

**1. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

1. Sammeleingabe der Anlieger der Dickmannstr. vom Oktober 2013, Eingang vom 29.10.2013
2. Stellungnahme Anlieger Futterstr. vom 17.03.2015
3. Stellungnahme Anlieger Dickmannstr. vom 03.06.2016
4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 09.06.2016
5. Stellungnahme Anlieger Dickmannstr. vom 13.06.2016
6. Stellungnahme Eigentümer Dickmannstr. 70 vom 01.07.2016

Zu 1.: Stellungnahme:

- a. Titel: „Straßenanbindung der Neubauten über die Stichstr. ist aus rechtlichen und sachlichen Gründen abzulehnen“

Es wird die beengte und nicht ausgebaute Situation der Dickmannstr. insgesamt beschrieben. Begegnungsverkehre wären wegen schwieriger Ausweichmöglichkeiten problematisch. Verhältnisse von Reinigung und Winterdienst werden in Bezug auf die fehlende Wendemöglichkeit beschrieben. Parkende Fahrzeuge würden die Situation erschweren. Es wird auf die Frequentierung aufgrund der Anbindung an die Obere Lichtenplatzer Str. und die beiden Engpässe im Straßenverlauf hingewiesen. Bäume und Leitungsmasten wären zu verlegen, um einen vernünftigen Ausbau zu bewerkstelligen. Ein Ausbau wird letztendlich aufgrund der zu erwartenden Mehrbelastung seitens der Baumaßnahme erwartet.

- b. Alternativen werden vorgeschlagen:

O Anbindung an die Futterstr.: Diese wird als komfortabler als die Dickmannstr. beschrieben, daher wäre diese geeigneter.

O Anbindung über die Obere Lichtenplatzer Str.: Diese wird als deutlich vorteilhafter und störungsfreier im Zusammenhang mit der Gaststättenandienung beschrieben.

**Abwägung:** Der Stellungnahme wurde hinsichtlich der Variantenprüfung gefolgt. Im Übrigen wird sie jedoch als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Begründung:

Zu a. : In der Variantenprüfung stellte sich zunächst nach Aufgabe der Erschließungsmöglichkeit über die Futterstr. die Dickmannstr. als die nächstbessere Alternative dar, zumal die Bereitschaft des Vorhabenträgers zu bestehen schien, die anfallenden Ausbaurkosten der Erschließungsstr. zu tragen. Die Kostenübernahme stellte sich aber im Weiteren als zu aufwändig heraus, da die Realisierung von vier Häusern in keinem Verhältnis zum Ausbauraufwand steht. Aufgrund dessen wurde auch die

Variante über die Obere Lichtenplatzer Str. durchgeprüft, die jedoch ebenso wegen benötigter und nicht erwerbbarer Fremdgrundstücke nicht umsetzbar ist. Letztendlich ist die Anbindung über die Dickmannstr. die einzig mögliche, die angesichts der entstehenden vier Häuser seitens der Ressorts Straßen und Verkehr letztlich als unkritisch bewertet wird. Die geringe Zunahme an Verkehr führt zu keiner spürbaren Verschlechterung der vorhandenen Verkehrssituation, die auch nach wie vor als zumutbar bewertet werden kann. Die erschwerten Bedingungen für Versorgungsfahrzeuge sind im Wuppertaler Stadtgebiet nicht ungewöhnlich, das rückwärtige Anfahren ist bewährte Praxis und führt nicht zu Versorgungsengpässen. Die Beseitigung der beiden Engpässe wäre wünschenswert gewesen, ist jedoch aufgrund des höheren Aufwandes als unverhältnismäßig aufwändig einzustufen. Insgesamt ist die städtebauliche Situation auch nach Entstehen von vier neuen Häusern als verträglich und erschließungstechnisch möglich zu bewerten.

Zu b.: Die vorgeschlagenen Varianten wurden technisch durchgeprüft und der Zugriff auf private Grundstücke eigentumsrechtlich verhandelt. Die Variante Futterstr. ist jedoch entgegen der Darstellung der Stellungnehmenden keinesfalls als vorteilhafter einzustufen. Auch dort führen das hängige Gelände und der unausgebaute Zustand technisch zu gleichermaßen gelagerten Problemen.

Ebenso wird die Einschätzung über den Bereich der Gaststätte als unzutreffend zurückgewiesen. Gerade durch das von den Stellungnehmenden beschriebene Zusammentreffen von Anliegerverkehren zur Gaststätte und zu der geplanten Neubebauung würde es nach Einschätzung der Verwaltung zu nicht zu unterschätzenden Begegnungsverkehren in einem unübersichtlichen Kurvenbereich der Oberen Lichtenplatzer Str. kommen können. Darüber hinaus stehen erforderliche private Flächen für einen Straßenausbau nicht zur Verfügung.

#### Zu 2.: Stellungnahme:

Mit Erstaunen wird die Überplanung von Grundstücksanteilen durch den Vorhabenträger auf seinem Grundstück beschrieben. Notwendiges Wegerecht und Verkauf von Grundstücksteilen zugunsten des Vorhabenträgers werden zurückgewiesen. Die vorhandene Zuwegung zur Gaststätte wird als ohnehin beengt beschrieben.

**Abwägung:** Die Stellungnahme wird zustimmend z. K. genommen.

#### Begründung:

Die Verfügungsgewalt über benötigte Fremdgrundstücke bei Planverfahren wird üblicherweise im Frühstadium der Planung eingefordert. Zunächst wird dabei auf die Aussagen des Antragstellers vertraut, dass die Fremdgrundstücke auch tatsächlich im Laufe des Planverfahrens erworben werden können. Da diese sowohl bei der Erschließungsvariante Futterstr., als auch bei der Variante Obere Lichtenplatzer Str. nicht beigebracht werden konnte, wurde das Planverfahren mit der zuletzt genannten Erschließungsvariante ebenfalls eingestellt. Die beengten Verhältnisse rund um die Andienung der Gaststätte sind bekannt und wurden in der weiteren Variantenprüfung im Sinne des

Stellungnehmenden berücksichtigt. Deshalb werden die neuen Baurechte über die Dickmannstr. erschlossen.

