

Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

| 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 22.05.2014 Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung | Datum 22.05.2013 |
|---|--|
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.06.2014 bis 25.07.2014 <u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Landesbetrieb Wald und Holz, NRW 2.2 Nachtrag Landesbetrieb Wald und Holz, NRW 2.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD 2.4 Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie 2.5 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH 2.6 Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU <u>Stellungnahmen ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> Amprion GmbH Thyssengas GmbH Stadt Velbert Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 -Bauleitplanung Pledoc GmbH Westnetz GmbH Gascade Gastransport GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 Landwirtschaftskammer NRW | 27.06.2014 30.07.2014 01.07.2014 14.07.2014 24.07.2014 25.07.2014 01.07.2014 03.07.2014 04.07.2014 07.07.2014 09.07.2014 10.07.2014 24.07.2014 25.07.2014 28.07.2014 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 A Bürger/Anlieger/Anwohner Keine Stellungnahmen eingegangen B Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 3.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH 3.2 Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU <u>Stellungnahmen ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> Landesbetrieb Wald und Holz, NRW Geologischer Dienst NRW | 18.11.2014 21.11.2014 21.10.2014 29.10.2014 |

| | |
|---|---|
| <p>4. Beteiligung betroffener Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.12.2014 bis 14.01.2015 sowie vom 13.02.2015 bis 13.03.2015</p> <p>4.1 Anlieger 1 4.2 Anlieger 2</p> | <p>26.12.2014 13.03.2015</p> |
| <p>5. Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.06.2015 bis einschließlich 29.06.2015</p> <p>A Bürger/Anlieger/Anwohner 5.1 Anlieger</p> <p>B Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 5.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Bauleitplanung</p> <p><u>Stellungnahmen ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> Amprion GmbH Pledoc GmbH Ruhrverband Regionalbereich West WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH Landesbetrieb Wald und Holz, NRW Gascade Gastransport GmbH Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD (Verweis auf Stellungnahme vom 01.07.2014)</p> | <p>06.07.2015</p> <p>22.06.2015</p> <p>18.06.2015 19.06.2015 22.06.2015 25.06.2015 29.06.2015 01.07.2015 01.07.2015</p> |

Hinweis: Ergänzte oder geänderte Ausführungen gegenüber der Textversion der Offenlage (VO/0415/14) unter den Gliederungspunkten 1. und 2. (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sind grau hinterlegt.

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 22.05.2013

An dieser Stelle werden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion)¹ für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen und Anregungen gewürdigt. Folgende relevanten Stellungnahmen und Fragen sind vorgebracht worden:

- 1.1 Wie wird mit eventuellen Schäden an der Zuwegung, Gebäuden oder Mauern durch den Baustellenverkehr umgegangen?
- 1.2 Ist die Straße (gemeint ist die heutige Zuwegung zur Tennisplatzanlage) für die angedachte Nutzung ausgelegt?
- 1.3 Wird die Straße verkehrsberuhigt sein?
- 1.4 Wie sieht der Zeitplan für die geplante Baumaßnahme aus?
- 1.5 Für welche Zielgruppe ist die Bebauung ausgelegt? Es werden Bedenken geäußert, dass sich Familien diese hochwertige Bebauung nicht leisten können.
- 1.6 Ist nicht auch ein Kompromiss zwischen einer Reihenhaussiedlung und der geplanten hochwertigen Bebauung denkbar?
- 1.7 Es wird nach dem Verbleib der Gastronomie gefragt.
- 1.8 Wer ist beispielsweise für die Müllentsorgung zuständig, wenn die Zuwegung als Privatstraße ausgelegt werde?
- 1.9 Wird die Bauphase zeitlich begrenzt?
- 1.10 Wird das Gebäude Dönberger Straße 171a, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1174 befindet, abgerissen?
- 1.11 Eine weitere Frage bezieht sich auf die Verlautbarung, dass das Grundstück mit Schadstoffen belastet sein soll.
- 1.12 Es wird nach der Art der Energieversorgung für das Wohngebiet gefragt.
- 1.13 Es wird danach gefragt, ob in die Gutachten Einblick genommen werden kann.
- 1.14 Sind die kubusartigen Gebäude eine Vorgabe der Stadt Wuppertal?
- 1.15 Es wird die Frage nach den Erschließungskosten und Straßenreinigungsgebühren gestellt.
- 1.16 Wie viele Parkplätze sind geplant?
- 1.17 Zum Abschluss der Diskussion wurde die Frage nach der Entwässerung des Plangebietes gestellt.

