

Abwägung der im Rahmen der Offenlage vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 vorgebrachten Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 869 – Radenberg –

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Stellungnahme:

Die Luftbildauswertung liefert keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dennoch kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden. Deshalb gilt: Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Bauordnungsverfahren 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, wenn kein konkreter Verdacht vorliegt.

Gemeinsame Stellungnahme der Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU

Stellungnahme:

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass von Seiten der Verwaltung der Stadt Wuppertal erhebliche Versäumnisse und Fehler bei der Umsetzung des Bebauungsplans 869 -Radenberg- begangen worden seien:

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde laut Bebauungsplan Radenberg B-Plan 869 eine Kompensationsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es waren umfangreiche Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen hat der damalige Vorhabenträger an die neuen Bauherren als zusätzliche Gartengrundstücke verkauft.

In mehreren Punkten wurde von den neuen Bauherren gegen die Festsetzungen (Standort von Gartenhäusern) für den Bebauungsplan 869 und auch gegen die Gestaltungssatzung (bei Dachziegeln, Zuwegungen, Einfriedungen) verstoßen. Auflagen (Begrünung) wurden nicht umgesetzt.

Seitens der Naturschutzverbände wird gefragt, warum das möglich war und warum die Verwaltung diese Verstöße nachträglich durch eine Bebauungsplanänderung legalisieren wolle.

Die Naturschutzverbände stimmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 869 explizit nicht zu und fordern:

Der jetzt im bisherigen Landschaftsplan Nord ausgewiesene Bereich (südlich der bestehenden Bebauung Am Ringofen/Niederradenberg bis zum Kirchfelder Bach) für den Landschaftsschutz, solle nicht zurückgenommen werden und im vollen Umfang erhalten bleiben. Für diesen gesamten Bereich und die Halde Radenberg solle im Landschaftsplan Nord das Entwicklungsziel „Erhalt naturnaher Lebensraum“ ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan sollte für diesen gesamten Bereich südlich der bestehenden Bebauung Am Ringofen/Niederradenberg bis zum Kirchfelder Bach und der Halde Radenberg eine entsprechende Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Wald“ dargestellt werden. Im rechtswirksamen Regionalplan sind für diese Bereiche Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie Waldbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Die illegal errichteten Gartenhäuser in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wo laut den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 869 Nr. 9 dies ausgeschlossen ist, sollen entfernt werden.

Die Vorgabe, dass 25 % des Grundstückes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden müssen, solle umgesetzt werden und kontrolliert werden.

Da sich die betroffenen Flächen im Landschaftsplan Nord und damit im Außenbereich befinden, vertreten die Naturschutzverbände die Meinung, dass eine Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Verfahrensanwendung nicht richtig sei.

Mindestens solle jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet (möglichst in der Nähe), für die nun am Radenberg entfallenden Flächen für die vorgesehene Kompensation, eine Kompensationsfläche in gleichem Größenumfang zur Verfügung gestellt werden. Dort könnten dann Ausgleichsmaßnahmen mit der gezahlten Ersatzausgleichszahlung ausgeführt werden.

Abwägung

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken sowie Vorschlägen wird nicht gefolgt.

Kompensationsmaßnahmen, Ausgleichsflächen, Ersatzkompensation

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurden im ursprünglichen Bebauungsplan umfangreiche Ausgleichsflächen, aber keine auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen festgesetzt. In dem Landschaftspflegerischen Begleitplan sind die konkret durchzuführenden Maßnahmen dargestellt worden. Um die Maßnahmen auf diesen Kompensationsflächen rechtlich abzusichern, hätten zusätzlich im Erschließungsvertrag entsprechende Vereinbarungen getroffen werden müssen. Dies wurde bei der Planerstellung versäumt und die entsprechenden Grundstücke (z. B. am Haldenfuß) wurden vom Vorhabenträger an die jeweiligen Eigentümer veräußert. Die eigentlich gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan durchzuführenden Maßnahmen wurden entgegen der Verpflichtung aus dem Erschließungsvertrag (Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger) den Grundstückskäufern nicht auferlegt. Um dennoch im erforderlichen Umfang Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können, hat der Vorhabenträger im Jahre 2001 ein Ersatzgeld gezahlt. Mit diesem Geld wurden bereits andere Maßnahmen des Naturschutzes durchgeführt (Das Ressort 106 berichtet einmal jährlich über die durchgeführten Kompensationsmaßnahmen, hier: VO/3013/02 und zuletzt in der Vorlage VO/0010/14). Der Eingriff in die Fläche gilt somit als ausgeglichen.