Zu 3.: Stellungnahme:

Der Widerspruch richtet sich gegen die letztendlich vorgeschlagene Erschließungsvariante über die Dickmannstr. und weist auf die Möglichkeit einer Zufahrt über die Obere Lichtenplatzer Str. hin. Dazu werden Beispiele bereits existierender Zufahrten angeführt. Der Schaffung von Wohnraum wird grundsätzlich nicht widersprochen aufgrund der bevorzugten Wohnlage.

**Abwägung:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es wurde wiederholt auf die bereits erfolgte Prüfung einer vorgeschlagenen Variante hingewiesen, die zwischenzeitig seitens der Verwaltung geprüft wurde, letztlich aber an den technischen Voraussetzungen und dem fehlenden Grundstückserwerb scheiterte.

Zu 4.: Stellungnahme:

Aus der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zusammenfassend nachfolgende Kriterien vorgebracht worden:

- a. alternative Erschließungsvariante über Obere Lichtenplatzer Str.
- b. alternative Erschließungsvariante über Futterstr.
- c. Folgen zusätzlicher Belastung der Dickmannstr.
- d. Art und Maß der Bebauung, Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

**Abwägung:** Der Stellungnahme zu a. und b. wird nicht gefolgt; c. und d. wird zur Kenntnis genommen, dem Vorschlag zur Begrenzung der WE wird gefolgt.

Begründung zu a:

Mehrere Varianten über die Obere Lichtenplatzer Str. wurden aufgrund der Entwürfe des beauftragten Planungsbüros vom Fachressort Straßen und Verkehr geprüft. Die erforderliche Mindestausbaubreite konnte jedoch aufgrund nicht ausreichender Grundstücksfläche letztlich nicht umgesetzt werden.

#### Begründung zu b:

Es wurde auf eine vorhandene Zufahrt über die Futterstr. 31 hingewiesen, die aufgrund eines Verwandtschaftsverhältnisses zum Antragsteller mitgenutzt werden könne. Die in der Tat vorhandene Zuwegung liegt weiter Talseits der Futterstr. nordwestlich des Plangebietes, müsste jedoch über einen längeren Weg im Blockinnenbereich des Wohngebietes verlängert werden, um das Grundstück zu erschließen. Die vorgeschlagene Lösung ist jedoch städtebaulich problematisch, da der Störgrad des ruhigen Baublockes zusätzlich erhöht würde. Zudem wäre die Erschließung zu aufwändig und wegen der Topographie schwierig. Letztlich bietet sie gegenüber der vorgeschlagenen Variante keine erkennbaren Vorteile.

#### Begründung zu c:

Die zahlreichen Hinweise bzgl. des Ausbaustandes der Dickmannstr., den Folgen des zu erwartenden Baustellenverkehrs und Maßnahmen zur Verkehrsregulierung wurden in einem Schreiben dem zuständigen Ressort Straßen und Verkehr am 20.06.2016 zugeleitet. Dass die vorgetragenen Kriterien nicht im Rahmen der Festsetzungen geregelt werden können, wurde im Rahmen der Veranstaltung erläutert. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass mit einem Komplettausbau der Straße nach Auskunft des Ressorts Straßen und Verkehr nicht zu rechnen sei.

#### Begründung zu d:

Hinsichtlich der möglichen Bebauung wurde auf Nachfragen die Begrenzung auf Einfamilienhäuser, den vorzunehmenden Höhenbegrenzungen und die Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten erläutert. Es wurde auf die angrenzenden Flachdächer hingewiesen, die auch für das Baugebiet eine Möglichkeit darstellen würden, was aber nur ein Kriterium hinsichtlich des sich Einfügens darstellt. Insgesamt aber ist die Wirkung eines Baukörpers auch im Hinblick auf die Topographie im Gesamtbild der städtebaulichen Lagekriterien entscheidend. Demnach kann sich u.U., ein Flachdach störender darstellen als ein Satteldach. Die Festsetzung der Dachform ist somit immer nur ein Kriterium unter mehreren und letztlich in der Gesamtschau zu betrachten. Die Anzahl der Wohneinheiten wird aufgrund der mangelnden Erschließungssituation und des städtebaulichen Umfeldes auf **eine WE** je Haus festgesetzt.

#### Zu 5.: Stellungnahme:

Der Stellungnehmende zu 3. wendet sich an den Beigeordneten H. Meyer und trägt im Namen der Anwohnerschaft vor, die Erschließung über die Obere Lichtenplatzer Str. vorzunehmen. Er hätte mit dem Eigentümer des Futterplatzes gesprochen, der nichts gegen eine Zuwegung zugunsten Dritter einzuwenden hätte. Er bittet um Besserung der Planung im Kurvenbereich Obere Lichtenplatzer Str. in die Dickmannstr..

**Abwägung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das die Erschließung über die Obere Lichtenplatzer Str. nicht möglich ist wurde bereits zu 3. u 4a. erläutert. Mit dem Eigentümer des Futterplatzes wurden ebenso Gespräche geführt, sodass dessen Belange bekannt und berücksichtigt werden. Aufgrund des nicht beabsichtigten Ausbaues der Straße kann auch mit keiner Bereinigung der Kurvensituation gerechnet werden. Die Belange wurden dem Stellungnehmenden bereits in einem persönlichen Gespräch am 03.06.2016 zur Kenntnis gegeben und inhaltsgleich am 09.06.2016 wiederholt vorgetragen.

Zu 6.: Stellungnahme:

Seitens der Antragstellerseite wird darauf hingewiesen, dass keinerlei Zugriffsrechte auf die vorhandene Zuwegung zum Haus Futterstr. Nr. 31 bestehen. Im Übrigen wird auf die Unwirtschaftlichkeit des Ausbaues hingewiesen.