¹ Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung ist diesem Dokument ab S. 20 beigelegt.

Abwägung der Stellungnahmen:

- 1.1 Der von dem Grundstückseigentümer für die Planung beauftragte Architekt bietet an, für den Baustellenverkehr ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und eventuelle entstandene Schäden nach der Baumaßnahme zu Lasten der Verursacher beheben zu lassen. Es gilt das Verursacherprinzip: Der Verursacher ist für die Behebung eventueller Schäden verantwortlich.
- 1.2 Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmenge bei einer Wohnbebauung geringer sein wird, als die Menge, die durch die Tennisanlagenbenutzer hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festgesetzt. Im Einfahrtsbereich weist die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche eine Breite von 5,0 m auf, verkleinert sich dann auf Höhe des Gebäudes Dönberger Straße 171 auf 3,5 m und weitet sich schließlich wieder auf 5,0 m auf. Die unterschiedlichen Straßenquerschnitte begründen sich darin, dass die Zuwegung zur ehemaligen Tennissportanlage über dementsprechend dimensionierte Baulasten gesichert ist und diese nun die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien widerspiegeln.
- 1.3 Die Erschließung des neuen Wohngebietes wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Aufgrund des voraussichtlich nur geringen Verkehrsaufkommens durch Anwohner und Besucher soll die private Erschließungsstraße verkehrsberuhigt sein und im Mischprinzip errichtet werden.
- 1.4 Da ein Bebauungsplanverfahren ergebnisoffen geführt wird und letztendlich die Politik entscheidet, können keine verbindlichen Zeitpläne genannt werden. Der nächste Schritt, die Offenlage, wird voraussichtlich im 4. Quartal 2014 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss und Rechtskraft wird dann zum 2. Quartal des Jahres 2018 angestrebt (Anmerkung: aufgrund von stockenden Grundstücksverhandlungen zu Gunsten der Entwässerungsführung hat sich das Planverfahren deutlich verzögert und kann jetzt erst zum Abschluss gebracht werden).
- 1.5 Die Zielgruppe für das neue Wohnquartier sind Familien. Für Kinder ist ein Spielplatz vorgesehen. Dieser ist im Bebauungsplan festgesetzt. Der hohe Bodenpreis ist der beliebten und guten Wohnlage geschuldet. Interessenten für die Grundstücke sind bereits vorhanden.
- 1.6 Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am Rande des Ortskernes Dönberg im direkten Übergang zur freien Landschaft kommt nur die Nachfolgenutzung in Form einer Einzelhausbebauung in Betracht. Durch die geplante Errichtung von freistehenden Einzelhäusern wird im Gegensatz zu einer Reihenhausbauung eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht. Des Weiteren wird damit die Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen der Stadt bedient.
- 1.7 Die Gastronomie wird nicht weitergeführt. Das ehemalige Clubhaus soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
- 1.8 Die geplante Straße ist durch eine ausreichende Straßenquerschnittsbreite für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Die vorhandene Stichstraße lässt in jedem Fall die Einfahrt der Feuerwehr und die öffentliche Versorgung zu.

