße Ausführung unter Berücksichtigung einer schadensfreien Erhaltung des vorhandenen Kanals verlangt.

**9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Wie schon in Punkt 2 erwähnt wird eine relevante Abwertung des Eigentums durch den Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide nicht gesehen, da die Lage der Zufahrt bereits mit dem B-Plan 187 – Am Anschlag – festgelegt wurde. In diesem Bereich ist keine Änderung vorgesehen, welche das Eigentum des Verfassers / der Verfasserin maßgeblich beeinflusst.

Die innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehenen Parkplatzflächen sind Teil der städtischen Straßenplanung und dienen dem Besucherverkehr. Die angeführte Festsetzung bezieht sich allein auf die Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken.

### **1.15 Stellungnahme eines Kaufinteressenten / einer Kaufinteressentin vom 12.04.2013**

1. Zur besseren Bebaubarkeit der Grundstücke und die Möglichkeit 2 Vollgeschosse zu realisieren, wird eine Änderung der Festsetzung der Traufhöhen vorgeschlagen. Es wird gebeten eine Erhöhung der Traufhöhen um jeweils 1 m bei Beibehaltung der festgesetzten Firsthöhen sowie gleichzeitiger Erweiterung der zulässigen Dachneigungen von 20-45 Grad (mind. 20 Grad) zu prüfen.

**Beschlussvorschlag zu 1.15 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zur Begrenzung der maximal möglichen Bauhöhe in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wurden vorab verschiedene Kombinationen von Trauf- und Firsthöhen, Vollgeschossen mit Bezugspunkten im Bereich der Straße und im Gelände auf die möglichen Auswirkungen geprüft. Die gewählte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit Bezugspunkten im Bereich der Soll-Geländehöhen sowie der geplanten Straßenhöhen, wurde aus städtebaulicher Sicht als die sinnvollste Lösung für das Neubaugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der umliegenden Bestandsbebauung angesehen.

Eine Erhöhung der maximal möglichen Traufhöhen um je 1 m in Verbindung mit einer möglichen Dachneigung von mind. 20 Grad würde mit einer deutlich massiveren und kompakteren Bebauung den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal widersprechen. Dies entspräche insbesondere nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans 1173, die Bebauung des neuen Wohngebiets in die vorhandene Bebauung zu integrieren und an die Geländesituation anzupassen sowie eine optische Überhöhung der Gebäude im Bezug auf die hangseitige Ansicht der jeweiligen Gebäude zu vermeiden.

### **1.16 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 12.04.2013**

1. Die Verfasser bitten um eine Verringerung der Baudichte, der Anzahl und Höhe der Häuser und den Verzicht auf Doppelhäuser um das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung zu erreichen.
2. Die Anlieger der Hainstraße 125 und 129 bitten an ihrer Grenze um die Anordnung größerer Grundstücke und eine geringere Anzahl von Einfamilienhäusern mit niedrigen Höhen und keinen Nebenanlagen in Grenznähe. Der Verzicht auf die zwei nördlichen Eckhäuser unterhalb der Hainstr. 135 wäre wünschenswert.
3. Es wird eine zunehmende Lärmbelastung an der Hainstraße vermutet.
4. Die Festsetzung für das Grundstück Hainstraße 135 mit 2 Vollgeschossen, Einzel- Doppelhausbebauung, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 wird wegen der Belastung der Nachbarn und Verschlechterung des Landschaftsbildes kritisiert.
5. Mit der Realisierung des Neubaugebiets wird eine erhöhte Luftverschmutzung und Geruchsbelästigung durch Holzbeheizung mit Kaminen und Kaminöfen befürchtet. Es wird gebeten, diesen Aspekt als umweltrelevante Maßnahme zu berücksichtigen.
6. Einer Anordnung von Nebenanlagen im Bereich der Baumkrone der Eiche als "ausnahmsweise zulässig in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde (ULB)" wird widersprochen.

### **Beschlussvorschlag zu 1.16**

#### **1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit der Festsetzung der Baufelder und der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den getroffenen Höhenfestsetzungen auf der Basis der im Bebauungsplan eingetragenen Soll-Geländehöhen, wird eine aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgelockerte, in der möglichen Baumasse beschränkte Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht. Die Beschränkung der möglichen Grenzgaragen für Einzelhäuser auf eine Seite entspricht dem Leitbild einer aufgelockerten Bebauung.

Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) wurde dargestellt, dass gemäß dem städtebaulichen Konzept auch Bereiche für Doppelhausbebauung ermöglicht werden sollen. Eine bauliche Durchmischung wird von der Seite der Stadt Wuppertal begrüßt. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, dieses Planungsziel zu verwirklichen. Eine Verringerung der Bebauung soll somit nicht erfolgen.

#### **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Bebauungsplan 1173 sowie das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept berücksichtigen den Nachbarnschutz zu den vorhandenen Anliegern nach Westen, Süden und Osten gleichermaßen.

Es liegen keine städtebaulichen Gründe dafür vor, in dem an die Grundstücke Hainstr. 125 und 129 angrenzenden Wohngebiet WA2 abweichende Festsetzungen vorzusehen. Eine besondere Betroffenheit der vorhandenen Anlieger ist nicht erkennbar. Eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist städtebaulich nicht begründbar und soll daher nicht erfolgen. Nebenanlagen gehören regelmäßig zum erforderlichen Nutzungsumfang von Baugrundstücken, so dass eine Einschränkung im Bezug auf die angemessene Nutzung der Baugrundstücke unverhältnismäßig wäre.

**3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Verkehrsbelastung wird sich für die an die neue Zufahrt angrenzenden Grundstücke erhöhen. Es wird aber keine Erhöhung der Lärmbelastung in der Art erwartet, welche eine spezielle Lärmschutzfestsetzung im Rahmen des Bebauungsplans notwendig machen würde. Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die eintretende Mehrbelastung ist so gering, dass sie zumutbar und hinzunehmen ist.

**4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Festsetzungen für den Bereich des derzeitigen Grundstücks Hainstraße 135 ermöglichen eine geringere Baumasse als es der B-Plan 187 derzeit vorsieht. Eine Belastung der Nachbarn und eine Verschlechterung des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind nicht zu erkennen. Die Festsetzungen sind auch unter heutigen Maßstäben und Anforderungen an die Planung als angemessen anzusehen.

**5. Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Nutzung von Kaminen und Kaminöfen, ausgeführt nach den allgemeinen Regeln der Technik und unter Einhaltung der geltenden Emissionsgrenzwerte, ist grundsätzlich im Wohngebiet zulässig und stellt in der Regel keine unverhältnismäßige Luftverschmutzung dar. Die örtlichen klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind nicht derart angespannt, dass jegliche weitere lokale Emissionsquellen (z.B. Kaminheizungen) ausgeschlossen werden müssten. Ein Erfordernis zu besonderen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht somit nicht.

**6. Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Anordnung von Nebenanlagen im Bereich der Baumkrone der zu erhaltenden Eiche kann zugelassen werden, wenn nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal hierdurch der Baum und das Wurzelwerk nicht relevant beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Regelung mit einer verpflichtenden Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal erscheint zur Sicherung einer gewissen Flexibilität bei der baulichen Nutzung des Grundstücks sinnvoll und berücksichtigt den Baumschutz in ausreichendem Maße.

**2 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben innerhalb des o.g. Zeitraumes eine Stellungnahme abgegeben:

**2.1 Naturschutzverbände BUND NRW e.V., LNU NRW e.V. NABU NRW e.V. unter Einbindung WBU e.V. - Stellungnahme vom 31.03.2013**

1. Die Verbände lehnen die geplante Bebauung u.a. mit Verweis auf Verfahrensmängel in der Abwägung, wegen des Fehlens einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Verschlechterung der ökologischen Situation gegenüber dem alten Bebauungsplan Nr. 187 ab. Sie fordern weitergehende Untersuchungen und einen Ausgleich für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe und halten es für richtiger, das alte Planungsrecht ersatzlos aufzuheben.
2. Das Plangebiet stellt ein wichtiges Trittsteinbiotop dar, der Außenbereich im Landschaftsplan Nord beginnt bereits in ca. 400 m Entfernung. Die Verbände fordern, das Trittsteinbiotop so weit wie möglich zu erhalten.

3. Die Bestandserfassung der Vogelwelt und der geschützten Arten soll nachgeholt oder die Planung eingestellt werden. Falls erhebliche Störungen oder Schädigungen nicht ausgeschlossen werden können, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 62 BNatSchG, für die entsprechende Erhebungen und Verfahrensweisen vorzulegen bzw. einzuhalten sind.  
Die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Erklärung zu Abweichungen zwischen den vor Ort im Rahmen einer avifaunistischen Kartierung zum Bebauungsplan und den Hinweisen des ehrenamtlichen Naturschutzes (umfangreiche Liste mit Arten die im Plangebiet als Brutvögel sowie Nahrungsgäste und Durchzügler nachgewiesen wurden) wird als „wenig hilfreich“ beurteilt. Arten, die im Fachinformationssystem des LANUV oder vom ehrenamtlichen Naturschutz aufgelistet sind, müssen „in einer ausführlichen Kartierung untersucht“ werden. Dabei muss ein Umfeld von 300 m um die Bebauung berücksichtigt werden, wie ein als Anlage beigefügter Text des Planungsbüros Kuhlmann & Stucht belegt. Es werden verschiedene Arten (Schwarzspecht, Wacholderdrossel, Birkenzeisig) als neu nachgewiesene Nahrungsgäste bzw. Durchzügler benannt.
4. Für Amphibien soll ein Konzept erarbeitet werden, dass der „Vermeidung von Todesopfern unter den Amphibien dient und auch die Gefahren von Baugruben berücksichtigt.
5. Das Plangebiet wird vollkommen falsch dargestellt. Es liegt „schon sein Jahrzehnten brach und die Wiese wird 1-2 Mal jährlich durch einen Landwirt zur Heuernte gemäht.“ Es handelt sich somit nicht um eine vergleichsweise intensive Nutzung.
6. Das Landschaftsbild wird anders als in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt vollständig zerstört. Damit wird auch vielen Tierarten der Lebensraum genommen.
7. Die Gewässersituation ist nicht hinreichend berücksichtigt. Zwei Bachläufe südlich des Plangebietes wird Grundwasser entzogen. Eine Verschlechterung von Gewässern ist laut Wasserrahmenrichtlinie verboten. Es wird erwartet, dass ein Vermeidungs- und Minderungskonzept erarbeitet wird, dass dazu führt, dass die Grundwasserführung und Quellschüttung der beiden Bachläufe unterhalb des Plangebietes erhalten bleibt. Dieses soll „Versickerungsschächte pro Grundstück“ und bei schlecht durchlässigem Boden andere Formen der Versickerung enthalten. Es muss mit einem höheren Wasseraufkommen gerechnet werden, als im hydrogeologischen Gutachten ermittelt, da die Kleinrammbohrungen in einem Zeitraum durchgeführt wurden, an dem vorher längere Zeit keine Niederschläge gefallen waren und der Boden gefroren war.
8. In Hinblick auf den Flächenverbrauch und die damit einhergehende Verringerung von Lebensraum insbesondere für Greifvögel wird die Berücksichtigung des Baugebiets „Im Lehmbruch“ (2.300 m<sup>2</sup> mit 30 Häusern bebaut) gefordert. Die Verbände fordern eine starke Verringerung des Flächenverbrauches und „mindestens immer einen Ausgleich für Versiegelung durch Bebauungen“. Daher soll ein Teil der Wiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.
9. Es wird darauf verwiesen, dass im neuen Bebauungsplan nur wenige Hecken und Bäume erhalten bleiben sollen. Die im alten Bebauungsplan festgesetzte „erhaltenswerte Hecke“ soll durch den Ausbau der Straße Holländische Heide verschwinden. Der Ausbau ist „insoweit unlogisch, weil im Einfahrtbereich über gut 20 Meter gar kein Ausbau möglich ist.“
10. Die bestehende Obstwiese stellt einen wichtigen Lebensraum für die Tierwelt dar und soll in städtischen Besitz überführt werden und als Teil möglicher Kompensationsmaßnahmen erhalten bleiben.
11. Es wird der vollständige Erhalt des Waldes einschließlich angrenzender Einzelbäume gefordert. Teile des Waldes, die über die planungsrechtlich im Bebauungsplan 187 gesicherte Fläche hinausgehen, sollen offenbar „Teil der ausgewiesenen Wohnbauflächen ohne einen Schutz werden“. Die Gefahr ist sehr groß, dass durch die neuen Eigentümer Rodungen in großem Umfang erfolgen.
12. Die längs von Grundstücksgrenzen festgesetzte Hecke ist nur noch 1,5 m breit, obgleich in einer früheren Verwaltungsvorlage eine Breite von 3 m angekündigt worden ist. Gesichert sind Hecken nur, wenn sich diese im städtischen Besitz außerhalb von Privatgrundstücken befinden.