**Abwägung:** Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgeschlagene Erschließungsvariante ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen, da sie keine Vorzüge ggü. den bisher geprüften Varianten darstellt. Im Gegenteil würde damit der Störgrad von ruhigem Wohnen im Blockinnenbereich verschärft. Zudem würde der technische Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Somit ist der Hinweis des Antragstellers nachvollziehbar.

## 2. Protokoll über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

### Allgemeines:

B-Plan Verfahren : 1159 – Futterstraße / Dickmannstraße –

Veranstaltungsort: Städtisches Pflegeheim  
Obere Lichtenplatzer Straße 73, 42287Wuppertal

Termin und Dauer: 09.06.2016, 18.00 – 19.15 Uhr

Leitung: Herr Lücke (Bezirksbürgermeister Barmen)

Verwaltung: Herr Graurock, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplaner  
Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik

Teilnehmerzahl: ca. 50 Personen

### Eingangserläuterungen der Verwaltung:

Herr Bezirksbürgermeister Lücke, stellt die Bezirksvertretung Barmen und die Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung vor. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erklärt kurz den Grund der Veranstaltung und gibt dann das Wort an Herrn Graurock.

Herr Graurock erläutert, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 1159 – Futterstraße / Dickmannstraße – schon im Jahr 2011 von einem Grundstückseigentümer beantragt wurde.

Er zeigt am Flächennutzungsplan, dass das Grundstück in einem als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Gebiet liegt. Er zeigt an dem rechtskräftigen Bebauungsplan 140 die gültigen Festsetzungen, wie die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen, Straßenbegrenzungslinien, Leitungsrechte, Grundflächenzahl und Geschossigkeit auf. Weiter erläutert er, dass in dem Wohngebiet das Baurecht in den vorgesehenen Baufeldern weitgehend ausgenutzt wurde. Der Antragsteller hat jedoch ein großes Grundstück, welches, da neues Baurecht durch Nachverdichtung der städtischen Innenbereiche geschaffen werden soll, für weitere Bebauung geeignet erscheint. Die Erschließung der 4 Gebäude sollte zunächst über die Futterstraße erfolgen und unter diesen Bedingungen wurde 2011 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die dazu erforderlichen Grundstücke an der Futterstraße konnte der Antragsteller allerdings nicht erwerben. Daraufhin wurde das Verfahren ruhend gestellt.

Aufgrund von Hinweisen der Anwohner aus der Dickmannstraße wurden in der Zwischenzeit andere Erschließungsvarianten über die Obere Lichtenplatzer Straße und die Dickmannstraße geprüft.

Auch der Geltungsbereich wurde verändert und bezieht sich jetzt nur noch auf das Grundstück Dickmannstraße 70 und den südlich gelegenen Fußweg, der vertraglich gesichert werden soll.

Herr Graurock erläutert im Weiteren das Bebauungsplanverfahren an sich, welches mit einem Aufstellungsbeschluss, der in diesem Verfahren von dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen erneut gefasst werden soll, beginnt. Dann erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die daraus gewonnenen Ergebnisse fließen in den Offenlegungsbeschluss ein, der wiederum vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen werden muss. Danach erfolgt die einmonatige öffentliche Auslegung des bisher erarbeiteten Planungsstandes, zu dem die Behörden als auch die Bürger erneut Stellung nehmen sollen. Den Abschluss des Verfahrens bildet der Satzungsbeschluss, der alle politischen Gremien bis hin zu Rat der Stadt durchläuft. Durch seine Bekanntmachung erhält der Bebauungsplan dann die Rechtskraft.

In diesem Fall ruhte das Verfahren und es wurden die weiteren Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Eine Erschließung über die Obere Lichtenplatzer Straße erscheint zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich, da die benötigte Fläche dem Bauherrn nicht zur Verfügung steht, um eine Zuwegung geeignet für Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr herzustellen.

Die verbleibende Erschließungsmöglichkeit führt nun über die Dickmannstraße, wie zum Bestandsgebäude auch. Der Antragsteller plant die Errichtung von vier Einfamilienhäusern auf dem südlichen Teil seines Grundstückes, dieser Entwurf wird aber zum Offenlegungsbeschluss geprüft und mit Festsetzungen, die die Baugrenzen, Gebäudehöhen, Trauf- und Firshöhen betreffen, belegt. Auch ein Gebäudeschnitt, der die Einfügung in die Topografie verdeutlicht, wird während der Offenlage veröffentlicht. Das Bestandsgebäude wird erhalten bleiben und über Festsetzungen wird eine weitere Bebauung des Grundstückes verhindert werden. Der Bauherr ist dann für die Erschließung auf seinem Grundstück und den Nachweis der Stellplätze, möglichst innerhalb der Häuser, selbst verantwortlich.

**Diskussion:**

Eine Bürgerin aus der Dickmannstraße 52 fragt nach der Art der Gebäude. Sie sorgt sich, dass der Blick vom sogenannten Futterplatz sonst gestört würde.

Herr Graurock antwortet, dass Einfamilienhäuser festgesetzt würden, die sich in die Höhenverhältnisse einfügen sollen um Blickbeziehungen nicht zu stören.

Sie fragt weiter, ob ein Ausbau der Dickmannstraße geplant sei und ob Bäume gefällt würden.

Herr Graurock verneint dies.

Ein Bürger berichtet, dass ein Grundstück an der Futterstraße einem Familienmitglied des Antragstellers gehöre und die Erschließung doch über dieses Grundstück erfolgen könne.

Herr Graurock hat dies auch schon geprüft, allerdings ohne Ergebnis.

Ein Bürger möchte wissen, ob die Anbindung über die Futterstraße ausgeschlossen wäre.

