

Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. . Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
A Bürger/Anlieger/Anwohner 2 Stellungnahmen sind eingegangen Anreger 1 (Schreiben) 30.11.2015 Anreger 2 (Schreiben) 14.12.2015	
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.12 bis 01.02.2016	
A Bürger/Anlieger/Anwohner Keine Stellungnahmen eingegangen	
B Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung 07.01.2016 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH Fachbereich 12/123 Projektierung Gas, Wasser und Fernwärmeverteilung 25.01.2016	
<u>Stellungnahmen ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> Bezirksregierung Düsseldorf 04.01.2016 Thyssengas GmbH 05.01.2016 Handwerkskammer Düsseldorf 06.01.2016 PLEdoc GmbH, Netzverteilung, Fremdplanungsabteilung 06.01.2016 Gascade Gastransport GmbH 07.01.2016 Deutsche Telekom AG 07.01.2016 Amprion GmbH 12.01.2016 Industrie und Handwerkskammer, Wuppertal-Solingen-Remscheid 29.01.2016 Handelsverband NRW - Rheinland 02.02.2016 Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR 19.01.2016 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH 25.01.2016	

1. Schriftlich eingegangene Anregungen (§ 3 Abs. 1 BauGB)

A Bürger/Anlieger/Anwohner

Anregung 1 (Schreiben Bürger 30.11.2015)

Ein benachbarter Grundstückseigentümer sieht sich im baurechtlichen Sinne durch das Bauvorhaben möglicherweise betroffen. Da auf dem Planungsgrundstück nach Aufhebung des B-Plans offenbar eine Bebauung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) mit zunächst einseitiger Grenzbebauung vorgesehen ist. Da damit eine Abweichung von den nach § 6 Abs. 1 BauO NRW notwendigen Abstandsflächen im Raum steht, ist eine Verletzung seiner Rechte jedenfalls nicht ausgeschlossen. Bei der Anwendung des geltenden Baurechts stellt sich ihm derzeit die Frage, ob eine einseitige Grenzbebauung nach § 6 Abs. 1 BauO NRW ohne seine Mitwirkung zu verwirklichen ist.

Bisher wurde seiner Meinung nach versäumt, ihn über das Bauvorhaben und den Planungsstand nachvollziehbar zu informieren. Er möchte daher eine Nachbarbeteiligung im laufenden Baugenehmigungsverfahren anregen und bittet darum, seine Bedenken bereits im laufenden Baugenehmigungsverfahren aufzugreifen und über das Bauvorhaben sowie das anzuwendende Baurecht informiert zu werden.

Da ein B-Plan nach der Aufhebung des Plans Nr. 50 nicht mehr existiert, kommt es darauf an, ob die in der näheren Umgebung des Baugrundstücks vorhandene Bebauung zwingend die Errichtung der geplanten Grenzbebauung verlangt. Es erscheint ihm zumindest zweifelhaft, dass die nähere Umgebung durchgängig durch eine geschlossene Bauweise geprägt ist. Vielmehr dürfte gerade das Flurstück 88 sowie die westlich angrenzenden Flurstücke ein Indiz dafür sein, dass auch eine offene bzw. halboffene Bauweise in näherer Umgebung zu finden ist, da auf diesen Grundstücken keine geschlossene Bauweise vorherrscht. In diesem Fall besteht aber kein Zwang zu einer Grenzbebauung. Damit dürfte nach § 6 Abs. 1 b) BauO ohne Grenzabstand nur gebaut werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Grenzbebauung liegt jedoch derzeit nicht vor.

Der Nachbar signalisiert Gesprächsbereitschaft. Dies könnte seiner Meinung auch im Interesse der Stadt sein, als es dem Gestaltungsbeirat bei seiner Forderung zu einer Grenzbebauung offenbar darum ging, die vorhandene Baulücke auf den Grundstücken Am Wunderbau aus gestalterischen Gründen zu schließen.

Derzeit wird das Flurstück 88 als Parkplatz des angrenzenden Autohauses genutzt. Wie die Nutzung in den nächsten Jahrzehnten aussehen wird, sei derzeit noch nicht absehbar. Sollte aber die derzeitige Nutzung langfristig fortgeführt werden, bliebe die Baulücke bestehen bzw. würde bei der geplanten Bebauung der Eckgrundstücke Am Wunderbau mit einem sechsgeschossigen Gebäude verstärkt. Es müsste daher im Interesse der Stadt sein, bei der Bauplanung der Grundstücke die Pläne und Absichten der westlich angrenzenden Eigentümer und Gewerbetreibenden einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben mit einer einseitigen Grenzbebauung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauO NW ohne nachbarliches Einvernehmen nicht zu verwirklichen. Gemäß § 6 der BauO NW sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Innerhalb der Grundstücksfläche ist eine Abstandfläche nicht erforderlich gegenüber Grundstücksgrenzen, gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird. Der Bauherr hat die Sicherung nachzuweisen.

Die Sicherung ist durch die Eintragung einer Anbauverpflichtungsbauast gegeben, in der sich der Nachbar verpflichtet, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Wird eine Sicherung durch Baulasteintragung beantragt, hat die Bauaufsichtsbehörde eine ordnungsgemäße Verpflichtungserklärung entgegenzunehmen und einzutragen.

Die signalisierte Gesprächsbereitschaft ist von Seiten der Verwaltung aufgegriffen worden. Bezüglich der Klärung dieses Sachverhaltes sind gemeinsame Gespräche mit dem Vorhabenträger, dem Grundstücksnachbar und seinem Architekten geführt worden in dem das Hotelprojekt umfassend vorgestellt wurde. Der Nachbar wird sich mit dem Vorhabenträger zur Lösung der Frage der Abstandflächen in Verbindung setzen.

Sollte keine Einigung erzielt werden, ist das Vorhaben in der Form zu errichten, dass die Abstandflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen.

Abwägungsvorschlag zu 1: Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Anregung 2 (Schreiben Bürger 14.12.2015)

Ein benachbarter Gewerbetreibender erwartet durch den geplanten Hotelneubau insbesondere durch die Grenzbebauung an der Straße Am Wunderbau eine Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes. Er sei darauf angewiesen im Straßenbild leicht erkennbar zu sein. Dies wäre durch den Neubau nicht mehr gewährleistet. Die für ihn wichtige Sichtachse vom Hofkamp aber auch von der B7/Am Wunderbau stellt für ihn ein sehr wichtiges Kriterium dar.

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits der aufzuhebende Teil des Bebauungsplanes sieht auf den unmittelbar an den Gewerbebetrieb angrenzenden Grundstücken Baurecht für 5 bzw. 6 geschossige Gebäude vor, die ebenfalls zu einer Beschränkung der Sichtbarkeit des Betriebes im Straßenbild geführt hätte. Auch nach Durchführung des projektierten Hotels ist das Autohaus sowohl von B 7 als auch der Schwebebahn (ca. 70.000 Fahrgäste pro Tag) hervorragend im Stadtbild einsehbar.

Abwägungsvorschlag zu 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.12 bis 01.02.2016

B Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergeht folgender Hinweis, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich liefern. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der weitere Untersuchungsumfang wird nach telefonischer Rücksprache mit dem KBD im zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) geregelt.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH Fachbereich 12/123 Projektierung Gas, Wasser und Fernwärmeverteilung

Die WSW nehmen wie folgt Stellung: Der Fachbereich merkt an, dass vorhandene Versorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.