13. Der in der Würdigung eingegangener Stellungnahmen enthaltene Verweis auf Eingriffe in Privateigentum ist Hinweis auf eine fehlende Neutralität bei der Durchführung des Bebauungsplanes. „Die Prüfung, ob eine Kompensation einen „ungerechtfertigten“ Eingriff in das Privateigentum darstellt, ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung“. Vielmehr ist zu klären, ob und in welchem Umfang eine Kompensation für Eingriffe erforderlich ist.
14. Es wird entsprechend der Vorgehensweise beim stadtoökologischen Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan die Erarbeitung einer vertiefenden stadtoökologischen Planungsgrundlage gefordert.
15. „Die Massivität der geplanten Bebauung verstößt gegen das WHG, führt zu einer starken Versiegelung des Schutzgut „Boden“, zerstört das Schutzgut „Landschaftsbild“, beeinträchtigt die klimatische Ausgleichsfunktion ganz entschieden, zerstört weitgehend die jetzige Funktion als Trittsteinbiotop und nimmt vielen Tieren und Pflanzen (auch der Roten Liste sowie besonders oder streng geschützten Arten) den Lebensraum.“ „Mindestens für die Erweiterung der Bauflächen gegenüber den alten Bebauungsplan 187 muss eine Kompensation umgesetzt werden.“
16. Es ist richtig, den Abbruch der Gebäude der Hoflage zeitlich einzugrenzen, vor einem Abriss ist durch Begehung sicherzustellen, dass sich keine Tiere während der Abrissarbeiten im Haus befinden und geschädigt werden. Das Auffinden toter Tiere in den Gebäuden ist mysteriös. Es wird gefragt, ob die Funde näher untersucht wurden, um der Todesursache auf die Spur zu kommen und wie verhindert wird, dass weitere Tiere zu Tode kommen.
17. Die Verbände fordern, dass für die im Plangebiet vorkommenden Wildkaninchen ein geeigneter Lebensraum zur Verfügung gestellt wird, bevor die Baumaßnahme begonnen wird.
18. Das Auftreten von Feuchtezeigern sowie einer Quellsituation ist gutachterlich ungeklärt. Es wird eine Untersuchung von Quelllebensgemeinschaften gefordert.
19. Das Plangebiet stellt für den Mäusebussard, der ca. 90 m südlich des Plangebietes seinen Horstbaum hat, ein Jagdhabitat dar, das von Alt- wie Jungvögeln genutzt wird.
20. Die Wohnbebauung im Plangebiet ist im Laufe des Planverfahrens massiv ausgeweitet worden. Ausgleichsmaßnahmen sollen grundsätzlich separat außerhalb der Grundstücke erfolgen, am besten eignet sich der westliche Teil der Wiesenfläche als Verbindungskorridor zwischen dem Wald im Plangebiet und dem südlich des Plangebietes. Auch im Bereich des Spielplatzes sollen so viele Bäume wie möglich erhalten bleiben.
21. Die Verbände fordern aufgrund der ungeklärten Situation des Grundwassers, dass die empfohlenen baubegleitenden Untersuchungen auch durchgeführt werden.
22. In Wuppertal sind zu viele wichtige Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete verbaut worden, die der Frischluftversorgung der Innenstadtbereiche dienen. Alle klimarelevanten Flächen sollen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Durch die Massivität der geplanten Bebauung werden alle „klimarelevanten Aktivitäten in Form von Frischluftentstehung und Frischluftabfluss sehr stark eingeschränkt.“ Es wird gefordert, dass „Konzepte zur Vermeidung bzw. Minderung der das Stadtklima schädigenden Maßnahmen erarbeitet werden.“

## **Beschlussvorschlag zu 2.1**

### **1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Alle vorgetragene Belange sind in den Abwägungsvorschlag eingeflossen und wurden bewertet. Insofern ist ein Abwägungsmangel nicht erkennbar. Diesbezüglich ist darauf zu verweisen, dass die abschließende Abwägung erst mit dem Satzungsbeschluss erfolgt und Mängel insoweit auch noch gar nicht eintreten konnten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Art der Bebauung laut Gesetz nicht erforderlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes auf Basis einer Umweltprüfung ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan in einer umfassenden Weise dargestellt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Demzufolge gilt bei Einhaltung der im Gesetz formulierten Rahmenbedingungen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten sind. Eines Ausgleiches im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bedarf es für die Maßnahmen im Plangebiet somit nicht.

Davon unabhängig gilt, dass für das Gebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag (3. Änderung) besteht.

Das Gebiet ist daher nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Vor diesem Hintergrund bestünde daher auch bei einem „normalen“ Bebauungsplan nur eine Ausgleichsverpflichtung, soweit und für den Teil der geplanten Bebauung, der über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehend geschaffen wird. Dieser Anteil wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1173 allenfalls sehr gering. Aus diesem Grunde sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weder gesetzlich erforderlich, noch kann die Umsetzung solcher Maßnahmen einem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer festgesetzter Bauflächen auferlegt werden.

Für eine Aufhebung des geltenden Planungsrechtes besteht keine Veranlassung. Die generelle Zielsetzung, im Plangebiet eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wurde mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestätigt.

## **2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der "Außenbereich" bestimmt sich nach § 35 BauGB und ist nicht Regelungsgegenstand des Landschaftsplanes. Beide Rechtsmaterien zu vermengen ist unzulässig und verkennen deren jeweils sehr unterschiedlichen Zielsetzungen.

Der Außenbereich gem. BauGB ist generell vor Bebauung zu schützen. Es handelt sich wegen des geltenden Planungsrechtes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht um einen Außenbereich.

Der Hinweis auf die Trittsteinfunktion wird nachfolgend behandelt.

## **3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Plangebiet hat unstrittig eine für eine innerstädtische Lage vergleichsweise hohe Strukturvielfalt, wenngleich die Habitatvoraussetzungen für störungsempfindliche Arten schon aufgrund der geringen Flächengröße unvermeidbar stark begrenzt sind. Die Hinweise auf das Vorkommen von bestimmten Tierarten im weiteren Umfeld wären für das Planverfahren nur dann erheblich, wenn diese Auswirkungen auf diese weit entfernten Fortpflanzungsstätten (Laichhabitate u.ä.) haben könnte. Dies ist nicht erkennbar. Im Plangebiet (v.a. aber im „Baugebiet“, also den tatsächlich direkt in Anspruch genommenen hängigen Wiesenflächen) ist eindeutig und offenkundig kein Laichgewässer vorhanden und auch eine Bedeutung als Landlebensraum sogenannter „planungsrelevanter Arten“ unter den Amphibien (Geburtshelferkröte) ist nicht erkennbar.

Da aufgrund einer gutachterlichen Empfehlung in Zusammenhang mit dem Abriss der alten Gebäude und aufgrund der Hinweise des NABU in seiner Stellungnahme von Dezember 2011 mögliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, wurde zum Bebauungsplan eine avifaunistische Kartierung veranlasst. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Plangebiet zwar zahlreiche Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten, es sich jedoch wie erwartet um kulturfolgende Arten im weitesten Sinne handelt.



Abweichungen von der Liste des ehrenamtlichen Naturschutzes ergeben sich vor allem bei den Nahrungsgästen (viele Greifvögel), die mit der vergleichsweise geringen Anzahl an Geländegängen unvermeidlich nicht alle erfasst werden, die aber auch nicht den strengen Regelungen des § 44 BNatSchG unterliegen, sowie den Arten, die innerhalb der Vorhabensfläche schon aufgrund der Biotopstruktur nicht als Brutvögel zu erwarten sind (etwa der Schwarzspecht als Art der eher größeren Wälder) oder für die Hinweise nur auf Vorkommen in größerer Entfernung vorliegen (z.B. Braunkehlchen, das im Fachinformationssystem des LANUV gar nicht verzeichnet ist, nach Angaben der Verbände aber in einer Entfernung von ca. 300 m bis 400 m auftritt). Brutplätze von Sperber und Schleiereule auf der Vorhabensfläche können aufgrund der Kartierungen ausgeschlossen werden. Auf eine Detailkartierung des Waldbestandes in Hinblick auf Eulen sowie Fledermäuse wurde verzichtet, da der Wald durch das Vorhaben nicht nur nicht in Anspruch genommen wird, sondern durch weitergehende Festsetzungen auch vermieden wird, dass der faktisch vorhandene Waldrand durch sogenannte Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

Da die Unterschiede zwischen den Angaben der Verbände und den Ergebnissen der Kartierung gut zu erklären sind und keine Hinweise darauf vorliegen, dass eine der verzeichneten Arten, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen durch die geplanten Maßnahmen in ihrem Erhaltungszustand verschlechtert wird, besteht keine Veranlassung zu weiteren Kartierungen. Davon unbeeinflusst ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers, erforderliche Rodungen (vor allem im Bereich der ehemaligen Hoflage) nur unter Beachtung der einschlägigen Schutzzeiten zu realisieren.

Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Die Darlegungen der Verbände im Hinblick auf die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes sind in einem zentralen Punkt nicht zutreffend. Es ist keinesfalls so, dass „wenn das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ... planungsrelevante Tierarten“ benennt, diese „in einer ausführlichen Kartierung untersucht und erfasst werden“ müssen. Vielmehr gibt das auf Messtischblätter mit einem Flächenumfang von 100 km<sup>2</sup> bezogene Fachinformationssystem nur erste Hinweise auf mögliche Vorkommen. Diesen Hinweisen sind vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Verhältnisse und der mit einem Vorhaben verbundenen Wirkfaktoren nachzugehen.

In der als Anlage der Stellungnahme beigefügten Ausarbeitung des Büros Kuhlmann & Stucht geht es nicht um die Frage, was zu untersuchen bzw. zu kartieren ist, sondern um die Frage, wann eine Beteiligung der ULB im entsprechenden Verfahren vorzusehen ist. Diese Beteiligung erfolgt im B-Plan-Verfahren ohnehin.

Im § 62 BNatSchG geht es um die Bereitstellung von Flächen. Sollte der § 62 Landschaftsgesetz NRW gemeint sein, so handelt es sich dort um Regelungen zu gesetzlich geschützten Biotopen und die Verfahrensweise, wenn diese ausnahmsweise in Anspruch genommen werden sollen. Im Bauleitplanverfahren wurde nicht vorgetragen, dass es sich bei der Wiese um ein § 62 Biotop handeln könnte (für deren Ermittlung letztlich ohnehin wieder die ULB zuständig wäre).

#### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Plangebiet stellt sich nicht als ein wesentlicher Teillebensraum für Amphibien dar. Die Verkehrsbelastung auf der Straße Holländische Heide wird sich nicht wesentlich verändern. Für die Erstellung eines Konzeptes besteht daher keinerlei Veranlassung.

#### **5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung der Fläche ist auf die Ausführungen zu 3. zu verweisen.

Es ist ergänzend anzumerken, dass schon die Angabe der Verfasser, die Wiese werde 1- 2 Mal jährlich gemäht, der in der Stellungnahme im gleichen Abschnitt getroffenen Behauptung widerspricht, das Plangebiet liege „schon sein Jahrzehnten brach“.

#### **6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Unzweifelhaft wird die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für manche Tierarten führen und insbesondere störungsempfindliche, wenngleich weit verbreitete, Arten werden nicht in gleicher Weise auftreten, wie das derzeit noch der Fall ist. Auch wird das Plangebiet einen erheblichen Teil seiner Funktion als Nahrungshabitat einbüßen. Das Landschaftsbild wird sich wandeln und es wird sich ein Ortsbild einstellen, dass zwar durch die Grünanteile auf den großen Grundstücken und die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) keinen innerstädtischen, gleichwohl aber einen geschlossenen Siedlungscharakter aufweist.

Eine Veränderung der aktuellen Situation in Hinblick auf Natur und Landschaft ist bereits auf Basis des geltenden Bebauungsplanes Nr. 187 möglich. Grundlegende Änderungen ergeben sich insoweit durch den neuen Bebauungsplan nicht.

#### **7. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Aufgrund der bekannten Thematik durch Oberflächenabflüsse auf die Straße Holländische Heide wurden die diesbezüglichen Gegebenheiten in mehreren Gutachten ausführlich untersucht. Im Ergebnis wurden sowohl Einschränkungen für die Bebauung formuliert, als auch eine Erschließungskonzeption entwickelt, die aufgrund der Ableitung in das Kanalnetz die bestehenden Probleme durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser erkennbar und unzweifelhaft erheblich verringert wird.

Die Existenz einer Quelle auf der Entwicklungsfläche ist durch gutachterliche Untersuchungen ausgeschlossen worden. Wesentliche Auswirkungen auf die südlich des Plangebietes in Unterhanglage existierenden Bachläufe sind schon insoweit nicht zu erwarten, als die grundwasserführende Schicht im Plangebiet von sehr geringer Mächtigkeit ist (gespanntes Grundwasser mit einer stauenden Schicht nahe der Geländeoberfläche). Das aus dem oberen Bodenhorizont abfließende Wasser gelangt, wie vor Ort gut zu erkennen, in beträchtlichem Umfang auf die Straße Holländische Heide und wird auf dieser in Richtung auf die Kanalisation abgeleitet. Für die Wasserführung in den beiden Bächen hat das Plangebiet somit allenfalls untergeordnete Bedeutung. Die in der Begründung zum Bebauungsplan benannte Verringerung der Grundwasserneubildung ist daher nur von prinzipieller Bedeutung und muss aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht im Detail untersucht werden. Der Umstand, dass beide Bäche bereits nach einer sehr kurzen offenen, nur bedingt naturnahen, Führung verrohrt werden und diese Verrohrung auch längerfristig nicht aufgehoben werden kann, macht darüber hinaus klar, dass die Gewässer nicht nur aktuell eine eher geringe gewässerökologische Bedeutung haben, sondern auch über kein nennenswertes gewässerökologisches Entwicklungspotential verfügen.

Verstöße gegen das Wasserhaushaltsgesetz oder das Landeswassergesetz sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Die Anordnung von Versickerungsschächten sowie tiefer in den Untergrund einschneidender Rigolen ist offenkundig wegen des in Teilen des Plangebietes gespannten Grundwassers nicht möglich.

Die dem Hydrogeologischen Gutachten zugrundeliegenden Untersuchungen werden als im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend angesehen. Weiterer Bohrungen bedarf es in diesem Zusammenhang nicht. Die Anordnung möglicher ergänzender Nachweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren obliegt den dafür zuständigen Behörden/Ämtern. Darüber wird im konkreten Einzelfall entschieden werden.

#### **8. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die grundsätzliche Einschätzung, dass der „Flächenverbrauch“ letztlich auch zu Problemen bei Arten führen kann, die eine Fläche „nur“ als Nahrungshabitat nutzen, wird geteilt.

Es liegen jedoch keinerlei nachvollziehbare Hinweise darauf vor, dass dies angesichts der räumlichen Lage des Plangebietes und der im Umfeld in großem Umfang vorhandenen landwirtschaftlichen Freiflächen, in einem im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erheblichem Umfang der Fall ist. Gerade bei den als Beispiel angeführten Greifvögeln mit ihren großen Revieren bleibt völlig unklar, warum das kleine Plangebiet „Im Lehmbruch“ einen abwägungserheblichen Aspekt darstellen sollte.

In Zusammenhang mit dem Thema Flächenverbrauch ist ergänzend zu betonen, dass gerade die in Zusammenhang mit der Planung verfolgte Strategie der vorrangigen Innenentwicklung den negativen Auswirkungen des Flächenverbrauches entgegenwirken soll.

#### **9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im Bereich des Plangebiets wurden alle vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken überprüft. Dabei wurde nur ein Baum von der Unteren Landschaftsbehörde als so schützenswert bewertet, dass die erforderliche städtebauliche Begründung für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erkennbar ist.