Herr Graurock bestätigt dies, da die dafür nötigen Grundstücke einem Dritten gehörten und die Stadtverwaltung nicht in privatrechtliche Vorgänge eingreifen könne. Dass grundsätzlich die Möglichkeit bestünde das Grundstück über eine weitere bestehende Zufahrt zu erschließen, würde als Forderung der Bürger aufgenommen.

Ein Anwohner der Dickmannstraße ist der Meinung, dass der Bauherr die Dickmannstraße, in der es an Breite, Gehwegen und ausreichender Beleuchtung fehle und die eine Gewichtsbeschränkung von 3,5 t habe, durch sein Bauvorhaben zusätzlich belaste.

Herr Graurock sagt dazu, dass er die Aussage des Ressorts Straßen und Verkehr habe, dass die Straße nicht ausgebaut, höchstens repariert, würde.

Ein Bürger fragt, ob ein Parkverbot in der Dickmannstraße vorgesehen sei.

Herr Graurock verneint dies.

Ein weiterer Bürger stellt die Frage, warum der zusätzliche Verkehr an der Dickmannstraße, die ebenfalls problematisch von der oberen Lichtenplatzer Straße zu befahren sei, zugemutet würde und



diese Argumente eine neue Zuwegung von der Oberen Lichtenplatzer Straße ausschließen.

Herr Graurock erläutert, dass beim Neubau von ca. 20 Wohneinheiten der zusätzliche Verkehr, laut Gerichtsurteilen, einer kleinen Straße zuzumuten wäre. Er habe deshalb keine Handhabe den zusätzlichen Verkehr als Ausschlusskriterium zu bewerten.

Ein Bürger sagt, dass er von dem Antragsteller wisse, dass dieser den nördlichen Teil seines Grundstückes zukünftig auch noch bebauen würde.

Diese Aussage nimmt Herr Graurock zur Kenntnis.

Ein Bürger aus der Futterstraße 61 möchte wissen wie die Sicherheit der Kinder während der Bauphase (Baustellenverkehr) gewährleistet werden soll.

Herr Graurock sagt dazu, dass diese Anmerkung aufgenommen und geprüft werde.

Herr Bezirksbürgermeister Lücke erklärt, dass es hier nicht um eine für und wider Diskussion zu dem geplanten Vorhaben ginge, sondern den Bürgern die Gelegenheit gegeben werde ihre Bedenken, Sorgen aber auch Zustimmung zu äußern und diese zum Offenlegungsbeschluss gewürdigt werde. Die Schulwegsicherung würde selbstverständlich gewährleistet.

Die Bewohnerin der Dickmannstraße 74 habe gehört, dass die Straße vor ihrem Grundstück angehoben würde und äußert die Sorge ihre Garage nicht mehr nutzen zu können.

Herr Graurock erklärt, dass die Zuwegung zur neuen Bebauung so weit wie möglich von der Garageneinfahrt weggerückt würde. Jegliche Geländeänderung im Straßenbereich sei zum jetzigen Zeitpunkt kein Thema.

Ein Bürger fragt, ob die Gefahr bestünde, wie an anderen Stellen in Wuppertal, dass eine weitaus massivere Bebauung entstehen könne, als jetzt dargelegt.

Herr Graurock erklärt dazu die Steuerungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan und dass dies durch einschränkende Festsetzungen verhindert werden könne. Es gebe jedoch auch Bebauung in Lagen nach §34 BauGB ohne Bebauungsplan, die mehr Flexibilität zulassen. Es gälte das Einfügungsgebot.

Ein Bürger regt an, dass die seinerzeit festgesetzte 1,5 geschossige Bebauung mit Flachdächern

beibehalten wird.

Herr Graurock erklärt, dass in dem Gebiet unterschiedliche Dacharten bestehen. Er nimmt diese Anregung aber mit.

Ein anderer Bürger möchte wissen, ob die Erschließungsstraße eine Privatstraße sei oder ob diese von der Stadt Wuppertal übernommen werde.

Herr Graurock bestätigt, dass es auf dem Grundstück des Antragstellers eine private Straße sei.

Ein Anwohner der Futterstraße merkt an, dass der südliche Teil der Futterstraße eine Sackgasse für PKW sei und möchte wissen, ob es so bleibt.

Herr Graurock erklärt, dass er die Zusage des Ressorts Straßen und Verkehr habe, dass die Futter- und Dickmannstraße nicht ausgebaut würde.

Ein Bürger nimmt nochmal Bezug auf die Zuwegung über die Obere Lichtenplatzer Straße. Wenn bestimmte Anwohner Grundstückteile veräußern würden, könnte die Zuwegung gelingen.

Die angesprochene Anwohnerin verneint, dass sie Teile ihres Grundstücks verkaufen werden.

Herr Graurock bittet um Objektivität und möchte nicht, dass private Belange in dieser öffentlichen Veranstaltung besprochen werden.

Eine Bürgerin äußert die Sorge, dass durch die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen zusätzlicher Verkehr entsteht.

Herr Graurock erklärt, dass über die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt werden kann, dass keine Einliegerwohnungen zulässig sind.

Sie fragt weiter, ob es möglich ist die Dickmannstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Herr Graurock gibt diese Anregung an das Ressort Straßen und Verkehr weiter.

Ein Bürger aus der Futterstraße findet das gesamte Bauvorhaben „blödsinnig“ und möchte seine Meinung protokolliert wissen.

Ein Bürger sagt, dass die Einfahrtbreite von 5 Metern bei der Zuwegung über die Obere Lichtenplatzer Straße gewährleistet sei.

Herr Graurock erläutert nochmal, dass nicht die Straßenbreite, sondern die zu geringen Radian

(Schleppkurven) die Zuwegung aus Süden unmöglich machen würden.

Ein anderer Bürger gibt das extreme Gefälle zu bedenken.

Ein Bürger regt an die Dickmannstraße als Anliegerstraße auszuweisen, um zusätzlichen Verkehr zu verhindern.