- 1.9 Eine Verpflichtung zur zeitlichen Begrenzung der Bauphase gibt es nicht, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.
- 1.10 Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aufgrund der Konkretisierung der Planung verkleinert. Das Gebäude Dönberger Straße 171a befindet sich somit nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 1.11 Für die Flächen der ehemaligen Tennisplatzanlage liegen verschiedene, vom Grundstückseigentümer bzw. Architekturbüro beauftragte Bodengutachten vor (Geotechnischer Bericht über Untergrunderkundungen, chem. Analysen und Gründungsberatung für das Grundstück Dönberger Straße 171 in Wuppertal-Dönberg, Ing.büro IGW, 16.04.2013 sowie die 1. Ergänzung vom 17.10.2014 und 2. Ergänzung vom 05.03.2014). Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen: Das Gelände ist keilförmig angeschüttet worden. Insgesamt wurde im nördlichen Bereich nur eine Anschüttungsmächtigkeit von meist unter 1 m festgestellt. Die Mächtigkeit der Anschüttung insgesamt nimmt nach Südosten bis auf etwa 9,3 m zu. Die angeschütteten Böden setzen sich aus Sand, Steine, aber auch Lehm sowie reinen Bauschutt zusammen. Die abfalltechnischen Analysen zeigten vielfach erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere von Blei und PAK auf. In nördlichen Bereich wird im Zuge der Erdarbeiten für die Neunutzung ein vollständiger Abtrag der darüber lagernden Anschüttung erfolgen (siehe 2. Ergänzungsbericht vom 05.03.2014). Im südlichen Planbereich werden nur Teile der Anschüttung entfernt. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen, in denen der belastete Auffüllungsboden teilweise verbleibt (insbesondere im südlichen Bereich) sollte eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ zu unterbinden. Im Zuge der Neugestaltung des Geländes müssen etliche belastete Auffüllungsmassen vom Grundstück entfernt und dann ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Die weitere Konkretisierung folgt im Baugenehmigungsverfahren, an dem die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) beteiligt ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.
- 1.12 Es ist geplant, die Häuser durch Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke mit Energie zu versorgen. Diese Konzepte müssen allerdings von den zukünftigen Erwerbern auch gewollt und finanziert werden.
- 1.13 Der Bebauungsplanentwurf, die dazugehörige Begründung sowie die erbrachten Gutachten lagen im Rahmen der Offenlage für den Zeitraum von 1 Monat zur Einsichtnahme im Rathaus Wuppertal-Barmen aus. Darüber hinaus sind die Pläne sowie Gutachten auch im Internet unter folgenden Link www.wuppertal.de/bebauungsplaene einsehbar.
- 1.14 Die kubusartige Gebäudeform stellt die Planung des beauftragten Architekturbüros dar. Diese Gebäudeform ist im Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden und würde sich somit gut in das Gesamtbild einfügen. Die von dem Grundstückseigentümer angedachte Gebäudeform mit Flachdach wird von Seiten der Stadtverwaltung begrüßt. Im Bebauungsplan wird zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung des neuen Wohnquartieres das Flachdach als Dachform festgesetzt.

- 1.15 Ist eine Straße als Privatstraße gewidmet, sind die erforderlichen Beiträge von den Begünstigten dieser Verkehrsfläche zu zahlen.
- 1.16 Im Straßenverlauf sind ca. 11 Besucherparkplätze vorgesehen; d.h. je Hauseinheit kann ein öffentlich nutzbarer Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Das städtebauliche Konzept sieht auf den einzelnen Grundstücken jeweils zwei Garagen und zwei Stellplätze vor. Im Bebauungsplan sind die Standorte für Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/St) vorgesehen.
- 1.17 Die Entwässerung des Plangebietes wird über die getrennte Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgen. Das geplante Schmutzwasser-Kanalsystem wird an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße Worderberg angeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen soll möglichst wenig Niederschlagswasser versickern. Darum ist das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen gesammelt wird, in den Regenkanal einzuleiten und so der zentralen, bestehenden Versickerungsanlage zuzuführen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.06.2014 bis 25.07.2014

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 1174 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen eingegangen²:

2.1 Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 27.06.2014

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf, da Wald nicht unmittelbar betroffen ist, keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sah zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch keine Waldinanspruchnahme vor. Durch die anschließende Überarbeitung der Planung wird nun doch Waldfläche überplant, so dass der Landesbetrieb Wald und Holz NRW erneut beteiligt wurde.