Die im B-Plan Nr. 187 ursprünglich festgesetzten Hecken sind in dieser Form tatsächlich gar nicht vorhanden und waren es ausweislich älterer Luftbilder auch schon lange Zeit nicht. Der wesentliche Teil des Bewuchses entlang der Straße Holländische Heide besteht aus einer lockeren Abfolge von Bäumen und Sträuchern. Diese werden aus verkehrstechnischen Erfordernissen teilweise überplant. Die durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorbereitete Möglichkeit eines späteren Straßenausbaus ist insoweit nicht „unlogisch“, als damit auf einem längeren Abschnitt der Straße ein verkehrstechnisch akzeptabler Querschnitt mit Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden kann. Die Erhaltung kurzer einspuriger Abschnitte, die wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht zweispurig ausgebaut werden können, steht der grundsätzlichen Sinnhaftigkeit der Maßnahme nicht entgegen.

#### **10. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Obstwiese stellt sich als untergeordnet gärtnerisch genutzte Fläche dar. Die Obstbäume sind weder prägend noch herausragend, so dass sich eine Festsetzung als Einzelbäume verbietet. Die Wiese als solche weist keine Merkmale auf, die einen besonderen Schutz nahelegen.

Für eine Überführung in öffentliches Eigentum gibt es keine Veranlassung. Die planungsrechtliche Sicherung als nicht überbaubare Grundstücksfläche dient dem langfristigen Erhalt der dem Wald vorgelagerten Freifläche.

Der Vorschlag einer möglichen Nutzung als Kompensationsfläche ist nicht nachvollziehbar, da die Fläche keine nennenswerten ökologischen Aufwertungspotentiale aufweist.

#### **11. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Waldfläche wird in ihrem forstrechtlichen Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 187 vollständig gesichert. Darüber hinaus wird für Teilbereiche, die nach geltendem Bebauungsplan Wohnbaufläche sind, durch Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen eine weitergehende Sicherung realisiert als in Bebauungsplan Nr. 187. Gleichwohl bleibt zu konstatieren, dass die heranrückende Bebauung eine Veränderung der Lebensraumbedingungen auch im Wald bewirkt.

Die Feststellung, dass die große Gefahr besteht, dass die Bäume in einem erheblichen Umfang von den neuen Eigentümern abgeholzt werden, wird nicht geteilt. Eine Abholzung ist auch weiterhin nur nach forstrechtlichen Kriterien möglich und zieht zwingend eine Wiederaufforstung nach sich. Jeder nicht genehmigte Einschlag in Waldflächen zieht rechtliche Konsequenzen nach sich. Solch rechtswidriges Verhalten zu sanktionieren ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Spezielle weitere Maßnahmen die diesbezüglich der Bauleitplanung obliegen könnten, sind nicht erkennbar.

#### **12. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Festsetzungen zu Hecken, insbesondere längs der Straße Holländische Heide, sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele erfolgt.

Von besonderer Bedeutung sind diesbezüglich nachbarschützende Funktionen. Eine Landschaftshecke zu realisieren ist kein städtebauliches Ziel.

Die Einschätzung, dass Hecken nur dann gesichert sind, wenn sich diese im öffentlichen Eigentum befinden, wird nicht geteilt. Die Festsetzung von Hecken auf Privatgrundstücken ist gängige Praxis. Sollte auf einzelnen Baugrundstücken entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gehandelt werden, werden die zuständigen städtischen Dienststellen tätig.

**13. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach naturschutzrechtlichen Kriterien unter Beachtung der Regelungen des Baugesetzbuches vorzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach § 1 abs. 6 Nr. 7 öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, hierzu zählt auch die Berücksichtigung des Privateigentums. Im Planverfahren 1173 nach § 13a BauGB entstehen demnach keine ausgleichspflichtigen Eingriffe und eine Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

**14. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der stadtoökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal macht Angaben zu allen Umweltmedien (Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna etc.) und war eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Soweit der Planungsbeitrag Hinweise auf eine besondere ökologische Bedeutung für einzelne Schutzgüter gibt, wurden diese somit bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP gegenüber anderen Belangen abgewogen. Die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche dokumentiert, dass die diesbezüglich entscheidungsbefugten Gremien der Stadt Wuppertal den Belangen des Wohnungsbaus in Kenntnis der Aussagen des stadtoökologischen Planungsbeitrages Vorrang vor den dort formulierten Aspekten in Bezug auf verschiedene Umweltbelange gegeben haben. Der Erarbeitung vertiefender Planungsgrundlagen speziell für den Bebauungsplan bedarf es vor diesem Hintergrund aber auch insbesondere deshalb nicht, weil für wesentliche Teile des Plangebietes bereits Planungsrecht vorliegt.

**15. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung ist kein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz verbunden. Unstrittig ist, dass mit einer Bebauung unvermeidlich auch eine Verringerung der naturhaushaltlichen Leistungen einhergeht, die eine Fläche erbringen kann.

Gerade in Hinblick auf die sogenannten planungsrelevanten Arten ist zu betonen, dass diese möglicherweise einen Teillebensraum verlieren (konkret einen Teil ihres Nahrungshabitates) dies aber nicht gleichzusetzen ist, mit einem Verlust „des Lebensraumes“. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen sind nicht zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen bedarf es in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht.

**16. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Der Abriss wird unter Beachtung der artenschutzrechtlich erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgen. Es gibt keine Hinweise auf eine Vergiftung von Tieren. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Abriss der bestehenden Gebäude enthält auch keine Hinweise auf ein „mysteriöses Auffinden“ toter Tiere. Vielmehr können Tiere durch die auch in der Stellungnahme der Verbände erwähnten Öffnungen in die Gebäude eindringen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Regelung des Abrisses der bestehenden Gebäude der alten Hoflage nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern eines eigenständigen Verfahrens bedarf, das bereits abgeschlossen ist. Spezielle Artenschutzmaßnahmen in Zusammenhang mit den Gebäuden sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung

**17. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ein Erfordernis spezielle Artenschutzmaßnahmen für Wildkaninchen zu realisieren ist nicht erkennbar.

**18. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Das Plangebiet wurde auf Quellen untersucht. Solche wurden nicht festgestellt. Eine Untersuchung auf Quelllebensgemeinschaften ist somit nicht erforderlich.

Feuchtezeiger sind nicht nur innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen häufig anzutreffen. Ihr Auftreten kann verschiedene Ursachen haben. Im vorliegenden Fall sind dies zweifellos Schichtenwasseraustritte aufgrund einer oberflächennah anstehenden stauenden Bodenschicht, in Teilbereichen vermutlich aber auch Anschüttungen und Verdichtungen des Untergrundes. Daraus ist keine allgemein hohe ökologische Bedeutung oder besonderer Artenreichtum abzuleiten, die eine weitergehende Kartierung erfordern würde.

**19. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Der Mäusebussard ist im Rahmen der Prüfung der Umweltauswirkungen so wie alle anderen planungsrelevanten Arten auch berücksichtigt worden. Es gibt keine belastbaren Hinweise darauf, dass diese Art durch die Realisierung des Vorhabens in einer im Sinne des BNatSchG erheblichen Weise beeinträchtigt wäre. Wie die Verfasser selbst ausführen, brütet der Mäusebussard im Umfeld des Plangebietes und nutzt dieses, wie aufgrund seines großen Reviers auch zahlreiche andere Flächen, als Nahrungshabitat. Es ist nicht erkennbar, dass das Plangebiet für den Mäusebussard ein sogenanntes „essentiell“ Nahrungshabitat darstellt, das besonderen Schutzbedarf aufweist.

**20. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine wesentliche Ausweitung der geplanten Bebauung hat es im Planungsprozess nicht gegeben.

Ausgleichsmaßnahmen nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung bedarf es in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht.

Der Erhalt von Bäumen im Bereich des geplanten Spielplatzes kann nur unter Wahrung der Verkehrssicherheit erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass einzelne Bestandsbäume auf der Fläche des geplanten Spielplatzes erhalten bleiben können.

**21. Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Grundwassersituation ist soweit als geklärt anzusehen, wie dies im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich ist. Alle im Baugenehmigungsverfahren noch zusätzlich erforderlichen Untersuchungen werden nach Maßgabe der dafür zuständigen Fachämter und Behörden selbstverständlich durchgeführt.

**22. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die vergleichsweise offene Landschaftsstruktur mit ihrem Gefälle lässt erkennen, dass es zur Bildung von Kaltluft auf der Fläche des Plangebietes (v.a. der Wiese) kommen kann, die der Topographie folgend nach Süden in den stark durchgrüntem Siedlungsraum abfließen wird. Unstrittig ist, dass Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche und ähnliche verdichtete Siedlungsflächen wichtig ist. Für die Bewertung des Umstandes, dass durch die geplante Bebauung die Kaltluftbildung und somit auch deren Abfluss weitgehend entfallen wird, ist aber entscheidend, ob das Plangebiet für solche belastete Räume und die dortigen immissionsökologischen Verhältnisse eine relevante Bedeutung hat. Weder ist dies der Fall, noch hat das Plangebiet für die unmittelbar benachbarten Siedlungsflächen eine wesentliche klimatische Bedeutung, da diese als sehr gut bis gut durchgrünter Flächen keinen Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich erkennen lassen, der durch das Plangebiet gedeckt werden könnte.

Die allgemeine Erarbeitung von Konzepten zur Vermeidung bzw. Minderung der das Stadtklima schädigenden Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die grundsätzliche Klimaverträglichkeit der Planung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und bestätigt.

## **2.5 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Planung mit der Stellungnahme „Keine Bedenken“ beurteilt:**

- **Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.1 – allgemeiner Immissionsschutz, Schreiben vom 05.03.2013**
- **Amprion GmbH, Schreiben vom 05.03.2013**
- **PLEdoc GmbH, Schreiben vom 03.03.2013**
- **Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 13.03.2013**
- **GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 15.03.2013**

## **3 Im Rahmen einer Änderung zum Satzungsbeschluss erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.06.2013 bis einschließlich 17.06.2013.**

Folgende Stellungnahmen wurden innerhalb des o.g. Zeitraumes abgegeben:

### **3.1 Stellungnahmen von Anwohnern vom 10.06.2013**

1. Die Verfasser sehen die Auswirkungen auf Wasser- und Abwasserführung nicht ausreichend untersucht. Dies ist mit den zur Änderung zum Satzungsbeschluss eingetragenen maximalen Ausschachtungstiefen nicht erledigt.
2. Die in der Begründung dargestellte geplante Entwässerung ist den Verfassern nicht eindeutig genug dargestellt. Es wird nicht deutlich ob eine geplante Entwässerung allein in den Abwasserkanal Kuckelsberg technisch möglich ist und ob die dortigen Abwasserleitungen ausreichend dimensioniert sind. Bislang wurde davon ausgegangen, dass der in der Hainstraße liegende Abwasserkanal in nördlicher Richtung verlängert werden sollte.

Im Weiteren wird auf bereits vorgebrachte Themen, welche das Grundstück der Verfasser betreffen verwiesen, welche bereits bei der ersten Offenlage vom 04.03.-12.04.2013 vorgebracht wurden. Diese werden in der Abwägung unter Punkt 1 bereits behandelt. Darüber hinausgehend wurden keine neuen abwägungsrelevanten Erkenntnisse vorgebracht.

### **Beschlussvorschlag zu 3.1**

#### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten und Planungen zum Umgang mit Wasser beziehen sich auf alle Aspekte, die nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörden und der fachlichen Expertise der Gutachter im Rahmen der Bauleitplanung zu klären sind.

Das schließt nicht aus, dass zur Realisierung der einzelnen Häuser im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen, wenn sich neue Erkenntnisse ergeben. Dies ist für die Errichtung eines Gebäudes üblich. Die festgesetzten maximalen Ausschachtungstiefen, welche im Bebauungsplan 1173 eingetragen sind, sollen verhindern, dass grundwasserführende Schichten (entsprechend gutachterliche Stellungnahme zur Abgrabungstiefe) angeschnitten werden, so dass nach Möglichkeit keine Drainagen für das dauerhafte Abführen von Grund- bzw. Schichtenwasser erforderlich werden. Für das Gutachten wurden im Plangebiet in einem plausiblen Raster Klein- und Großrammbohrungen vorgenommen. Hiermit konnte die Tiefe des Grundwasserhorizontes eingegrenzt werden. Weitere detaillierte Untersuchungen sind im Rahmen des Planverfahrens nicht erforderlich.

## **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Bereits bei der ersten Offenlage vom 04.03. bis 12.04.2013 wurde die Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets wie folgt beschrieben:

Die Versorgungsleitungen werden über die neue Zufahrt von der Hainstraße aus in das Neubaugebiet geführt. Die Entsorgung (Entwässerung im Trennsystem) erfolgt im Wesentlichen nach Süd-Westen in den Kanal der Straße Kuckelsberg, lediglich die 2 Häuser im Süd-Osten des Neubaugebiets werden über die Zufahrt der Holländischen Heide in den Kanal der Hainstraße entwässert. Das Konzept wurde nach Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) erstellt.

Zum Zeitpunkt der Bürgerdiskussion im Mai 2012, war noch eine 2. Variante im Gespräch, welche eine Verlängerung des Kanals in der Hainstraße nach Norden bis zur neuen Zufahrt vorsah. Nach Prüfung durch die WSW wurde diese 2. Variante aber verworfen. Es bleibt bei dem beschriebenen Entwässerungskonzept. Nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke sind die geplanten und vorhandenen Kanalanlagen ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Wassermengen schadlos abzuführen.

## **3.2 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 10.06.2013**

1. Die Verfasserin / der Verfasser sieht die Auswirkungen auf Wasser- und Abwasserführung nicht ausreichend untersucht. Dies ist mit den zur Änderung zum Satzungsbeschluss eingetragenen maximalen Ausschachtungstiefen nicht erledigt.
2. Die in der Begründung dargestellte geplante Entwässerung ist der Verfasserin / dem Verfasser nicht eindeutig genug dargestellt. Es wird nicht deutlich ob eine geplante Entwässerung allein in den Abwasserkanal Kuckelsberg technisch möglich ist und ob die dortigen Abwasserleitungen ausreichend dimensioniert sind. Bislang wurde davon ausgegangen, dass der in der Hainstraße liegende Abwasserkanal in nördlicher Richtung verlängert werden sollte.

## **Beschlussvorschlag zu 3.2**

### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten und Planungen zum Umgang mit Wasser beziehen sich auf alle Aspekte, die nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörden und der fachlichen Expertise der Gutachter im Rahmen der Bauleitplanung zu klären sind. Das schließt nicht aus, dass zur Realisierung der einzelnen Häuser im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen, wenn sich neue Erkenntnisse ergeben. Dies ist für die Errichtung eines Gebäudes üblich.