Ein weiterer Bürger möchte wissen, wie während der Bauphase die Gewichtsbeschränkung auf 3,5 t gewährleistet werden könne.

Herr Graurock nimmt diese Fragen zur Klärung mit.

Eine Bürgerin aus der Dickmannstraße 52 berichtet, dass bei Reparaturen der Dickmannstraße der Asphalt auf den Alten aufgebracht wird und der Straßenbelag immer weiter wachsen würde, so könne das Regenwasser nicht mehr richtig abfließen und würde zu ihrem Haus fließen.

Auch diesen Belang nimmt Herr Graurock zur Klärung mit.

Ein Bürger regt an, den Wendehammer als solchen zu kennzeichnen und an anderen Stellen Parkverbote auszuweisen.

Herr Graurock nimmt diese Anregung ebenfalls mit.

Er zeigt nochmal zwei Ansichten, die anschaulich machen wie die Baumaßnahme nach Fertigstellung aussehen könnte und wie sich diese in den bestehende Bebauung einfügt.

Er macht nochmals deutlich, dass nach sorgfältiger Auswertung der Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sowie Behörden die politischen Gremien der Stadt den Beschluss zum Bebauungsplan fassen. Auch auf die Möglichkeit während der Offenlage Stellungnahmen abzugeben wird wiederholt hingewiesen.

Der Anwohner Dickmannstraße 74 äußert die Sorge, dass die Leitungen, die zu seinem Haus gehören durch die Baumaßnahme in Mitleidenschaft gezogen werden könnten.

Herr Graurock erklärt, dass diese Leitungen nicht betroffen werden würden.

Der Anwohner der Dickmannstraße 51 möchte den zeitlichen Ablauf des Verfahrens wissen.

Herr Graurock erklärt, dass das Verfahren im Grunde nun neu beginnt. Im Herbst sei der Offenlegungsbeschluss geplant und dann könne es nochmals 1,5 Jahre dauern.

Herr Bezirksbürgermeister Lücke gibt zum Schluss zu bedenken wie viel Öffentlichkeitsbeteiligung in dem Verfahren möglich ist und lädt die Anwesenden ein, sich über die Ansprechpartner der Bezirksvertretung weiterhin zu informieren. Er schließt die Bürgerdiskussion um 19.15 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger.

### **3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 10.10. bis 18.11.2016**

#### Stellungnahme mit planungsrelevanten Hinweisen:

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung ü. 302.13

Anregung: In einem Telefonat vom 19.10. wurde erklärt, dass vor Ort keine Messungen möglich sind. Es wurde vereinbart einen Hinweis aufzunehmen, dass im Rahmen der Bauausführung nach Geländeherstellung vor Baubeginn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sei. Die Messung/Sondierung würde dann auf allen vier Geländeplateaus erfolgen.

Abwägung: Die telefonische Vereinbarung wird durch den textlichen Hinweis C 3 im Rechtsplan aufgegriffen.

#### Begründung:

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes war eine zuverlässige Messung vor Ort nicht möglich, daher verständigte man sich auf den Hinweis, der zudem in einer vertraglichen Regelung mit dem Bauherren aufgenommen wird.

#### Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:

Finanzamt Wuppertal-Barmen ohne Rückmeldung  
Wuppertaler Stadtwerke, Energie und Wasser ohne Rückmeldung  
Amprion GmbH vom 18.10.16  
Westnetz GmbH ohne Rückmeldung  
PLE doc GmbH vom 17.10.16  
Thyssengas GmbH vom 13.10.16  
Deutsche Telekom Technik GmbH ohne Rückmeldung  
Gascade Gastransport GmbH ohne Rückmeldung

### **4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 10.10. bis 18.11.2016**

1. Stellungnahme des vom Planungsbegünstigten SEITA-GROUP beauftragten Rechtsanwaltsbüro Frowein und Partner vom 07.11.2016:

- a. Es wird angeregt die Anzahl der Wohneinheiten von einer je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten zu erweitern. Die getroffene Regelung sei nicht erforderlich. Begründet wird dies mit einem „unangemessenen, unbilligen Eingriff in das Eigentum“. Die Sicherung einer unangemessenen Dichte wäre bereits über die anderen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe, GRZ und GFZ hinreichend abgedeckt. Im Übrigen hätte die Regelung der Wohneinheiten keinen Einfluss auf die Anzahl von PKW-Verkehren.
- b. Des Weiteren wird angeregt die Festsetzung der Zufahrt zu ändern. Das festgesetzte Maß eines erforderlichen Abstandes von 2,3 m von der Garagenkante würde zu einem ungünstigen und kostenintensiveren Verlauf der Einfahrt führen. Daher wird als Maß ein Meter vorgeschlagen, womit ein ausreichender Abstand hergestellt wäre.

### **Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

#### Begründung:

- a. Der Plangeber ist sich bewusst über die Verwendung der Festsetzungsmöglichkeiten auch in Bezug auf die Wechselwirkungen zur Ausnutzbarkeit eines Grundstückes, geht aber nicht von einem Verstoß gegen das Übermaßgebot aus. In der Tat bleiben aufgrund der Höhenfestsetzungen und der Vorgaben zur bebaubaren Fläche kaum noch Spielräume für den bauausführenden Architekten, um eine zweite Wohneinheit in einem Gebäude zu ermöglichen. Ein Übermaß ist aber dennoch nicht festzustellen, da die Festsetzung nicht zuletzt der Klarstellung dient. Zumindest rein rechnerisch ist nicht ausgeschlossen, dass über eine flächensparende Bauweise und denkbar kleine Raumaufteilung auch Einliegerwohnungen geplant werden könnten, die an der Stelle städtebaulich nicht erwünscht sind. Begründet wird die restriktive Festsetzung letztlich mit dem politischen Auftrag insgesamt nicht mehr als vier zusätzliche Wohneinheiten zusätzlich auf dem betreffenden Grundstück zuzulassen. Geht man von max. 2 PKW bei 4 WE aus, so ergeben sich zusätzliche 8 PKW ggü. evtl. 16 PKW bei 8 WE, was für die ohnehin beengte Sackgassenlage und der Zufahrtssituation für die Anwohner nicht zumutbar wäre. Darüber hinaus ist für die Abwägung in Betracht zu ziehen, das aufgrund der Festsetzung auch für das Bestandsgebäude nach Teilung nochmal maximal eine WE hinzukommen könnte.