2.2 Nachtrag: Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 30.07.2014

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen die Überplanung des südlich im Plangebiet stockenden Waldes grundsätzlich keine Bedenken. Der Waldausgleich hat im Verhältnis 1:1 zu erfolgen und ist im Bebauungsplanentwurf unter Angabe der Kompensationsfläche darzustellen.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für den forstlichen Ausgleich wird eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 festgelegt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist auf dem Bebauungsplan auf der Nebenzeichnung A dargestellt. Zur Regelung der Ersatzaufforstung ist zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

2.3 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), 01.07.2014

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. 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, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Abwägung: Der Hinweis 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.

² Stellungnahmen ohne planungsrelevante Aspekte werden hier nicht weiter thematisiert

2.4 Stellungnahme: Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, 14.07.2014

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“ (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Dem Inhaber der Erlaubnis „Ruhr“ gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. Bsp. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Innerhalb der Planmaßnahme ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da keine bergbaulichen Aktivitäten innerhalb der Planmaßnahme bekannt sind, sind keine planerischen Regelungen erforderlich.

2.5 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke (Energie & Wasser AG), 24.07.2014

Fachbereich 12/1212 Projektierung Anlagen, Leitungen und Strom:

Es wird mitgeteilt, dass für die Erschließung des Plangebietes das Stromversorgungsnetz erweitert werden muss. Für die Kabelverlegung ist eine freie Trasse im Abstand von mindestens 2,5 Meter zu vorhandenen bzw. von geplanten Baumbeständen frei zu halten.

Die WSW Energie & Wasser AG teilt mit, dass aus ihre Sicht keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

Abwägung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Dies ist vom Erschließungsträger bereits so vorgesehen.

2.6 Stellungnahme: Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU, 25.07.2014

Gemäß der gemeinsamen Stellungnahme der Naturschutzverbände wird dem Vorhaben im Grundsatz, aber mit folgenden Anregungen, zugestimmt:

- a) Die Maßnahme als Planung der Innenentwicklung zu deklarieren, obwohl die Flächen unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet grenzen, ist nicht akzeptabel. Selbstverständlich hat diese Fläche zumindest in den Randzonen gemeinsame Funktionen mit dem Umfeld und kann daher nicht isoliert betrachtet werden.
- b) Die mögliche Betroffenheit geschützter Arten insbesondere im vorhandenen Gebäudebestand (Nischenbrüter bspw. unter dem Dach, Fledermäuse) ist umfassend zu prüfen. Ebenso ist die Funktion der auf der Böschung zum LSG befindlichen Vegetation während der Brutperiode der Vögel zu prüfen.
- c) Flächen mit vorhandenem Baumbewuchs rund um den jetzigen Tennisplatz sollten vollständig erhalten bleiben. Diese Bereiche sollten als „zu erhaltende Hecken“ dauerhaft im B-Plan 1174 gesichert und ausgewiesen werden und damit vor einer Abholzung geschützt werden.
- d) Die auf der Böschung befindlichen Teilflächen der geplanten Grundstücke ohne derzeitigen Gehölzbewuchs sind wegen der Nachbarschaft zum LSG nicht mit Ziergehölzen zu bepflanzen, sondern in einer Mindesttiefe von 5 m der Sukzession zu überlassen. Hierdurch wäre zugleich

gewährleistet, dass keine Gartenabfälle über den Gartenzaun widerrechtlich in das angrenzende LSG entsorgt werden.