Die festgesetzten maximalen Ausschachtungstiefen, welche im Bebauungsplan 1173 eingetragen sind, sollen verhindern, dass grundwasserführende Schichten (entsprechend gutachterliche Stellungnahme zur Abgrabungstiefe) angeschnitten werden, so dass nach Möglichkeit keine Drainagen für das dauerhafte Abführen von Grund- bzw. Schichtenwasser erforderlich werden. Für das Gutachten wurden im Plangebiet in einem plausiblen Raster Klein- und Großrammbohrungen vorgenommen. Hiermit konnte die Tiefe des Grundwasserhorizontes eingegrenzt werden. Weitere detaillierte Untersuchungen sind im Rahmen des Planverfahrens nicht erforderlich.

## **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Bereits bei der ersten Offenlage vom 04.03. bis 12.04.2013 wurde die Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets wie folgt beschrieben:

Die Versorgungsleitungen werden über die neue Zufahrt von der Hainstraße aus in das Neubaugebiet geführt. Die Entsorgung (Entwässerung im Trennsystem) erfolgt im Wesentlichen nach Süd-Westen in den Kanal der Straße Kuckelsberg, lediglich die 2 Häuser im Süd-Osten des Neubaugebiets werden über die Zufahrt der holländischen Heide in den Kanal der Hainstraße entwässert. Das Konzept wurde nach Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) erstellt.

Zum Zeitpunkt der Bürgerdiskussion im Mai 2012, war noch eine 2. Variante im Gespräch, welche eine Verlängerung des Kanals in der Hainstraße nach Norden bis zur neuen Zufahrt vorsah. Nach Prüfung durch die WSW wurde diese 2. Variante aber verworfen. Es bleibt bei dem beschriebenen Entwässerungskonzept. Nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke sind die geplanten und vorhandenen Kanalanlagen ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Wassermengen schadlos abzuführen.

### **3.3 Stellungnahmen von Anwohnern vom 10.06.2013**

1. Die Verfasser stellen dar, dass Abgrabungstiefen vor Baubeginn nicht festlegbar sind, da nach dem hydrogeologischen Gutachten im Plangebiet grundsätzlich mit gespanntem Grundwasser zu rechnen sei. Es bestünde grundsätzlich die Gefahr, dass bei Tiefbaumaßnahmen gespannte Grundwasserleiter angeschnitten werden. Wie das genau zu vermeiden ist, könne nur durch ein weiteres Gutachten in der offenen Baugrube geklärt werden. Dann sei es aber schon zu spät und es seien unter Umständen bereits Grundwasserleiter angeschnitten. Eine Beurteilung der Bodenbeschaffenheit mit der Festsetzung von maximalen Ausschachtungstiefen reicht den Verfassern nicht aus. Es wird eine Untersuchung der Quelllebensgemeinschaften gefordert. Außerdem wird auf Aussagen zur Gewässersituation verwiesen, welche bereits während der ersten Offenlage vom 04.03.-12.04.2013 vorgebracht wurden. Diese werden in der Abwägung unter Punkt 1 bereits behandelt. Darüber hinaus wurden keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte zum Thema Wasser vorgebracht.
2. Die Verfasser nehmen Bezug auf die redaktionellen Anpassungen zu den Themen Natur und Umwelt. Hierbei wird auf bereits vorgebrachte Themen während der ersten Offenlage vom 04.03.-12.04.2013 verwiesen. Diese werden in der Abwägung unter Punkt 1 bereits behandelt. Darüber hinausgehend wurden keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte zum Thema Natur und Landschaft vorgebracht.
3. Die Verfasser nehmen Bezug auf die redaktionellen Anpassungen bei der Beschreibung des Geltungsbereichs. Es ist den Verfassern nicht eindeutig genug beschrieben, ob sich die Straße Holländische Heide innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Hierbei wird auf bereits vorgebrachte Themen während der ersten Offenlage vom 04.03.-12.04.2013 verwiesen. Diese werden in der Abwägung unter Punkt 1 bereits behandelt. Darüber hinausgehend wurden keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte zum Thema Geltungsbereich vorgebracht.
4. Die Verfasser lehnen die im WA4 festgesetzte zulässige Zahl von Wohnungen mit max. 5 Wohneinheiten ab. Eine damit massive Bauverdichtung entspräche in keiner Weise der vorhandenen Bebauung.



### **Beschlussvorschlag zu 3.3**

#### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten und Planungen zum Umgang mit Wasser beziehen sich auf alle Aspekte, die nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörden und der fachlichen Expertise der Gutachter im Rahmen der Bauleitplanung zu klären sind.

Das schließt nicht aus, dass zur Realisierung der einzelnen Häuser im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen, wenn sich neue Erkenntnisse ergeben. Dies ist für die Errichtung eines Gebäudes üblich.

Die festgesetzten maximalen Ausschachtungstiefen sollen verhindern, dass grundwasserführende Schichten (entsprechend gutachterlicher Stellungnahme zur Abgrabungstiefe) angeschnitten werden, so dass nach Möglichkeit keine Drainagen für das dauerhafte Abführen von Grund- bzw. Schichtenwasser erforderlich werden. Für das Gutachten wurden im Plangebiet in einem plausiblen Raster Klein- und Großrammbohrungen vorgenommen. Hiermit konnte die Tiefe des Grundwasserhorizontes eingegrenzt werden. Weitere detaillierte Untersuchungen sind im Rahmen des Planverfahrens nicht erforderlich.

#### **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die in die Begründung zusätzlich eingefügte Überschrift zum Artenschutz dient ausschließlich klarstellenden formalen Zwecken und ist nicht Ausdruck weitergehender fachlicher Erkenntnisse oder etwa notwendiger zusätzlicher Untersuchungen. Alle weiteren Ausführungen in der Stellungnahme der Verfasser sind bereits an anderer Stelle behandelt und nicht Gegenstand der Änderung. Sie enthalten keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

#### **3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Straße Holländische Heide liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1173 – Holländische Heide -. Dies geht eindeutig aus der Beschreibung des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der in der Begründung eingefügten Zeichnung sowie dem Bebauungsplan hervor. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) Nr. 15.13. dargestellt.

#### **4. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Erhöhung der zulässigen Zahl von Wohnungen im WA4 von 4 auf 5 Wohneinheiten resultiert daraus, dass im Bestand vorhandene Baurecht annähernd abzubilden. Im WA4 bezieht sich das im Wesentlichen auf die Mehrfamilienhausbebauung Hainstraße Nr. 111 bis Nr. 113. Hier wurden mehr als 5 Wohneinheiten realisiert. Grundsätzlich ist, orientiert zur Hainstraße (WA4), eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 5 Wohnungen städtebaulich verträglich. Die Planung soll somit in diesem Punkt beibehalten werden.

### **3.4 Stellungnahme von Anwohnern vom 13.06.2013**

Die Verfasser äußern Bedenken, da die Entwässerungsleitung der Flurstücke 117, 116, 147 und 108 über das Grundstück der neuen Erschließungsstraße geführt wird. Eventuelle Schäden durch die Baumaßnahmen werden nicht durch die Eigentümer des Kanals getragen.

#### **Beschlussvorschlag zu 3.4 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Bei der Erstellung der neuen Erschließungsstraße ist grundsätzlich darauf zu achten, vorhandene Anschlüsse und Versorgungsleitungen nicht zu beschädigen.

Die den Bereich der neuen Zufahrt querenden vorhandenen privaten Leitungen sind den Beteiligten bekannt und werden im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Wuppertal berücksichtigt. Die Verantwortung für die sachgemäße Ausführung trägt der Erschließungsträger. Die Stadt Wuppertal übernimmt die Straße mängelfrei nach erfolgter Abnahme.

### **3.5 Stellungnahme einer Anwohnerin / eines Anwohners vom 17.06.2013**

Die Verfasserin / der Verfasser äußert Kritik an der geplanten Entwässerung, dass der Entwässerungskanal nicht wie zunächst geplant zum Teil über die Zufahrt zur Hainstraße hin geführt wird. Außerdem wird ein Leitungsrecht für den privaten Entwässerungskanal, welcher die neue Zufahrt quert, gefordert.

#### **Beschlussvorschlag zu 3.4 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Bereits bei der ersten Offenlage vom 04.03. bis 12.04.2013 wurde die Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets wie folgt beschrieben:

Die Versorgungsleitungen werden über die neue Zufahrt von der Hainstraße aus in das Neubaugebiet geführt. Die Entsorgung (Entwässerung im Trennsystem) erfolgt im Wesentlichen nach Süd-Westen in den Kanal der Straße Kuckelsberg, lediglich die 2 Häuser im Süd-Osten des Neubaugebiets werden über die Zufahrt der holländischen Heide in den Kanal der Hainstraße entwässert. Das Konzept wurde nach Abstimmung mit den WSW erstellt.

Zum Zeitpunkt der Bürgerdiskussion im Mai 2012, war noch eine 2. Variante im Gespräch, welche eine Verlängerung des Kanals in der Hainstraße nach Norden bis zur neuen Zufahrt vorsah. Nach Prüfung durch die WSW wurde diese 2. Variante aber verworfen.

Die von der Verfasserin / dem Verfasser geforderte Festsetzung einer Fläche für die Belastung mit einem Leitungsrecht im Bereich der neuen Zufahrt wird im Bebauungsplan nicht eingetragen, da es sich hier um eine geplante öffentliche Straße handelt, welche grundsätzlich die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sichert. Im Bereich einer öffentlichen Straße können auch private Kanalanlagen liegen. Im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Wuppertal ist dieser bestehende private Abwasserkanal bereits berücksichtigt. Insoweit ist bei der Errichtung der Straße Sorge zu tragen, dass der Kanal statisch nicht belastet und geschädigt wird. Nach erfolgter Herstellung und Widmung der Straße ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit den Kanalbesitzern erforderlich. Die Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit für das Leitungsrecht wäre eine privatrechtliche Regelung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und ist mit dem derzeitigen Eigentümer der Fläche zu klären.

### **3.6 Stellungnahmen von Anwohnern vom 10.06.2013**

1. Es werden Bedenken gegen das Entwässerungskonzept geäußert. Die Verfasser äußern sich enttäuscht, dass eine Verlängerung des Entwässerungskanals in der Hainstraße in Verbindung mit einem Anschluss des Neubaugebiets hierüber nicht erfolgt. Gegen die Überbauung des Privatkanals mit der neuen Zufahrt werden Bedenken erhoben.
2. Die Verfasser äußern sich gegen die geänderte Festsetzung im WA4 auf max. 5 Wohneinheiten. Dies wird als zusätzliche Belastung für die Anlieger dargestellt.

## **Beschlussvorschlag zu 3.6**

### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Bereits bei der ersten Offenlage vom 04.03. bis 12.04.2013 wurde die Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets wie folgt beschrieben:

Die Versorgungsleitungen werden über die neue Zufahrt von der Hainstraße aus in das Neubaugebiet geführt.

Die Entsorgung (Entwässerung im Trennsystem) erfolgt im Wesentlichen nach Süd-Westen in den Kanal der Straße Kuckelsberg, lediglich die 2 Häuser im Süd-Osten des Neubaugebiets werden über die Zufahrt der holländischen Heide in den Kanal der Hainstraße entwässert. Das Konzept wurde in Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) erstellt.

Die angesprochene Verlängerung des Kanals in der Hainstraße stellt insoweit eine Variante dar, die in der Frühphase der Planung noch diskutiert wurde, aber zu Gunsten dieser Entsorgungsvariant aufgegeben wurde. Mit der nun gewählten Variante kann eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Wässer mit geringeren Investitionskosten sichergestellt werden.

Bei der Erstellung der neuen Erschließungsstraße ist grundsätzlich darauf zu achten, vorhandene Anschlüsse und Versorgungsleitungen nicht zu beschädigen. Die Verantwortung für die sachgemäße Ausführung trägt der Erschließungsträger. Die Stadt Wuppertal übernimmt die Straße schadensfrei nach erfolgter Abnahme.

### **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Erhöhung der zulässigen Zahl von Wohnungen im WA4 von 4 auf 5 Wohneinheiten resultiert daraus, das im Bestand vorhandene Baurecht annähernd abzubilden. Im WA4 bezieht sich das im Wesentlichen auf die Mehrfamilienhausbebauung Hainstraße Nr. 111 bis Nr. 113. Hier wurden mehr als 5 Wohneinheiten realisiert.

Grundsätzlich ist, orientiert zur Hainstraße (WA4), eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 5 Wohnungen städtebaulich verträglich. Eine daraus resultierende zusätzliche und eventuell nicht zumutbare Belastung für die vorhandenen Anlieger ist nicht erkennbar.

## **3.7 Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin vom 18.06.2013**

Es wird ausschließlich auf bereits vorgebrachte Themen zum Schutz von Natur, Umwelt und Arten eingegangen, welche bereits während der ersten Offenlage vom 04.03.-03.04.2013 vorgebracht wurden. Unter Anderem verweist der Anwohner / die Anwohnerin auf die Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 31.03.2013. Diese werden im abwägungsvorschlag unter Punkt 2.1 bereits behandelt. Darüber hinausgehend wurden keine neuen abwägungsrelevanten Erkenntnisse vorgebracht.

### **Beschlussvorschlag zu 3.7 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Hierzu wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 31. 03.2013, entsprechend Punkt 2.1 des Abwägungsvorschlags, verwiesen.