Letztlich sind die Steuerungsinstrumente als notwendige Stellschrauben zu verstehen, um insgesamt eine möglichst nachbarverträgliche Bebauung sicherzustellen, wobei die Anzahl der Wohneinheiten in dem Fall beinahe noch als das wichtigste Instrument bewertet werden kann. Aber auch die Höhe der Gebäude und die genauere Stellung der Baukörper bzw. die Anordnung und Ausnutzbarkeit sind notwendige Festsetzungen, auf die nicht so ohne weiteres verzichtet werden kann und die das Einfügen in das Gelände und der Umgebung sicherstellen sollen.

- b. Die getroffene Festsetzung zur Beschränkung der Zufahrtsbreite von 5,30 m mit 2,3 m Abstand von der Garagenkante aus vorzusehen, dient dem Zweck keine unzulässige

Beeinträchtigung für das betroffene Nachbarhaus zu verursachen. Ohne Begrenzung wären nachteilige Auswirkungen durch direkte Querung des Ein- und Ausfahrtsbereiches vor der Garage zu befürchten, die unverhältnismäßig wären und evtl. Gefahren erzeugen könnten. Diese sollen durch die weitere Reduzierung auf ein erträgliches Maß gesetzt werden. Daher blieb als einzige Möglichkeit bei einer erforderlichen Breite der privaten Anbindung von 3 m den vorgesehenen Abstand zu wählen. Die Argumentation, dass eine Reduzierung auf 1m Abstand ausreichen würde, da damit eine Kostenvermeidung bzw. –senkung erreicht würde ist nicht nachvollziehbar, da die geforderte Beschränkung allenfalls eine Differenz von 1,3 m zur Folge hätte. Dies trägt aber sicherlich nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Ausführungsplanung und damit Kostenreduzierung - wie behauptet – bei. Diese ist ohnehin im Hinblick auf Höhenausgleich, Beseitigung der Schräglage und Radienverlegung auf privatem Grund vorzunehmen. Es ist sicherlich zumutbar die vorhandene Zufahrt zum Bestandsgebäude mit der der Neuerschließung zumindest teilweise zusammenzuführen. Es handelt sich ohnehin um eine Privaterschließung mit geringem Verkehr, daher sind keine zwei getrennte Zufahrten technisch erforderlich.

Insgesamt überwiegt in der Abwägung der der Vorsorge dienende Aspekt (Nachbarschutz) ggü. dem Wunsch des Planungsbegünstigten nach separater Führung zweier getrennter Eingänge. Dieser Wunsch ist zwar aus dem Blickwinkel einer Trennung von Bestandsgebäude und Neubebauung nachvollziehbar, muss aber wegen dem höherrangigen Ziel der nachbarschützenden Wirkung der Maßnahme als nachrangig eingestuft werden.

## 2. Stellungnahme eines Anwohners aus der Dickmannstr. vom 07.11.2016

Es wird formal Widerspruch gegen die Beschlussdrucksache VO/1605/15 vom 28.07.2016 eingelegt mit dem Verweis auf die Argumente im Anschreiben vom 05.11.2016 an Herrn Bezirksbürgermeister Lücke. Es ergeht ein Schreiben an den Absender mit dem Hinweis auf die abschließende Abwägung.

- a. Erneuter Verweis auf die bereits zu Beginn des Verfahrens vorgetragene zwei Erschließungsalternativen, die bereits in der Würdigung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gegenstand der Behandlung waren und als kostengünstiger bezeichnet werden.
- b. Appell an den Bezirksbürgermeister für eine bürgerfreundliche Beschlussfassung zu sorgen.
- c. Erneut werden Argumente für die aus Sicht des Einwänders vorzuziehenden Alternativen vorgetragen und es wird um erneute Prüfung gebeten:

Anbindung **Futterstr.:** Vorteil direkter Anbindung über Parzelle 301 wäre vom Antragsteller nicht ernsthaft geprüft worden; Parzellen 321 und 331 wären ebenso an einen Dritten verkauft worden, wo sich der Antragsteller nicht bemüht hätte; bei der Variante Futterstr. wären weniger Anlieger von Störungen betroffen; das Gefälle wäre ähnlich; es wird die Enttäuschung darüber zum Ausdruck gebracht, dass die kostengünstigsten und sinnvollsten Varianten nicht in Betracht gezogen würden.

Anbindung an die **Obere Lichtenplatzer Str.:** es wäre nicht zutreffend, dass es ohne Hinzuziehung weiterer privater Grundstücksanteile kein Ausbau der Zufahrt möglich wäre; andere Wegeführungen wären aufgezeigt worden, gleichwohl wäre ohne Hinzuziehung einer städtischen Grundstücksparzelle die Erschließung als nicht durchführbar bezeichnet worden; Verwunderung wird über die Veräußerung eines städtischen Grundstückes an einen Dritten geäußert; es wird ein einzuräumendes Wegerecht des Erwerbers angeführt, das notwendig wäre, sonst würde „die Angelegenheit“ an die Öffentlichkeit gelangen.

Anbindung an die **Dickmannstr.:** es wird auf die Zunahme des Verkehrs verwiesen; die Verkehrssicherungspflicht würde trotz der „Zunahme des Verkehrs“ nicht ernst genommen; Ausbau und Beseitigung der Engpässe der Dickmannstr. würden mit dem Verweis auf fehlende Finanzmittel „auf die lange Bank“ geschoben; der Straßenzustand entspräche nicht den Vorschriften der Landesbauverordnung und bürge zunehmend Unfallrisiken; die Kosten für den Ausbau könnten mit dem Vorzug einer kostengünstigen Variante zur Erschließung des Bauvorhabens Dickmannstr. kompensiert werden.