Verstoß gegen Gestaltungssatzung

Die Inhalte der Gestaltungssatzung wurden den Käufern der Grundstücke seitens des Verkäufers wahrscheinlich ebenso nicht mitgeteilt. Eine bauordnungsrechtliche Überwachung derart detaillierter Regelungen hat sich in der Vergangenheit als nicht machbar herausgestellt. Unter zu Grundelegung der bisherigen Erfahrungen mit sehr detaillierten Gestaltungssatzungen und der Tatsache, dass die Flächen des Bebauungsplanes inzwischen mit Einzel- und Doppelhäusern vollständig bebaut sind, ist eine Durchsetzung der Inhalte nicht mehr sinnvoll.

Umsetzung und Kontrolle der Begrünungsregelungen

Auch diesbezüglich hat sich herausgestellt, dass eine Überwachung der Regelungen nicht leistbar ist, sofern es sich um Maßnahmen auf Privatgrundstücken handelt.

Die Maßnahmen wurden ebenfalls durch das im Jahre 2001 gezahlte Ersatzgeld abgegolten.

Entfernung der Gartenhäuser

Die Flächen des Bebauungsplanes sind inzwischen gemäß den Festsetzungen mit Einzel- und Doppelhäusern vollständig bebaut. Die Gartenbereiche der einzelnen Grundstücke sind durch Ziergärten intensiv genutzt, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind. Diese Gartenhäuser wurden überwiegend in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, wo die Errichtung lt. der textlichen Festsetzung Nr. 9 (siehe Anlage 05) bisher ausgeschlossen war.

Die Praxis zeigt, dass insbesondere bei großen Grundstücken – wie im vorliegenden Plangebiet der Fall – der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Gartengeräte und Zubehör in separaten Gartenhäusern besteht.

Diese dritte Änderung des Bebauungsplanes sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl (GRZ) keine Veränderungen vor. Da die GRZ weiterhin bis höch-

stens zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden darf, erhöht sich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht.

Aus den genannten Gesichtspunkten wird kein Verfahren zur Beseitigung der Gartenhäuser initiiert.

Ergänzende Hinweise:

- Bestehende, nicht unter die ehemalige Nr. 9 der textlichen Festsetzungen fallende bauliche Anlagen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht legalisiert.
- Die Landesbauordnung (BauO NRW) regelt u. a. die Genehmigung von Vorhaben. Genehmigungsfrei sind gemäß § 65 BauO NRW nur Gebäude bis zu 30 m³ Brutto- Rauminhalt. Dies bedeutet, dass größere Nebenanlagen unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung weiterhin eine Baugenehmigung benötigen.

Landschaftsschutz /-plan

Der Bereich der Halde Radenberg ist nicht Gegenstand dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes und wurde nur der Vollständigkeit halber in Punkt 2.3 der Begründung hinsichtlich der Festsetzungen im Landschaftsplan erwähnt.

Da die Gärten der bestehenden Wohnhäuser südlich der Straßen Am Ringofen/ Niederradenberg fast vollständig im Landschaftsschutz liegen, soll hier im Landschaftsplan Nord die Landschaftsschutzgrenze zurückgenommen werden. Diese Zurücknahme der Landschaftsschutzgrenze ist im aktuellen Änderungsverfahren bereits berücksichtigt. Die Offenlage des Landschaftsplanes ist bereits erfolgt, der Satzungsbeschluss ist für 2015 (09.03.2015) geplant.

Die Beibehaltung des Entwicklungszieles „Erhalt des naturnahen Lebensraums“ im Bereich der Gärten ist in Anbetracht der intensiv als Ziergärten genutzten Flächen nicht realistisch.

Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB

Ob die Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 869 angewendet werden können, wurde im Vorfeld des Verfahrens juristisch überprüft. Demnach handelt es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Plan der Innenentwicklung - konkret um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Diese betreffen Flächen, für die eine Umnutzung oder Anpassung an gewünschte städtebauliche Entwicklungen unterschiedlicher Art vorgesehen ist. Dabei handelt es sich um

- die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche,
- die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen oder
- die gezielte Schaffung von Baurechten innerhalb des Siedlungsbereiches.

Die Praxis hat gezeigt, dass ein hoher Bedarf an Gartenhäusern zur Unterbringung von Gartengerätschaften, -möbeln und dergleichen besteht. Der Bedarf hieran soll durch die Änderung des Bebauungsplanes 869, die eine notwendige Anpassungsmaßnahme an die heutigen Nutzungsanforderungen darstellt, gedeckt werden.