#### **4 Im Rahmen einer Änderung zum Satzungsbeschluss wurde eine Beteiligung der betroffenen Behörden vom 03.06.2013 bis einschließlich 17.06.2013 gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben innerhalb des o.g. Zeitraumes eine Stellungnahme abgegeben:

##### **4.1 Naturschutzverbände BUND NRW e.V., LNU NRW e.V. NABU NRW e.V. unter Einbindung WBU e.V. - Stellungnahme vom 14.06.2013**

###### **Stellungnahme**

1. Die Verbände halten ihre Ausführungen vom 31.03.2013 aufrecht.
2. Die Belange von Natur und Umwelt sind weiterhin gar nicht, nicht richtig oder unvollständig erfasst. Planungsrelevante, besonders geschützte Arten wurden trotz Hinweisen der Umweltverbände abweichend von den Artenschutzbestimmungen nicht richtig erfasst und behandelt.  
Trotz textlicher Ergänzungen und Ergänzungen zu den Abgrabungstiefen wird deutlich, dass das Bauvorhaben insgesamt sehr überhastet, unvollständig und fehlerhaft ausgeführt wird.
3. Die Festlegung von Abgrabungstiefen ist vor Baubeginn überhaupt nicht festlegbar, da grundsätzlich im gesamten Plangebiet mit gespanntem Grundwasser zu rechnen ist. Die Gewässersituation wurde insbesondere in Hinblick auf die beiden Bachläufe südlich des Plangebietes nicht richtig erfasst. Es wird die Forderung nach einem Konzept zur Versickerung erneuert.
4. Die neu eingefügt Überschrift „Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG“ ändert nichts daran dass die Fauna weiterhin unvollständig erfasst wurde.
5. Die Darstellung zum Obstbaumbestand in der Begründung zum Bebauungsplan vermittelt einen falschen Eindruck. Der Bestand hat nicht schon immer zum Haus Kuckelsberg 86 gehört. Die Obstwiese hat einen sehr hohen ökologischen Wert und es wäre sinnvoll, diese Fläche der Tierwelt zu erhalten.

###### **Beschlussvorschlag zu 4.1**

###### **1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

###### **2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die Stellungnahme ist im Wesentlichen identisch mit den Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage geben wurden. Auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 31.03.2013 wird an dieser Stelle verwiesen. Es wird weiterhin keine Notwendigkeit zusätzlicher faunistischer Erhebungen gesehen. Die Belange von Natur und Umwelt sind in der gesetzlich vorgeschriebenen Tiefe abgearbeitet. Die textlichen und zeichnerischen Ergänzungen sind aus Gründen der Verfahrenssicherheit erforderlich.

###### **3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die Festlegung der Abgrabungstiefen erfolgte in Abstimmung zwischen dem Gutachter und den zuständigen städtischen Dienststellen. Die Einschätzung, dass eine Festlegung von Abgrabungstiefen vor Baubeginn grundsätzlich nicht möglich ist, wird nicht geteilt. Vielmehr gilt, dass eine solche Festlegung im Rahmen der Bauleitplanung möglich und notwendig ist, wenngleich sich im Baugenehmigungsverfahren das Erfordernis ergänzender Untersuchungen zumindest für einen Teil der geplanten Gebäude ergeben kann.

Im Weiteren wird auf bereits vorgebrachte Themen verwiesen, die bereits in der Stellungnahme vom 31.03.2013 von den Verbänden vorgebracht wurden. Diese werden in der Abwägung unter Punkt 1 bereits behandelt. Darüber hinausgehend wurden keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte vorgebracht.

#### **4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die in die Begründung zusätzlich eingefügte Überschrift zum Artenschutz dient ausschließlich klarstellenden formalen Zwecken und ist nicht Ausdruck weitergehender fachlicher Erkenntnisse oder etwa notwendiger zusätzlicher Untersuchungen.

Im Weiteren wird auf bereits vorgebrachte Themen verwiesen, die bereits in der Stellungnahme vom 31.03.2013 von den Verbänden vorgebracht wurden. Diese werden in der Abwägung unter Punkt 1 bereits behandelt. Darüber hinausgehend wurden keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte vorgebracht.

#### **5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die Darstellungen zur räumlichen Lage des Obstbaumbestandes sollen keine Aussagen über die Eigentumsverhältnisse oder den Wechsel von Eigentumsverhältnissen machen. Die Einschätzung, dass die Obstwiese einen sehr hohen ökologischen Wert hat, wird weiterhin nicht geteilt.

### **5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 02.05.2012**

An dieser Stelle werden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sowie die bei der Stadt Wuppertal eingegangenen und für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen abgewogen. Auf Grund der zahlreich vorliegenden Stellungnahmen werden diese unter den wesentlichen Themengebieten nachfolgend zusammengefasst:

#### **5.1 Themengebiet „Straße Holländische Heide“**

- a) **Stellungnahmen zum Ausbau und zum Geltungsbereich:** Ein Ausbau der Straße Holländische Heide wird nicht gewünscht. Die Straße soll in ihrer jetzigen Form als Spielstraße erhalten bleiben. Der Geltungsbereich soll die Holländische Heide nicht mit einbeziehen, um Erschließungskosten für die südlichen Anlieger zu vermeiden. Es ist unklar, welche Ziele damit verfolgt wurden, die Straße Holländische Heide in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1173 einzubeziehen.

#### **Beschlussvorschlag zu 5.1 a) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ein Ausbau der Holländischen Heide ist derzeit nicht geplant. Die vorhandene Straße der Holländischen Heide weist aber überwiegend nur eine Breite von ca. 3 m auf. Dies lässt eine Befahrbarkeit in nur eine Richtung zu, wobei Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsverkehr nur auf den privaten Zufahrten und nur in begrenzten Umfang möglich sind.

Zur Regelung des Grenzverlaufs insbesondere zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken sowie zur Ermöglichung einer aus verkehrstechnischer Sicht sinnvollen zukünftigen Verbreiterung der Straße auf ein einheitliches Maß von 4,75 m ist es notwendig, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1173 die Straße Holländische Heide mit einbezieht.

Außerdem wurde die Straße Holländische Heide im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt zur Hainstraße überprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass kein Handlungsbedarf im Zufahrtbereich besteht.

- b) **Stellungnahmen zum Grenzverlauf:** Es wird auf den unregelmäßigen Grenzverlauf an der Straße Holländische Heide in Verbindung mit einer Inanspruchnahme von Privatflächen hingewiesen. Die Grenze zum neuen Wohngebiet soll so verlaufen, dass die notwendigen Durchfahrtsbreiten erreicht werden und Raum für Fußgänger sichergestellt werden kann. Eine generelle Korrektur des unregelmäßigen Grenzverlaufs wird vorgeschlagen.

**Beschlussvorschlag zu 5.1 b) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Bauleitplanung insofern umgesetzt, dass eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie nach Norden hin erfolgt ist. Dies beinhaltet außerdem eine durchgängige Verbreiterung der festgesetzten öffentlichen Straßenfläche auf 4,75 m um einen zukünftigen Ausbau zu ermöglichen, der aktuell aber nicht vorgesehen ist.

## 5.2 Themengebiet „Bodenbeschaffenheit“

- a) **Stellungnahmen zum Wasseraufkommen:** Um Beachtung der Grundwasserführung und des Oberflächenwassers im Zusammenhang mit der Hanglage wird gebeten. Es wird auf Überflutungen bei starken Regenfällen hingewiesen. Es wird befürchtet, dass mit der zusätzlichen Bebauung noch mehr Wasser anfällt. Die vorhandenen Missstände sollten durch das neue Kanalsystem behoben werden.

Ein Hydrogeologisches Gutachten wird für wichtig erachtet. Dies soll nach Ansicht der Verfasser im Auftrag der Stadt erfolgen.

Eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Hydrogeologischen Gutachten wird angeregt.

**Beschlussvorschlag zu 5.2 a) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Hydrogeologisches Gutachten vorgelegt und von der Unteren Wasserbehörde (UWB) überprüft. Die daraus hervorgehenden Ergebnisse wurden im Bebauungsplan 1173 - Holländische Heide – berücksichtigt. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung ist die Einleitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers in die neu zu errichtende Kanalisation vorgesehen. An diese sollen ebenso die neuen Straßenflächen angeschlossen werden. Die UWB wird überdies kontinuierlich am Verfahren beteiligt. Wegen der geplanten Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist davon auszugehen, dass der oberflächige Abfluss und der Übertritt auf die Straße Holländische Heide deutlich geringer werden wird. In das Hydrogeologische Gutachten kann während der Offenlage Einsicht genommen werden.

- b) **Stellungnahmen zu Altlasten:** Es wird auf einen ehemaligen, mittlerweile zugeschütteten Teich oberhalb des neuen Wohngebiets hingewiesen. Die Möglichkeit, dass sich hier Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden könnten, wird angegeben.

**Beschlussvorschlag zu 5.2 b) = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Über den Teich liegen keine weitergehenden Informationen vor. Die Untersuchungen im Plangebiet ergaben diesbezüglich keine Hinweise auf möglicherweise problematische Schadstoffbelastungen. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass die Fläche in der der Teich gelegen haben soll, durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen, sondern in seinem Bestand gesichert wird. Gemäß der Überprüfung des Plangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 08.03.12) liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1173 - Holländische Heide – keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bzw. der Verdacht auf Kampfmittel vor.

- c) **Stellungnahmen zur Belastung der Anlieger:** Die Anlieger wünschen sich eine Regelung zu möglicherweise auftretenden Schäden an den bestehenden Häusern, welche durch die neue Bautätigkeit hervorgerufen werden könnten.  
Hierzu wird eine Ergänzung zum Protokoll der Bürgerdiskussion gegeben, wobei ein Bürger nach der Haftung der Stadt Wuppertal im Schadensfall fragt. Die Stadt Wuppertal sollte sich zu diesem Punkt äußern.  
Möglicherweise auftretende Schäden und Gefahren sollen von der Stadt und dem Erschließungsträger verhindert werden.

**Beschlussvorschlag zu 5.2 c) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit der Rechtskraft zum Bebauungsplan wird grundsätzlich eine für die vorhandenen und neuen Anlieger schadensfreie Realisierung von Wohngebäuden im Plangebiet ermöglicht. Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass zur schadlosen Durchführung der Planung besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich würden bzw. zu beachten wären. Möglicherweise entstehende Baumängel und die daraus resultierenden möglichen Schäden liegen im Verantwortungsbereich der ausführenden Firmen und der Bauherren und sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

- d) **Stellungnahmen zur ehemaligen Hofschafft:** Beim Abriss der vorhandenen Gebäude der ehemaligen Hofschafft soll eine umweltverträgliche Entsorgung erfolgen. Der notwendige Verkehr für die Abbrucharbeiten soll über die neue Erschließungsstraße zur Hainstraße hin erfolgen.

**Beschlussvorschlag zu 5.2 d) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Mit der Abrissgenehmigung wird eine umweltverträgliche Entsorgung vorausgesetzt. Es gelten diesbezüglich die hierfür einschlägigen Vorschriften und Normen. Der Erschließungsträger plant bereits für die Abrissarbeiten die ohnehin notwendige Baustraße im Bereich der neuen Zufahrt zu erstellen. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass der Abriss nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

### 5.3 Themengebiet „Flora und Fauna“

- a) **Stellungnahmen zu Hecken und Abstandsgrün:** Die im B-Plan 187 festgesetzte erhaltenswerte Hecke an der Holländischen Heide soll in den neuen B-Plan übernommen werden und bis zum östlichen Plangebietsrand verlängert werden. Ein öffentlicher Grünstreifen zwischen dem Neubaugebiet und der Holländischen Heide wird gewünscht. Die Breite des Pflanzstreifens sollte 5 m betragen.  
Eine Abgrenzung in Form einer Hecke und eines Grünstreifens zu den Grundstücken am Kuckelsberg wird gewünscht. Die Vorschläge reichen von einer 10 m breiten Wildhecke bis zu einer 50 m breiten Biotopvernetzung zwischen dem nördlich angrenzenden Wäldchen und einem im Süden des Plangebiets vorhandenen Waldgebiet.

**Beschlussvorschlag zu 5.3 a) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zu den vorhandenen Anliegern nach Osten, Süden und Westen werden Anpflanzungsgebote für Hecken auf einer Pflanzstreifenbreite von ca. 1,5 m im Bebauungsplan vorgesehen. Dies erfolgt zur Sicherung einer städtebaulich strukturierten Gliederung sowie der Gewährleistung eines hochwertigen zukünftigen Erscheinungsbildes.  
Die Pflanzfestsetzungen werden im Bereich der privaten Gärten des neuen Wohngebiets angeordnet. Darüber hinausgehende bzw. breitere Pflanzflächen sind mit Blick auf die damit einhergehende Belastung des privaten Grundbesitzes nicht vorgesehen und auch nicht angemessen.

**b) Stellungnahmen zu Grünflächen und Spielplatzflächen:** Das Wäldchen und die Obstwiese sollten erhalten bleiben.

Die durch die Verkleinerung der Spielplatzfläche von 3.000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> anfallende Restfläche von 1.800 m<sup>2</sup> sollte der Flora und Fauna überlassen werden oder innerhalb des Wohngebiets als öffentliche Grünfläche angelegt werden.

Es wird der Erhalt der Wildhecke und der Bäume am Zufahrtbereich der Holländischen Heide gewünscht. Eine Erweiterung der Spielplatzfläche mit Integration des vorhandenen Pflanzbestandes wird vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang wird eine Übernahme der Pflege seitens der Anwohner für die Grünflächen angeboten. Die geplante Bebauungsdichte in diesem Bereich wird kritisch gesehen. Es wird angeregt den Erholungswert und die Attraktivität des Wohnstandortes möglichst zu erhalten.

Die Lage des Spielplatzes wird von den Verfassern kontrovers beurteilt. Zum einen soll der Standort entsprechend des B-Planes Nr. 187 erhalten bleiben, während zum anderen eine Anordnung der Spielplatzfläche im Inneren des neuen Wohngebietes für sinnvoll erachtet wird. Auch wird die Spielplatzfläche insgesamt in Frage gestellt und als weitere Alternative die geplante Lage befürwortet.

Den Bürgern sei nicht klar, welche Erwägungen zu dem in der Bürgerdiskussion vorgestellten Spielplatzstandort geführt haben.

**Beschlussvorschlag zu 5.3 b) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte Wald wird mit gleichen Grenzen übernommen und damit gesichert. Zum Schutz der Bäume die außerhalb dieser Fläche stehen wird eine ergänzende schützende Flächenfestsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sollen hier ausgeschlossen werden. Ein Waldabstand von 20 m zur angrenzenden Bebauung wird, nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldern eingehalten. Die im Bereich des Waldabstands Richtung Westen vorhandene „Obstwiese“ kann als Teil einer privaten Gartenfläche, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Anlieger am Kuckelsberg weitgehend erhalten bleiben.