Es ergeht abschließend ein Appell an Herrn Bezirksbürgermeister Lücke Gespräche mit allen Beteiligten zu führen um eine „vernünftige“ Lösung zu erzielen; es wird auf Kontaktaufnahme mit der Presse und der oberen Bauaufsichtsbehörde verwiesen, um die Argumente öffentlich zu machen. Als Anlage wird das bekannte Anwohnerschreiben vom Oktober 2013 beigefügt.

**Abwägung: Die Anregungen werden zum Teil zur Kenntnis genommen, im Wesentlichen aber als nicht zutreffend zurückgewiesen.**

Begründung:

Zu a.: auf die Abwägung der Erschließungsalternativen wurde in der Drucksache VO/1605/15 zum Offenlegungsbeschluss umfassend eingegangen. Die angesprochenen Alternativen wurden unter 1. in der Anlage 03 eingehend gewürdigt und abgewogen.

Zu b.: der Appell wird zur Kenntnis genommen

Zu c.: **Futterstr.:** der Einwand ist gegen den Antragsteller gerichtet; der Vorwurf, er hätte sich nicht ausreichend um den Grundstückserwerb gekümmert, ist auch aus Sicht der Stadt bedauerlich, sie hat jedoch keinen Einfluss auf Grundstücksverhandlungen und Abschlüsse Privater. Die Notwendigkeit des Erwerbes wurde jederzeit vorausgesetzt, als die Variante Futterstr. mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss noch vakant war. Die Tatsache, dass im Falle der Variante Futterstr. weniger Anwohner betroffen sein sollen als im Falle der Dickmannstr. ist nicht nachvollziehbar, da die Anzahl der betroffenen Anwohner vergleichbar ist. Ebenso ist das Gefälle und sind die äußeren Bedingungen vergleichbar. Eine „kostengünstigste Variante“ festzustellen ist nicht ersichtlich und auch nicht zielführend, wenn ohnehin – aus welchen Gründen auch immer - nicht durchführbar.

Die technische Prüfung der Möglichkeit über die **Obere Lichtenplatzer Str.** zu erschließen wurde von der Fachbehörde auf Vorschlag der Erschließungsplanung durch das beauftragte Architekturbüro geprüft und der ausbautechnisch mindestens notwendige Flächenbedarf mit entsprechendem Schleppkurvenverlauf hätte jedenfalls – auch im Falle von Umplanungen – einen Erwerb von Dritten erforderlich gemacht. Die Veräußerung einer kleineren städtischen Grundstücksparzelle hätte alleine für die Zuwegung nicht ausgereicht, daher wurde die Veräußerung an einen Dritten über lange Zeit zurückgehalten. Erst als die Erschließungsvariante nicht mehr in Frage kam hat die Stadt an einen interessierten Dritten unter der Auflage veräußert, sodass die Begehbarkeit des Fußweges für die Allgemeinheit weiterhin ermöglicht wird.

Bei der Erschließungsvariante **Dickmannstr.** wird auf die Zunahme des Verkehrs insgesamt abgestellt, dieser Aspekt trifft jedoch generell zu und ist keine Besonderheit, die nur für den Einzelfall begründet werden könnte. Der Vorwurf, dass notwendige Ausbaumaßnahmen geschoben würden ist zurückzuweisen, da mittlerweile zugesagte Ausbesserungsmaßnahmen umgesetzt wurden. Der Hinweis für den Vorzug einer kostengünstigen Erschließungsvariante „eingesparte Mittel“ zum Ausbau zur Verfügung stellen zu können ist ohnehin nicht zutreffend, da durch die Planung der Stadt direkt keine Kosten entstehen und es nicht die **eine** kostengünstige Variante gibt, wie bereits ausgeführt.

Das als Anlage beigefügte Schreiben vom Oktober 2013 wurde bereits im Zuge der Würdigung zur VO/1605/15 in der Anlage 03 zu Punkt 1 behandelt.

### 3.: Stellungnahme von betroffenen Nachbarn vom 16.11.2016

Die Festlegung der Anzahl an WE wird ausdrücklich begrüßt;

- a. die Dimensionierung der Erschließung wird in Bezug auf Ver- und Entsorgungsfahrzeuge als nicht ausreichend angesehen;
- b. es wird angeregt die Gebietstypik von „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) auf „Reines Wohngebiet“(WR) zu ändern; die Zulässigkeit von „nicht störenden Handwerksbetrieben“ könnte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen;
- c. es wird angeregt den in der Festsetzung zu 4. definierten Bezugspunkt (Grenzpunkt an der vorderen Garagenkante) auf die Grundstücksgrenze des Flurstückes 279 zu verlegen;
- d. In der Begründung zur Drucksache wäre bei dem definierten Abstand von 2 m anstatt 2,3 m die Rede;
- e. Es wird angeregt keine Stellplätze im östlichen Baufeld des Änderungsbereiches zuzulassen, um den Nachbarschutz zu gewährleisten;
- f. Forderung nach Sichtzaun bzw. Festsetzung von Pflanzgebot;



- g. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sollen auf der östlichen Gebäudeseite Fensteröffnungen ausgeschlossen werden.

**Abwägung: Die Anregungen werden z.T. zur Kenntnis genommen, im Wesentlichen aber nicht gefolgt.**

Begründung:

Zu a.: Die Mindestausbaubreite ist planungsrechtlich auch heute schon ausreichend gesichert, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge kommen bis zur Grundstücksgrenze und können zumindest rückwärts mit entsprechenden Fahrzeugen die Ver- und Entsorgung sicherstellen.