- e) Sollten Pflanzaufgaben gemacht werden, so sollten darin ausschließlich standortheimische (indigene) Gehölzarten gemäß der „Flora von Wuppertal“ (STIEGLITZ 1987) genannt werden.
- f) Die festgestellten Bodenbelastungen mit Schwermetallen und PAK erfordern, wie im geotechnischen Gutachten und seinen Ergänzungen vorgeschlagen, eine sehr sorgfältige Baubegleitung v.a. beim Aushub und Abtransport sowie der Endlagerung belasteter Böden.
- g) Es ist in jedem Fall zu verhindern, dass durch die Aushub- und Oberflächengestaltungsmaßnahmen Schadstoffe freigesetzt und in die Umwelt, insbesondere in unterhalb liegende Gewässer, gelangen können.

a) Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Ortskernes Dönberg und der geplanten Wiedernutzbarmachung einer aufgegebene Fläche wird das Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist auf alle Bebauungsplanverfahren anwendbar, bei denen es um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen im vorliegenden Verfahren vor. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Die Planung hat insoweit auch kein Vorhaben zum Inhalt, welches nach den geltenden Bestimmungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde. Es ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal, der das Plangebiet als Sport- und Spielanlage und in den Randbereichen Wald darstellt, ist erkennbar, dass die Flächen dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind. Der erst östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzbereich unterstützt diese Zuordnung. Aus diesem Grund ist das Plangebiet nicht isoliert zu betrachten, sondern als Ortsrandlage und somit dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

b) Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde durch die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** der Stadt Wuppertal eine erste Einschätzung vorgenommen. Für die Beurteilung der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Plangebiet wurden die Messtischblätter 4708/2 und 4709/1 des Informationssystems der LANUV zu Grunde gelegt. Die erste Grobeinschätzung nach Durchsicht der bereitgestellten Informationen der LANUV lässt erkennen, dass planungsrelevante Arten wie z. B. Zwergfledermaus, Feldsperling, Klein- und Schwarzspecht von der Planung betroffen sein könnten. **Im Rahmen des Planverfahrens wurde im August 2014 eine Artenschutzprüfung (ASP) sowie eine zweite ergänzte ASP (Juli 2015) erarbeitet, die geprüft und dokumentiert haben, ob das Vorhaben Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) für planungsrelevante Arten auslöst. Die Prüfungen kommen zu dem Ergebnis, dass Betroffenheiten gebäudebewohnender und gehölbewohnender Fledermausarten wie der häufigen Zwergfledermaus auszuschließen sind. Gehölze mit Baumhöhlen sind in dem Böschungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet weist keine Eignung als Lebensraum der potentiell im Raum zu erwartenden Amphibien- und**

Reptilienarten auf. Des Weiteren sind Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten aufgrund der speziellen Habitatansprüche, der Plangebietsausstattung und der durchgeführten Begehung mit Sicherheit auszuschließen. Zur Restrisikominderung für Vögel und Fledermäuse sind zu rodende Böschungsgehölze in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte Februar zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis zum Fällzeitraum ist im Bebauungsplan sowie in der Begründung aufgenommen worden. Die Gutachten empfehlen zusätzlich zur Minderung weiterer Restrisiken, den Abriss der Tennishalle außerhalb der Wochenstubenzeiten der Zwergfledermaus (Mitte Juni und Mitte August). Die Abrisszeiten für die vorhandenen Gebäude sind Bestandteil der zukünftig zu erteilenden Abrissgenehmigung und werden dann mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal abgestimmt.