Die Verkleinerung der Spielfläche erfolgte auf Grund des ermittelten Bedarfs im Quartier. Diesbezüglich können und dürfen private Flächen nur in dem erforderlichen Umfang für öffentliche Zwecke belastet werden. Die Stadt kann somit im Rahmen der Bauleitplanung die nicht für den Spielplatz benötigten Flächenanteile nicht als öffentliche Parkanlage / Grünfläche festsetzen ohne dass hierfür ein städtebauliches Erfordernis gegeben oder eine finanzielle Entschädigung zu leisten wäre. Diesbezüglich liegt hier kein städtebaulich hoch verdichtetes Wohngebiet vor, in dem die Anlage von innerstädtischen Grünflächen zur Auflockerung und Naherholung angemessen wäre. Grundsätzlich ist zudem bei der Planung von Grünflächen die regelmäßige Pflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet auch eine wirtschaftliche Betrachtung im Bezug auf die gesamten öffentlich zu bewirtschaftenden Flächen. Alle in dem neuen Baugebiet notwendigen Flächen für die öffentliche Erschließung inkl. Straßenbegleitgrün sowie die Spielplatzfläche werden nach der Fertigstellung an die Stadt Wuppertal übergeben und durch die Stadt Wuppertal gepflegt und in Stand gehalten.

Eine neue Grünfläche nur auf der Grundlage einer Pflege durch die Anlieger zu planen, ist rechtlich sowie wirtschaftlich nicht haltbar. Daher werden auch im Plangebiet der Holländischen Heide nur öffentliche Flächen mit öffentlicher Verantwortung sowie private Flächen mit privater Verantwortung entstehen. Dies schafft auch für die Zukunft klare Verhältnisse und ermöglicht einen kontinuierlichen Pflegestandard.

Der Standort der im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzfläche wurde auf Grund folgender Kriterien favorisiert:

1. Der Spielplatz soll für die Kinder im neuen Wohngebiet sowie für die Kinder der umliegenden Bebauung sicher und fußläufig erreichbar sein.



2. Der Spielplatz soll ein verbindendes zentrales Element zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sein.
3. Die ohnehin vorgesehene Fußwegeverbindung kann bei dem geplanten Standort in die Spielplatzplanung integriert werden.
4. Als südlicher Abschluss der platzartigen Aufweitung am Eingang des neuen Quartiers ist der Spielplatz auch städtebaulich gut und zentral angeordnet.

- c) Stellungnahmen zu Bäumen:** Im Bereich der Hofschafft sollten die großen Bäume möglichst erhalten werden. Ein weiterer Anwohner fordert, dass möglichst alle Bäume im Planbereich erhalten bleiben sollen. Es wird der Vorschlag unterbreitet, möglichst viele Bestandsbäume in die Spielplatzplanung zu integrieren.

**Beschlussvorschlag zu 5.3 c) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Auf Grund des Abbruchs der ehemaligen Hofschafft sowie der geplanten städtebaulichen Nutzung (Wohnbebauung, Erschließungsanlagen und Spielplatz) ist nicht damit zu rechnen, dass alle Bäume in diesem Bereich erhalten werden können.

Für die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, dass der jeweilige Einzelbaum durch seine Lage und Ausprägung herausragend und prägend für das Siedlungs- und Stadtbild ist. Dieses wurde im Verfahren u.a. wie folgt geprüft:

Die bereits im B-Plan Nr. 187 festgesetzte Kastanie wurde durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) geprüft. Hierbei wurde ein großflächiger Rindenschaden mit beginnender Holzersetzung festgestellt. Nach notwendigem erheblichem Rückschnitt würde eine erhöhte Bruchgefahr bestehen. Dies führt, auch auf Grund des hier geplanten Kinderspielplatzes dazu, dass eine Erhaltung der Kastanie leider nicht in Frage kommt.

Die ebenfalls bereits im B-Plan Nr. 187 festgesetzte Eiche am östlichen Planbereichsrand wird als stadtbildprägend sowie von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) als erhaltenswert eingestuft. Im neuen Bebauungsplan Nr. 1173 wird die Eiche als zu erhaltenden Baum festgesetzt. Außerdem wird ein notwendiger Sicherheitsabstand vom Baumkronenrand zur neuen Bebauung von min. 2,0 m berücksichtigt.

Weitere Bäume, die den oben genannten Kriterien entsprechen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- d) Stellungnahmen zum Ausgleich:** Für die geplante Neubebauung sollte ein Ausgleich an der westlichen Seite des neuen Geltungsbereichs erfolgen. Es wird eine Kompensation entsprechend der Vorstellungen des NABU Wuppertal gefordert. Einem Verfasser fehlen ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Kompensationsplanung.

**Beschlussvorschlag zu 5.3 d) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 1173 – Holländische Heide – überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide – welcher für diese Fläche bereits eine umfangreiche Bebauung ermöglicht. Der Flächennutzungsplan sieht hier Wohnbaufläche vor. Dies entspricht auch dem Planungsziel des neuen B-Plans 1173.

Da eine weitgehende Bebauung des Plangebietes bereits durch den Bebauungsplan Nr. 187 zulässig ist, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung und eine Kompensationsplanung ist nicht erforderlich. Außerdem stellt die geplante Grundfläche im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1173 keine Erhöhung im Bezug auf die Festsetzungen im B-Plan Nr. 187 dar.

Auf Grund des Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, kann von der Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Dem entsprechend ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan nach dem Bundesnaturschutzgesetz für den Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren ermittelt und in die Planung eingestellt.

- e) **Stellungnahmen zu Schutzgütern:** Die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und deren Lebensraum sowie Bodenhaushalt, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden

**Beschlussvorschlag zu 5.3 e) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in jedem Bauleitplanverfahren entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt (vgl. Kapitel 7 der Begründung).

- f) **Stellungnahmen zum Artenschutz:** Entsprechend einer protokollierten Beobachtung von Herrn Prof. Dr. Skiba am 24.03.2012 wurden Fledermäuse gesichtet, welche sich im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld aufhalten. Entsprechend dieses vorgelegten Protokolls soll eine Bebauung nicht zu eng erfolgen, damit noch Platz für Hecken und Sträucher bleibt. Eine Vernetzung des nördlichen und südlichen Waldbiotops mit Vorsehung eines 50 m breiten Pflanzstreifens wird außerdem in diesem Zusammenhang für notwendig gehalten.

**Beschlussvorschlag zu 5.3 f) = Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Im Bebauungsplan Nr. 1173 – Holländische Heide – werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte getroffen. Diese sollen eine zu intensive Bebauung ausschließen und einen angemessenen Abstand zwischen der neuen Bebauung sowie zur bestehenden Bebauung vorgeben.

Eine Biotopvernetzung mit einer Breite von 50 m würde in diesem Ausmaß einen ungeRechtfertigten Eingriff in das Privateigentum darstellen, da dafür kein durchgreifendes Erfordernis besteht und aus fachlichen Gesichtspunkten die Umsetzung des Vorschlages insofern fragwürdig ist, als dass eine wirkliche Vernetzung über die Straße Holländische Heide zu dem weiter im Süden liegenden Waldbereich nicht gewährleistet werden kann. Hinsichtlich weiterer Angaben zum Artenschutz wird auf Abschnitt 2.4 verwiesen.

- g) **Stellungnahmen zum Umweltschutz:** Die derzeitige Wiese wird als wertvolles Biotop bezeichnet, welches nicht bebaut werden sollte. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände und des Verbands der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz (WBU) verwiesen. Der Bereich der ehemaligen Hofschaff mit einer Vielzahl von Bäumen wird besonders hervorgehoben. Die Wiese sei außerdem auf Grund des Stadtklimas und des Landschaftsbildes sowie wegen der möglichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und des Grundwassers erhaltenswert. Das bereits bestehende Baurecht, entsprechend dem B-Plan 187, wird nicht als Rechtfertigung für eine generelle Bebaubarkeit gewertet. Die in der Begründung des B-Plans 187 genannten Aussagen zum Umweltschutz sollten weiterhin Bestand haben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch im Verfahren gem. § 13a BauGB Umweltbelange berücksichtigt werden müssen.

**Beschlussvorschlag zu 5.3 g) = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die grundsätzliche Qualität der vorhandenen Wiesenfläche, welche über Jahre hinweg Lebensraum für Flora und Fauna geboten hat ist unumstritten.

Jedoch steht im Vordergrund, auch wenn der Verfasser dies nicht als ausreichende Rechtfertigung wertet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide - für diese Fläche bereits eine umfangreiche Bebauung ermöglicht. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Fläche ist dieses von wesentlicher Bedeutung. Dies entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Nach den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten, sowie den Prüfungen der städtischen Fachbehörden, liegt jedoch kein derartiger Umwelt-, Naturschutz- oder Landschaftspflegerischer Belang vor, welcher einer Bebaubarkeit der Fläche relevant entgegensteht (vgl. Kapitel 7 der Begründung).

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Umweltschutz wird auf Abschnitt 2.4 verwiesen.

#### **5.4 Themengebiet „Erschließung“**

- a) **Stellungnahmen zur Zufahrt des neuen Wohngebiets:** Die Erschließung des neuen Wohngebiets über die Hainstraße wird als verkehrstechnisch sensibel bezeichnet. Es wird auf eine weitere Belastung der Hainstraße durch die neuen Anlieger hingewiesen. Der Verfasser schlägt eine Ausweitung der Tempo 30-Zone vor. Es sollte für ausreichend Parkflächen gesorgt werden.

**Beschlussvorschlag zu 5.4 a) = die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die durch die neuen Anlieger im Plangebiet hinzukommende verkehrliche Belastung wurde bei der Straßenplanung durch die Stadt Wuppertal berücksichtigt. Innerhalb der neuen öffentlichen Straßenflächen werden Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Entsprechend der vorliegenden Straßenplanung sind 16 Stellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sollen prinzipiell als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden in der die einzelnen Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

Ob darüber hinaus eine Ausweitung der Tempo-30 Zone im Bereich der Hainstraße sinnvoll oder erforderlich wäre, ist Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens der damit betrauten Verkehrsbehörde außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens und wird als Vorschlag an das entsprechende Ressort Straßen und Verkehr weitergegeben.

Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die neue Erschließungskonzeption gegenüber der alten, die auch eine Anbindung an die Holländische Heide beinhaltet, deutliche Vorzüge aufweist.

- b) **Stellungnahmen zum Baustellenverkehr:** Die Baustraße sollte, auch schon für die Abbrucharbeiten, ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

**Beschlussvorschlag zu 5.4 b) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Dies ist vom Erschließungsträger bereits so vorgesehen.

- c) **Stellungnahmen zu Ver- und Entsorgungsleitung:** In der Straße Holländische Heide sollen keine Leitungen zur Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets verlegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße sehr eng ist und die bestehenden Leitungen für die Anlieger der Holländischen Heide bereits sehr eng beieinander liegen. Daher werden bei notwendigen Tiefbauarbeiten Schäden erwartet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen bereits 2010 durch auftretende Bodensenkungen belastet wurden. Es sollen keine Leitungen für das neue Wohngebiet über die Straße Kuckelsberg geführt werden.

**Berücksichtigung:** Die Versorgungsleitungen (Gas / Wasser / Strom) für das neue Baugebiet sollen von der Hainstraße aus über die neue Erschließungsstraße geführt werden. Die Entwässerung des neuen Wohngebiets (Regen- und Schmutzwasser) soll nach Westen in die vorhandene Kanalisation am Kuckelsberg erfolgen. Außerdem sollen die 2 im Süd-Westen geplanten Grundstücke über die Zufahrt der holländischen Heide in den Kanal der Hainstraße entwässert werden. Eine Inanspruchnahme der Straße Kuckelsberg ist ebenso wenig vorgesehen wie eine Leitungsverlegung über die komplette Länge der Holländische Heide.

## 5.5 Themengebiet „Bebauung des neuen Wohngebiets“

- a) **Stellungnahmen zum Abstand zu den Anliegern:** Zwischen den Anliegern und der geplanten Neubebauung soll ein entsprechender Abstand eingehalten werden. Die Verfasser schlagen einen Abstand von 15 - 20 m zur neuen Bebauung vor.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 a) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Im Wesentlichen ist ein Abstand zwischen 13 m und 17 m von der Grundstücksgrenze zur neuen Bebauung geplant. An einem Punkt liegt der Abstand bei ca. 9 m, hier handelt es sich aber nur um eine Ecke eines Baufeldes im süd-östlichen Bereich der Plangebietes. Generell ist der geplante Abstand als eher überdurchschnittlich im Bezug auf einen im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Abstand zu bewerten. Die Abstände basieren auf dem entwickelten städtebaulichen Entwurf, der eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern mit entsprechenden Grundstücksgrößen vorsieht.

- b) **Stellungnahmen zur Anzahl der Häuser:** Die neue Baumaßnahme sollte so klein wie möglich ausfallen. Die bei der Bürgerdiskussion vorgelegte Planung mit 36 Häusern im Zusammenhang mit einer möglichen Anordnung von Doppelhäusern wird kritisiert. Nach der Vorstellung einiger Anlieger sollen nicht mehr als 25 Häuser im neuen Wohngebiet entstehen. Ein anderer Verfasser sieht eine Bebauung mit 30 Häusern als gerade noch angemessen an. Eine Erhöhung der Anzahl von Häusern auf 36 (entsprechend Bürgerdiskussion) wird kritisiert.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 b) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Ein wesentliches Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 1173 – Holländische Heide – ist, die mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Bauvolumen sowie die Baudichte angemessen zu reduzieren.

Dieses Ziel soll durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Begrenzung der Wohneinheiten sowie die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden. Die Vorgabe einer maximalen Anzahl von möglichen Häusern, welche auf der Neubaufäche realisiert werden können, ist dafür nicht vorgesehen. Der im Rahmen der Bürgerdiskussion vorgestellte städtebauliche Entwurf stellt eine realistische Möglichkeit der zukünftigen Bebauung dar. Diese kann aber im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend abweichen.

Trotz allem wird durch die geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass eine übermäßige bauliche Verdichtung nicht eintreten kann, sondern eine lockere Einfamilienhausbebauung hier zur Umsetzung kommen wird. Die angemessene Grundstücksnutzung wird dabei gewahrt. Für eine darüber hinausgehende Beschränkung der Anzahl der Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten sind aber keine durchgreifenden städtebaulichen Gründe vorgetragen worden oder erkennbar.