Zu b.: Die Gebietstypik WA, die im gesamten Planbereich gilt, wurde aufgrund der ortstypischen Situation in Bezug auf mögliche „untypische“ Nutzungen durch Ausschluss von „Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetrieben und Tankstellen“ weiterhin sichergestellt. Die Differenzierung allein für den Änderungsbereich auf WR ist zwar allein für den Änderungsraum betrachtet nachvollziehbar, jedoch nicht geboten, da der Schutzanspruch der Gebietstypik hinreichend gewährleistet ist und aufgrund des Übermaßgebotes keine weitere Reglementierung der planungsrechtlichen Vorgaben begründet werden kann. Zudem gibt es in direkter Nachbarschaft eine Gaststätte, die ebenso gebietsprägend und maßstabbildend für die Einstufung in die Gebietstypik heranzuziehen ist. Von daher verbietet sich die Einstufung in die Gebietstypik WR für das Änderungsverfahren, sondern müsste allenfalls bei einer generellen Überarbeitung des Planungsrechtes für das größere Plangebiet des Bebauungsplanes 140 insgesamt überprüft werden, wozu jedoch keine Planerfordernis besteht. Für einzelne Grundstücke wie hier im Änderungsbereich werden generell keine Gebietsabstufungen vorgenommen, da der Siedlungszusammenhang betrachtet wird und die Lage im Stadtgefüge zur Bestimmung des Baugebietstypes herangezogen wird. Es ist dabei durchaus auch weiterhin Zielsetzung der Stadtplanung auch kleinere handwerkliche Nutzungen zuzulassen, die die umliegenden Wohnnutzungen nicht stören. Dies gerade in Randbereichen zur Innenstadt von Barmen. Dort macht eine Durchmischung durchaus Sinn, wenngleich für den Planbereich selber eher unwahrscheinlich. Befürchtungen wegen unzumutbarem Anlieferverkehr sind unberechtigt, da im Zuge eines Genehmigungsverfahrens auch dieser Aspekt im Hinblick auf die Größe eines Betriebes und möglicher Störungen für die überwiegende Wohnnutzung mitberücksichtigt wird. Ein Ausschluss solcher Nutzungen jedoch würde eine städtebauliche Begründung erfordern, der an der Stelle nicht gefolgt werden soll. Zudem würde diese höherwertige Einstufung zu nicht beabsichtigter Ungleichbehandlung und damit zu einem nicht begründbaren Ungleichgewicht der Grundstückswertigkeiten führen. Letztlich würde dies zu der Begünstigung **einiger weniger** führen.

Zu c.: Offensichtlich stimmt der Vermessungspunkt nicht mit der äußeren Garagenkante überein. Ein Verlegen des Bezugspunktes kann jedoch nicht erfolgen, da die vorgeschlagene Garagenkante vermessungstechnisch zu unbestimmt ist. Evtl. Unstimmigkeiten privatrechtlicher Art (offensichtlich verläuft die westliche Garagenmauer über

Fremdgrundstück) können hiermit nicht korrigiert werden und erfordern bei Bedarf eine privatrechtliche Regelung.

Zu d.: Die Festsetzung im maßgeblichen Rechtsplan beinhaltet laut Nebenzeichnung den Abstand von 2,3 m. Damit ist der max. mögliche Abstand gewahrt. Die redaktionelle Korrektur wird in der Erläuterung zur Begründung von 2m auf 2,3m angepasst.

Zu e.: Der Ausschluss von Stellplätzen auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche wäre unverhältnismäßig, da die erforderlichen Stellplätze ohnehin schon schwer nachzuweisen sein dürften.

Zu f.: Weitergehende Regelungen auf privaten Grundstücken würden die Verhältnismäßigkeit sprengen. Festsetzungen von Pflanzgeboten erfordern eine städtebauliche Begründung, die für den privaten nachbarrechtlichen Belang nicht bestimmt sind. Es handelt sich dabei um eine ortstypische Situation, wie sie überall im Plangebiet gegeben ist.

Zu g.: Die mögliche Einsichtnahme auf das Grundstück gehört lt. Rechtsprechung zu den gewöhnlichen hinnehmbaren alltäglichen Vorgängen. Unter Einhaltung der in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsregelungen ist eine nachteilige Wirkung auf das Grundstück ausgeschlossen. Es wäre ebenso unverhältnismäßig für die neuen Baufelder Fensteröffnungen auszuschließen, was sowohl städtebaulich/architektonisch fragwürdig wäre, aber auch nicht erforderlich ist. Eine entsprechende Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung wäre demnach nur erschwert möglich. Der befürchtete Blick aus dem Fenster auf den Gartenbereich ist hinzunehmen und beinhaltet ebenso keine unverhältnismäßige negative Wirkung, die es mit Planungsrecht zu verhindern gelte. Es gibt genug privatrechtliche Möglichkeiten zur Grenzgestaltung, die eine „Abschirmung“ ermöglichen. Eine von der Vorgabe des Landesrechtes und des Nachbarrechtes abweichende Vorgabe wäre nur geboten, wenn öffentliche Belange dies berechtigen oder eine besondere Härte vorliegen würde, die es zu verhindern gelte. Beides ist hier nicht gegeben.

4. Erneute Stellungnahme des Anwohners zu 2. ohne Datum mit Eingangsstempel am 21.11.2016

Es wird um Verlängerung der Offenlegung gebeten vor dem Hintergrund einer Eingabe bei der Bezirksregierung mit Schreiben vom 12.11.2016 an Dezernat 35.

**Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Begründung: Das Schreiben von der Bezirksregierung hat die Stadt am 25.11.2016 erhalten. Es erfolgte mit Stellungnahme vom 14.12.2016 eine Beantwortung der umfangreichen Fragen zum Planverfahren. Eine Verlängerung der Offenlegung war aus dem Grund nicht erforderlich, da die angesprochenen Aspekte gegenüber der Bezirksregierung der Abwägung zu 2. Inhaltlich im Wesentlichen entsprach.