**c) Stellungnahmen zur Art der Bebauung:**

Die Grundflächenzahl soll max. 0,25 betragen. Es wird eine zu große Versiegelung der, nach Meinung des Verfassers, verhältnismäßig kleinen Grundstücke erwartet. Es wird eine optische, reihenhausähnliche Bebauung befürchtet. Eine mögliche Anordnung von Doppelhäusern (entsprechend Bürgerdiskussion) wird kritisiert.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen mit 30 - 40% (entsprechend Bürgerdiskussion) wird als zu viel empfunden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bebauungsplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Statt einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sollte ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Eine Bebauung sollte großzügig und aufgelockert erfolgen. Doppelhäuser sollen ausgeschlossen werden. Eine Erhöhung der GRZ sowie Ausweitung der Bau Grenzen im Vergleich zum B-Plan 187 soll nicht erfolgen.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 c) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Entsprechend der an den Planbereich angrenzenden Bebauung innerhalb des im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA), soll dieses innerhalb des Geltungsbereichs fortgeführt werden. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden, welche auch der angrenzenden Bestandsbebauung entspricht. Die festgesetzte GRZ von 0,3 beinhaltet eine mögliche Überschreitung von 50% durch Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, so dass tatsächlich 45% der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Dieses Maximum wird aber nicht von allen ausgenutzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die im Bebauungsplan dargestellte überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) vorgegeben und basiert auf dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf. Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> für die Einzelhausbebauung sowie 300 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Erreichung einer homogenen Durchmischung im neuen Wohngebiet, auch im Hinblick auf die um das Plangebiet herum vorherrschende Durchmischung von kleinen und großen Einfamilienhäuser sowie auch Doppelhäusern, sind zwei Bereiche im Plangebiet für Einfamilien- und Doppelhausbebauung zugelassen. Insgesamt wird damit eine Regelung erreicht, die dafür Sorge trägt, dass der bereits bestehende Siedlungsbereich angemessen städtebaulich ergänzt werden kann. Für eine weitere Einschränkung der insoweit angemessenen Grundstücksnutzung im Plangebiet sind keine Gründe gegeben. Die Planung trägt somit insgesamt den Belangen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend Rechnung.

**d) Stellungnahmen zur Höhe der Bebauung:** Die entsprechend dem B-Plan 187 zulässige maximale Traufhöhe von 6,5 m soll beibehalten werden.

Eine Traufhöhe soll so festgesetzt werden, dass talseitig optisch 2 Geschosse möglich sind.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 d) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der Bebauungsplan setzt für die jeweiligen Baufelder Trauf- und Firsthöhen fest, welche sich an die im derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 187 festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m anlehnen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich im Wesentlichen auf das Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße.

Die Höhen werden für die jeweiligen Baufelder individuell mit Traufhöhen von 4,5 m - 6,50 m und Firsthöhen von 7,5 m - 9,5 m festgesetzt. Hierdurch kann eine optische Überhöhung der talseitig sichtbaren Fassaden vermieden werden.

- e) **Stellungnahmen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen:** Ein Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend dem B-Plan 187, sollte festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 e) = Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Mit dem neuen Bebauungsplan sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um eine mögliche optisch geschlossene Bebauung bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern und Grenzgaragen zu vermeiden, soll die Zulässigkeit von Grenzgaragen auf nur eine Seite begrenzt werden. Nebenanlagen sollen jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, um den individuellen Bedürfnissen der neuen Bewohner Rechnung zu tragen. Zur Vermeidung von unverhältnismäßig dimensionierten Nebenanlagen sollen im neuen Wohngebiet Nebenanlagen wie Gartenhäuser im Bezug auf ihren umbauten Raum sowie die Höhe begrenzt werden.

- f) **Stellungnahmen zur Einfriedung:** Zäune und Mauern direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße Holländische Heide sollten nicht zugelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Holländische Heide sehr schmal ist und durch die direkt angrenzenden Einfriedungen weiter eingeeengt würde.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 f) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze des neuen Wohngebiets zur Straße Holländische Heide, soll eine 1,5 m tiefe Hecke mit einer möglichen Höhe von 1,80 bis max. 2,00m festgesetzt werden. Diese verläuft entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie, die eine zukünftige Straßenbreite von 4,75 m sichert. Eine Zaunanlage soll begleitend zur Hecke auf dem Privatgrundstück möglich sein. Eine weitere Einengung des Straßenraumes steht daher nicht zu befürchten.

- g) **Stellungnahmen zu Gärten:** Die den Altanliegern zugewandten Gärten sollen auf Dauer von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

**Beschlussvorschlag zu 5.5 g) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen nach § 14 BauGB sollen zur Regulierung des möglichen Bauvolumens im neuen Baugebiet im Bezug auf das maximal mögliche Volumen sowie die maximal mögliche Höhe begrenzt werden. Ein genereller Ausschluss von dienenden Nebenanlagen ist diesbezüglich allerdings nicht gerechtfertigt, da diese Anlagen zur angemessenen Grundstücksnutzung gehören, wie dieses auch von den Altgrundstücken in Anspruch genommen wird.

## 5.6 Themengebiet „Allgemeines“

- a) **Stellungnahmen zum möglichen Wertverlust:** Es wird ein Wertverlust für die an das neue Baugebiet angrenzenden Grundstücke am Kuckelsberg vermutet. Die Verfasser weisen darauf hin, dass auf der an ihr Grundstück angrenzenden Fläche, entsprechend dem derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 187, eine öffentliche Grünfläche geplant ist. Aus diesem Grund seien sie nicht von einer Bebauung in diesem Bereich ausgegangen. Es wird bekräftigt, dass dieser über 20 m breite Grünstreifen im Interesse der Anwohner am Kuckelsberg, im Bebauungsplanverfahren Nr. 1173 berücksichtigt werden soll.

**Beschlussvorschlag zu 5.6 a) = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzten Spielplatzfläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> entspricht gem. aktueller Ermittlungen nicht mehr dem derzeitigen Bedarf und wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens innerhalb des Plangebietes im Bezug auf Größe und Lage angepasst (siehe hierzu auch Punkt 1.3 b).

Ein Wertverlust kann an dieser Stelle nicht gesehen werden, da die Grundstücke am Kuckelsberg an die Gartenflächen der neuen Grundstücke angrenzen und dies einen Normalfall im städtischen Gefüge darstellt. Der Abstand von der Grenze zur möglichen neuen Bebauung liegt hier zwischen 13 und 17 m.

- b) **Stellungnahmen zum Ziel der Planung:** Die Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Bürgerdiskussion nicht deutlich genug dargestellt.

**Beschlussvorschlag zu 5.6 b) = die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Den Anlass zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans gab die von dem derzeitigen Eigentümer geplante wohnbauliche Entwicklung der Fläche. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 187 stellte sich nach Prüfung im Bezug auf die Masse der möglichen Bebaubarkeit sowie im Bezug auf die hier vorgesehene Erschließung als nicht Zeitgemäß dar. Dies führte zu der Zielsetzung, mit einem neuen Bebauungsplanverfahren eine im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser dominierte aufgelockerte Bebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken zu ermöglichen.

- c) **Stellungnahmen zum Kompromiss:** Eine Gruppe von Verfassern fordert einen Kompromiss zwischen neuer Bebauung, der Ökologie und den Interessen der Anwohner.

**Beschlussvorschlag zu 5.6 c) = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der bei der Bürgerdiskussion vorgestellte städtebauliche Entwurf wurde weiter entwickelt. In der aktuellen Planung wurden die Abstände zur Bestandsbebauung vergrößert und die allgemeine Baudichte verringert. Diese Anpassungen stellen bereits einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen dar.

**6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 05.03. bis 30.03. 2012**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1173 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen:

**6.1 Stellungnahme: WSW Energie & Wasser AG (WSW Mobil GmbH) Schreiben vom 28.03.2012**

Es wird mitgeteilt, dass für die Erschließung des Plangebietes umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich sind und die vorhandene Haltestelleninfrastruktur der Hainstraße zu beachten ist.

**Beschlussvorschlag zu 6.1 = die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die vorgebrachten Hinweise wurden an den Erschließungsträger mit der Bitte um Beachtung und Abstimmung weitergeleitet.

## **6.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.03.2012**

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Beschlussvorschlag zu 6.2 = die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

## **6.3 Stellungnahme: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 20.03.2012**

Den Untergrund bilden dunkle Schiefertone und Alaunschiefer des Karbons, wechselnd lagernd mit Grauwacke und quarzreichen Konglomeraten des Oberkarbons. Gemäß der GK 25 ist das Plangebiet von mehreren geotektonischen Verwerfungen betroffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.

Darüber hinaus ist die Eignung der Schiefertone für eine evtl. Versickerung von Niederschlagswasser zu untersuchen.

### **Beschlussvorschlag zu 6.3 = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der 2. Abschnitt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

## **6.4 Stellungnahme: NABU Stadtverband Wuppertal, LNU Kreis Wuppertal und BUND Kreisgruppe Wuppertal, Schreiben vom 28.03.2012**

Vorbemerkung: Die Stellungnahme ist in wesentlichen Teilen identisch mit der Stellungnahme des NABU Stadtverband Wuppertal vom 01.12.2011 und der Stellungnahme des Verbandes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz (WBU) vom 26.05.2012 (dort Teil 2 und Teil 3). Die Würdigung bezieht sich insofern auf alle drei Stellungnahmen, wengleich nur die gemeinsame Stellungnahme von NABU, LNU und BUND den Charakter einer Stellungnahme von Trägern Öffentlicher Belange aufweist. Die Verbände treffen einleitend Aussagen zum ökologischen Wert des Baugebietes und seines Umfeldes aus ihrer Sicht, zählen anschließend negative Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf und formulieren letztlich Kritik am städtebaulichen Konzept und Erwartungen an den neuen Bebauungsplan und zum Abriss im Bereich der ehemaligen Hoflage.



In einer Anlage zur Stellungnahme finden sich Auszüge aus dem stadtökologischen Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan und eine Auflistung von im Plangebiet und in einem weit gefassten Umfeld auftretenden Tierarten.

### **1. Ökologische Bedeutung des Plangebietes**

- Der stadtökologische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan weist dem Plangebiet teilweise hohe oder sehr hohe ökologische Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume und Wasser zu. „Wir sind jedoch der Meinung, dass hierzu auch noch die Schutzgüter Erholungsvorsorge/Landschaftsbild sowie Klima gehören.“
- „Das Baugebiet hat einen hohen Strukturreichtum“ mit sehr unterschiedlichen Teillebensräumen, es gibt eine „hohe Bedeutung für die Amphibienfauna“ und eine „überdurchschnittlich bedeutsame Vogelfauna“ und auch ansonsten eine „beachtliche Artenvielfalt“.
- „Im ganzen Gebiet gibt es ein sehr hohes Wasseraufkommen“, es gab zwei (inzwischen zugeschüttete) Teiche, zwei kleine Bäche und weitere Feuchtbereiche und bei starkem oder lang anhaltendem Regen kommen große Wassermassen von der Wiese hinunter. Die Existenz einer dauerhaft schüttenden Quelle ist ungeklärt.
- Es handelt sich um ein Frischluftentstehungs- und Frischluftabflussgebiet mit Bedeutung für die Innenstadt, „im Sommer kann man die abfließende Kaltluft sehr deutlich wahrnehmen“.
- Die Landschaft ist durch einen schönen „Ausblick in die Umgebung“ und einen ländlichen Charakter mit Bedeutung für die Naherholung charakterisiert.
- Der Außenbereich beginnt in ca. 400 m Entfernung.

### **2. Negative Auswirkungen des Vorhabens**

- Verlust von Lebensräumen und Einschränkung der Biotopvernetzung bzw. der Trittssteinfunktion allgemein sowie der Funktion des Plangebietes als Landeplatz von Zugvögeln wie Bergfinken „durch die geplante massive Bebauung“.
- Verlust des Lebensraumes konkreter Arten (Waldkauz als Brutvogel, denkbarer Nistplatz des Sperber, Jagdbiotop von Mäusebussard, Turmfalke und Rotmilan, Auftreten von Wildkaninchen und Aurorafalter).
- Einschränkung der Funktion als Frischluftentstehungsraum und Verlust des Frischluftabflusses.
- Erhöhte Gefahr des Verlustes von Amphibien durch „eine Verdreifachung des Verkehrsaufkommens“.

### **3. Kritik am städtebaulichen Konzept und Erwartungen an den B-Plan bzw. an die Beseitigung der ehemaligen Hoflage**

- Eine im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Hecke im nord-östlichen Plangebiet ist nicht mehr berücksichtigt.
- Für einen geplanten Fußweg zur Straße Holländische Heide müsste in eine Hecke eingegriffen werden, der Weg soll deshalb verschoben werden.
- Für einen 1.260 m<sup>2</sup> großen Spielplatz in Nordwesten müssen Randbereiche des Waldes gerodet und ein Teil einer Fallobstwiese entfernt werden.
- Die Anzahl der Häuser ist von ca. 30 Baugrundstücken auf 39 erhöht worden.
- Statt eines Kompromisses „zwischen der Wohnbebauung und den Belangen der Natur zu finden, ist die Grenze des umbauten Bereiches im westlichen Bereich gegenüber dem alten Bebauungsplan erweitert worden“.
- Es wird erwartet, dass der Bebauungsplan so umgesetzt wird, dass die aufgeführten Konflikte „möglichst sehr gering bleiben“. Dazu soll ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet werden, der Konfliktlösungen aufzeigt. „Die massiven Eingriffe durch die Naturzerstörung sollen mit einem funktionalen Ausgleich ausgeglichen werden. Ausgleich, die nicht im Bebauungsgebiet umgesetzt werden, sollten an anderer Stelle im Wuppertaler Stadtgebiet umgesetzt werden.“

Der neue Bebauungsplan sollte als Biotopvernetzung zwischen dem oberen Waldbereich mit der Obstwiese und dem unteren Waldbereich einen 50 m breiten Grünstreifen im westlichen Teil der Wiese enthalten. Dieser Bereich soll als extensivierte Wiese mit einer Wildhecke längs der Bebauung umgesetzt werden.“

- „Die Umweltverbände lehnen die Bebauung nicht ab, sehen aber ganz entschiedene Defizite, weil keine Kompensationsplanung und auch kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Konfliktlösungen aufzeigt“ erstellt werden sollen. Kritisiert wird auch, dass keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden soll.
- Im Bereich der ehemaligen Hoflage sollen Rodungen zum Schutz der Vögel in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02 erfolgen. Für den Abriss der alten Gebäude ist zum Schutz von Fledermäusen der September am besten geeignet.

#### **Beschlussvorschlag zu 6.4 = die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Die in der Stellungnahme beschriebenen Konflikte in Hinblick auf den Verlust von Lebensräumen, der grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes und damit auch der Erholungseignung, der geländeklimatischen Veränderungen (v.a. Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss) sind unstrittig. Sie stellen aber die Ziele des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden Grundkonzeption nicht in Frage.

#### **Zu 1. und 2.: Ökologische Bedeutung des Plangebietes und negative Auswirkungen des Vorhabens**

##### **a. Stadtökologischer Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal**

Die Hinweise auf die Inhalte des stadtökologischen Planungsbeitrages werden zur Kenntnis genommen. Der stadtökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal macht Angaben zu allen Umweltmedien (Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna etc.) und war eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Soweit der Planungsbeitrag Hinweise auf eine besondere ökologische Bedeutung für einzelne Schutzgüter gibt, wurden diese somit bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP gegenüber anderen Belangen abgewogen. Die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche dokumentiert, dass die diesbezüglich entscheidungsbefugten Gremien der Stadt Wuppertal den Belangen des Wohnungsbaus in Kenntnis der Aussagen des stadtökologischen Planungsbeitrages Vorrang vor den dort formulierten Aspekten in Bezug auf verschiedene Umweltbelange gegeben haben. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die Aussagen des Planungsbeitrages dem „Prinzip der Abschichtung“ folgend, das der Vermeidung von Doppelprüfungen dient, in der Regel nicht mehr abwägungserheblich. Alle Schutzgüter wie sie in den einschlägigen Gesetzen benannt sind, wurden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnislage und des größeren Planungsmaßstabes, soweit relevant, einer erneuten Prüfung unterzogen. Diese ergab keine Hinweise, die es notwendig erscheinen lassen, das Abwägungsergebnis zum FNP in Frage zu stellen.

##### **b. Bioökologische Bedeutung des Plangebietes**

Das Plangebiet hat unstrittig eine für eine innerstädtische Lage vergleichsweise hohe Strukturvielfalt, wenngleich die Habitatvoraussetzungen für störungsempfindliche Arten schon aufgrund der geringen Flächengröße unvermeidbar stark begrenzt sind.

Die Hinweise auf das Vorkommen von bestimmten Tierarten im weiteren Umfeld (z.B. Braunkehlchen und Gartenrotschwanz in 300 – 400 m Entfernung, Geburtshelferkröte, Fadenmolch und Teichmolch in mehreren hundert Metern Entfernung und durch Straßen getrennt) wären für das Planverfahren nur dann erheblich, wenn diese Auswirkungen auf diese weit entfernten Fortpflanzungsstätten (Laichhabitats u.ä.) haben könnte. Dies ist nicht erkennbar. Im Plangebiet (v.a. aber im „Baugebiet“, also den tatsächlich direkt in Anspruch genommenen hängigen Wiesenflächen) ist eindeutig und offenkundig kein Laichgewässer vorhanden und auch eine Bedeutung als Landlebensraum sogenannter „planungsrelevanter Arten“ unter den Amphibien (Geburtshelferkröte) ist nicht erkennbar.

Da aufgrund einer gutachterlichen Empfehlung in Zusammenhang mit dem Abriss der alten Gebäude und aufgrund der Hinweise des NABU in seiner Stellungnahme von Dezember 2011 mögliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, wurde zum Bebauungsplan eine avifaunistische Kartierung veranlasst. Im Ergebnis bleibt aber festzuhalten, dass im Plangebiet zwar zahlreiche Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten, es sich jedoch wie erwartet um kulturfolgende Arten im weitesten Sinne handelt. Abweichungen von der Liste des ehrenamtlichen Naturschutzes ergeben sich vor allem bei den Nahrungsgästen (viele Greifvögel), die mit der vergleichsweise geringen Anzahl an Geländegängen unvermeidlich nicht alle erfasst werden, die aber auch nicht den strengen Regelungen des § 44 BNatSchG unterliegen, sowie den Arten, die innerhalb der Vorhabensfläche schon aufgrund der Biotopstruktur nicht als Brutvögel zu erwarten sind (etwa der Schwarzspecht als Art der eher größeren Wälder) oder für die Hinweise nur auf Vorkommen in größerer Entfernung vorliegen (z.B. Braunkehlchen, das im Fachinformationssystem des LANUV gar nicht verzeichnet ist, nach Angaben der Verbände aber in einer Entfernung von ca. 300 m bis 400 m auftritt). Brutplätze von Sperber und Schleiereule auf der Vorhabensfläche können aufgrund der Kartierungen ausgeschlossen werden. Auf eine Detailkartierung des Waldbestandes in Hinblick auf Eulen sowie Fledermäuse wurde verzichtet, da der Wald durch das Vorhaben nicht nur nicht in Anspruch genommen wird, sondern durch weitergehende Festsetzungen auch vermieden wird, dass der faktisch vorhandene Waldrand durch so genannte Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

### **c. Bedeutung des Plangebietes in Hinblick auf die abiotischen Faktoren**

Der Hinweis auf ein hohes Wasseraufkommen „im ganzen Gebiet“ ist insofern irreführend, als nicht das Plangebiet sondern ein größerer Planungsraum beschrieben wird. Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes sind aber nicht erkennbar. Die Existenz einer Quelle auf der Vorhabensfläche ist durch gutachterliche Untersuchungen ausgeschlossen worden.

Aufgrund der bekannten Probleme durch Oberflächenabflüsse auf die Straße Holländische Heide wurden die diesbezüglichen Gegebenheiten in mehreren Gutachten ausführlich untersucht. Im Ergebnis werden sowohl Einschränkungen für die Bebauung formuliert als auch eine Erschließungskonzeption entwickelt, die aufgrund der Ableitung in das Kanalnetz die bestehenden Probleme durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser erkennbar und unzweifelhaft erheblich verringert wird.

Die vergleichsweise offene Landschaftsstruktur mit ihrem Gefälle lässt erkennen, dass es zur Bildung von Kaltluft auf der Fläche des Plangebietes (v.a. der Wiese) kommen kann, die der Topographie folgend nach Süden in den stark durchgrüntem Siedlungsraum abfließen wird.

Unstrittig ist, dass Frischluftzufuhr „für den Innenstadtbereich mit den sich dort stauenden Emissionen sehr wichtig“ ist. Für die Bewertung des Umstandes, dass durch die geplante Bebauung die Kaltluftbildung und somit auch deren Abfluss weitgehend entfallen wird, ist aber entscheidend, ob *das Plangebiet* für die entfernt liegende Innenstadt und die dortigen immissionsökologischen Verhältnisse eine relevante Bedeutung hat. Weder ist dies der Fall, noch hat das Plangebiet für die unmittelbar benachbarten Siedlungsflächen eine wesentliche klimatische Bedeutung, da diese als sehr gut bis gut durchgrünte Flächen keinen Bedarf an klimatisch-lufthygienischen Ausgleich erkennen lassen, der durch das Plangebiet gedeckt werden könnte.

#### **d. Landschaftsbild**

Das derzeitige Landschaftsbild wird durch die weitgehend offene Struktur der südlichen Teile des Plangebietes und die durch hohe Hecken meist sehr dichte Abschirmung der südlich der Holländische Heide bestehenden Bebauung bestimmt. Somit sind Blickbeziehungen bis in mittlere Distanzen nach Norden möglich. Die geplante Bebauung wird diesbezüglich unzweifelhaft zu deutlichen Veränderungen führen.

Diese Veränderungen unterscheiden sich aber nicht wesentlich von den Veränderungen, die mit einer Umsetzung des geltenden Planungsrechtes eintreten würden. Auch die Bebauung gemäß B-Plan Nr. 187 würde die Blickbeziehungen weitgehend unterbinden, wie lange bekannt ist.

Zur Vermeidung unerwünschter Beeinträchtigungen des Straßenrandes an der Holländischen Heide werden entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzungen und zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

### **zu 3.: Kritik am städtebaulichen Konzept und Erwartungen an den B-Plan bzw. die Beseitigung der ehemaligen Hoflage**

#### **a. Im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte Gehölze**

Im geltenden Bebauungsplan wurden zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Eine solche Festsetzung erfolgt, wenn die Einzelbäume aufgrund ihrer Wuchsform, ihres Alters und in der Regel ihres das Umfeld prägenden Charakters bemerkenswert sind und ihr Erhalt erkennbar möglich und zumutbar ist. Nicht jeder ältere Einzelbaum rechtfertigt eine Festsetzung. Von den beiden Einzelbäumen ist einer aufgrund von Stammschäden nicht zu erhalten. Der zweite Baum wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Die beiden im geltenden Bebauungsplan festgesetzten linearen Gehölzbestände wurden vor Ort begutachtet. Eine Festsetzung des Ziergrünstreifens am Rande eines sehr großen Grundstücks im nordöstlichen Plangebiet und angrenzend an ein weiteres großes stark durchgrüntes Grundstück außerhalb des Plangebietes erscheint aus ökologischer Sicht nicht erforderlich. Der Bestand längs der Straße Holländische Heide ist aus bioökologischer Sicht nicht so herausragend, dass eine Festsetzung erforderlich ist, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der Gehölze bereits erhebliche Stammschäden aufweist und auf festgesetzter Verkehrsfläche stockt. Zudem ist dieser Bestand aktuell, aber ausweislich älterer Luftbilder auch seit mindestens 1988, nicht annähernd so umfangreich, wie er im Bebauungsplan Nr. 187 als „erhaltenswert“ festgesetzt wurde. Ein Erhalt in dieser Weise ist also offenkundig gar nicht möglich. Aus rein städtebaulicher Sicht ist aber eine Festsetzung zur Grüngestaltung an diesem neuen Siedlungsrand vorgesehen, die auch ermöglichen wird, dass ein Teil des Bestandes erhalten bleibt.

#### **b. Spielplatz**

Der ehemals längs des westlichen Plangebietsrandes vorgesehene Spielplatz (3.000 m<sup>2</sup>) ist in nunmehr in einem dem tatsächlichen Bedarf angepassten Umfang an den südöstlichen Rand verschoben worden. Die gemäß früherer Plankonzepte und vor allem den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 187 für den Spielplatz erforderlichen Rodungen sind somit nicht mehr zu befürchten.

### **c. Anzahl Baugrundstücke/Gebäude**

Die Anzahl möglicher Gebäude bzw. Wohneinheiten ist abhängig von der gewählten städtebaulichen Figur und der Zielsetzung, eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken zu ermöglichen. Die aktuelle Konzeption ist in einem längeren Planungsprozess entwickelt worden und stellt einen Ausgleich verschiedener Interessen dar, unter denen ein ausgewogenes Verhältnis von Erschließungsfläche und erschlossener Fläche auch unter Umweltschutzgesichtspunkten einen der wichtigsten Aspekte darstellt. Die Einbeziehung der ursprünglich als Spielplatz (Typ B/C, also Kinder und Jugendliche) vorgesehenen Fläche in die geplanten Wohnbauflächen, erscheint vor diesem Hintergrund sinnvoll. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch der ursprünglich geplante Spielplatz aufgrund des Störungsgrades keine wesentliche Biotopverbundfunktion hätte übernehmen können.

Einen 50 m breiten Streifen zum Zwecke des „Biotopverbundes“ aus einer städtebaulichen Nutzung herauszuhalten, erscheint stadtoökologisch nicht erforderlich, da konkrete Wanderbewegungen entsprechend schützens- bzw. förderungswürdiger Arten in diesem Korridor, die über die großen Hausgärten nicht erfolgen könnten, derzeit nicht zu erkennen sind und die nachbarschaftlichen Interessen schon durch die großen Grundstücke Berücksichtigung finden. Es bleibt aber zu konstatieren, dass die in ungewöhnlich intensiver Weise bebauten Grundstücke auf der östlichen Seite der Straße Kuckelsberg durch die geplante Bebauung auch optisch auf ihren Bestand beschränkt werden und nicht mehr in gleicher Weise über grünes Hinterland verfügen wie derzeit.

### **d. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Erfordernis eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, einer Kompensationsplanung und der Formulierung von plangebietsinternen wie plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, Durchführung einer Umweltprüfung und Vorlage eines Umweltberichtes**

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Demzufolge gilt bei Einhaltung der im Gesetz formulierten Rahmenbedingungen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten sind. Eines Ausgleiches im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bedarf es für die Maßnahmen im Plangebiet somit nicht.

Davon unabhängig gilt, dass für das Gebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag (3. Änderung) besteht. Das Gebiet ist daher nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Vor diesem Hintergrund bestünde daher auch bei einem „normalen“ Bebauungsplan nur eine Ausgleichsverpflichtung, soweit und für den Teil der geplanten Bebauung, der über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehend geschaffen wird. Dieser Anteil wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1173 allenfalls sehr gering.

Aus diesem Grunde sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weder gesetzlich erforderlich, noch kann die Umsetzung solcher Maßnahmen einem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer festgesetzter Bauflächen auferlegt werden.

Ausführungen wie in der Stellungnahme des WBU („normalerweise würde eine Kompensation nötig“) verkennen die geltende Rechtslage.

Zur Kenntnis genommen wird, dass die anerkannten Naturschutzverbände sich, anders als noch in der Stellungnahme des NABU von Dezember 2011 formuliert, ausdrücklich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung aussprechen. Eine städtebauliche Konzeption, die die erkennbaren Konflikte gravierend verringern würde und gleichzeitig ökologischen Nutzen bringt ist jedoch auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse nicht zu erkennen.

Die Schaffung eines 50 m breiten „Biotopverbundstreifens“ am westlichen Plangebietsrand würde erkennbar keine Populationen so genannter „planungsrelevanter Arten“ schützen oder fördern, den Erschließungsaufwand im Verhältnis zur erschlossenen Fläche jedoch erkennbar vergrößern und erscheint daher als eine weder städtebaulich noch stadtökologisch angemessene Reaktion.

#### **e. Abriss und Rodungen**

Die Hinweise der Naturschutzverbände zu geeigneten Zeitpunkten für Rodung und Abriss decken sich mit den gutachterlichen Empfehlungen bzw. der einschlägigen Rechtslage. Es ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass der Abriss der Gebäude nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern in einem gesonderten, bereits abgeschlossenen Verfahren geregelt wurde.

Ein sommerliches Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet (v.a. die sehr weit verbreitete Zwergfledermaus) wurden gutachterlich bereits im Verfahren zum Abrissantrag als wahrscheinlich angenommen und kann mit den Hinweisen des ehrenamtlichen Naturschutzes nunmehr als sicher angenommen werden. Die Suche nach Fledermausquartieren in den Gebäuden blieb jedoch erfolglos. In den meisten Gebäuden können Quartiere zudem aufgrund der Gebäudestruktur grundsätzlich ausgeschlossen werden.