c) Abwägung: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Flächen mit vorhandenem Baumbewuchs, die vermutlich bei der Anlage der Tennisplatzanlage aus Sichtschutzgründen und zum Übergang zur freien Landschaft angelegt worden ist, werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bereiche sollen zur gärtnerischen Nutzung der zukünftigen Eigentümer zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen die südlichen Böschungflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Dazu ist im Bebauungsplan die Festsetzung „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB getroffen worden. An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes, der bei dem Planverfahren berücksichtigt werden muss. Der Wald am östlichen Rand des Plangebietes soll nicht überplant werden. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Wald festgesetzt. Für die geplante Waldinanspruchnahme im südlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch eine Kompensation gemäß Landesforstgesetz NW erforderlich. Der Waldeingriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.100 qm. Dieser Flächenverlust an Wald ist nach dem Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 30.07.2014 durch einen Waldausgleich im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Für den forstlichen Ausgleich wird eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 festgelegt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist auf dem Bebauungsplan auf einer Nebenzeichnung dargestellt. Zur Regelung der Ersatzaufforstung ist zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

d) und e) Abwägung: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Das städtebauliche Konzept sieht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine gärtnerische Nutzung vor. Regelungen zur Bepflanzung sollen nicht getroffen werden. Die Flächen sollen zur individuellen Gartengestaltung zur Verfügung stehen. Um den Übergang in Form des Böschungsbereiches zwischen der baulichen und gärtnerischen Nutzung der Privatgrundstücke und dem angrenzenden Freiraum zu erhalten, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- 1.) Es sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baugrenzen definiert.
 - 2.) Der südliche Böschungsbereich ist als Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
 - 3.) Zum Schutz des östlichen Böschungsbereiches sowie dem Übergang zur angrenzenden Waldfläche wird dieser Bereich im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Zulässigkeit aller nicht mit den Funktionen von Wald verbundenen und ihnen dienenden Vorhaben ausgeschlossen.
-

f) und g) Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für die Flächen der ehemaligen Tennisplatzanlage liegen verschiedene, vom Grundstückseigentümer bzw. Architekturbüro beauftragte Bodengutachten vor (Geotechnischer Bericht über Untergrunderkundungen, chem. Analysen und Gründungsberatung für das Grundstück Dönberger Straße 171 in Wuppertal-Dönberg, Ing.büro IGW, 16.04.2013 sowie die 1. Ergänzung vom 17.10.2014 und 2. Ergänzung vom 05.03.2014). Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen: Das Gelände ist keilförmig angeschüttet worden. Insgesamt wurde im nördlichen Bereich nur eine Anschüttungsmächtigkeit von meist unter 1 m festgestellt. Die Mächtigkeit der Anschüttung insgesamt nimmt nach Südosten bis auf etwa 9,3 m zu. Die angeschütteten Böden setzen sich aus Sand, Steine, aber auch Lehm sowie reinen Bauschutt zusammen. Die abfalltechnischen Analysen zeigten vielfach erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere von Blei und PAK auf. In nördlichen Bereich wird im Zuge der Erdarbeiten für die Neunutzung ein vollständiger Abtrag der darüber lagernden Anschüttung erfolgen (siehe 2. Ergänzungsbericht vom 05.03.2014). Im südlichen Planbereich werden nur Teile der Anschüttung entfernt. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt (insbesondere im südlichen Bereich) sollte eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ zu unterbinden. Im Zuge der Neugestaltung des Geländes müssen etliche belastete Auffüllungsmassen vom Grundstück entfernt und dann ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Die weitere Konkretisierung folgt im Baugenehmigungsverfahren, an dem die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) beteiligt ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 (Offenlage)

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen während der Offenlage der Planung eingegangen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des oben genannten Zeitraumes eine planungsrelevante Stellungnahme abgegeben³:

3.1 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 18.11.2014

Der Fachbereich 12/1111 Stadtentwässerung teilt Folgendes mit:

- Die Entwässerungsanlagen werden öffentlich. Die Anlagen werden nach Fertigstellung aller Hochbauteile von der WSW Energie & Wasser AG übernommen. Die Kanaltrasse muss als beschränkte persönliche Dienstbarkeit in den Privatstraßen mit einer Trassenbreite von $B = DN + 2 * 1,50$ Arbeitsraum in alle betroffenen Grundbücher eingetragen werden.
- Die Schmutzwasserleitungen werden in der Straße Worderberg über eine Pumpstation an Schacht 33323 angeschlossen. Die Regenwasserleitungen münden in der Versickerungsanlage.
- Die vorhandene Versickerungsanlage muss aufgrund der neuen Bebauung umgestaltet werden. Es wurde ein neuer Einleitungsantrag bei der UWB eingereicht. Die Notüberlaufmulde ist als befestigter Toskolk (bremsendes Auffangbecken) in der südlichen Bebauungspiangrenze geplant. Fußläufig ist die Mulde für den Kanalbetrieb der WSW ständig zugänglich auszuführen.
- Die Ausschreibung der Kanaltrassen, zusätzliche Maßnahmen an der Versickerungsanlage mit Überlaufmulde und Pumpstation muss mit den WSW Abteilung 12/1111 abgestimmt werden. Die hat nach Standardleistungsbuch der WSW Energie & Wasser AG zu erfolgen.
- Die Übernahme der Anlagen erfolgt erst, wenn alle Hochbauarbeiten abgeschlossen sind.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aspekte der Stadtentwässerung sind bereits mit allen Beteiligten abgestimmt und in die Planung mit eingeflossen.

3.2 Stellungnahme: Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU, 21.11.2014

Die Wuppertaler Naturschutzverbände stimmen dem Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – im Grundsatz, aber mit folgenden Anregungen, zu:

- a) Der Maßstab, mit dem Sie eine Maßnahme als Planung der Innenentwicklung deklarieren, ist nicht schlüssig dargestellt. Die Fläche grenzt auf drei Seiten unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet, dennoch erklären Sie die Bebauung zur Entwicklung des Stadtrandes. Mit gleicher Berechtigung hätte die Planungsidee entwickelt werden können, die in das LSG hineinragende Fläche zurück zu bauen und dem LSG zuzuschlagen. Selbstverständlich hat diese Fläche zumindest in den Randzonen gemeinsame Funktionen mit dem Umfeld und kann daher nicht isoliert betrachtet werden.

³ Stellungnahmen ohne planungsrelevante Aspekte werden hier nicht weiter thematisiert

- b) Die mögliche Betroffenheit geschützter Arten insbesondere im vorhandenen Gebäudebestand (Nischenbrüter bspw. unter dem Dach, Fledermäuse) ist nicht umfassend geprüft worden. Wieder einmal geht das Gutachterbüro über die Belange der Zwergfledermäuse hinweg. Es „prüft“ zwar positiv auf ein mögliches Vorkommen von Zwergfledermäusen, die Artenschutzprüfung Stufe II aber wird nicht eingefordert. Es wird keine Aussage zum Umgang mit vorhandenem, ggf. abzureißendem Gebäudebestand und der erforderlichen Untersuchung auf Quartiere der Zwergfledermäuse gemacht. Damit ist das Artenschutzgutachten fehlerhaft und die Stufe II der ASP ist nachzuholen.
- c) Die positive Bewertung einer Art bei der Artenschutzprüfung Stufe I muss automatisch zur ASP Stufe II führen. Der Gutachter kann dieses nicht verbal-argumentativ wegdiskutieren, so wie hier alle anderen Arten „bearbeitet“ wurden.
- d) Vor Abriss oder ähnliches sind deshalb von einem Fachmann die Gebäude auf potentielle Quartiere zu kontrollieren und diese soweit möglich zu inspizieren. Winterlicher Abriss ist deshalb aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht angesagt, denn da sind die Tiere nicht regelmäßig aktiv. Und eine Kontrolle der Quartiere ist in der Regel nicht vollständig möglich. So kann ein Vorhandensein von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Wir schlagen deshalb den Abriss im Sommerhalbjahr vor, direkt nachdem durch einen Fledermausspezialisten in der Nacht zuvor das Gebäude auf ausfliegende bzw. in der Morgendämmerung einfliegende bzw. schwärmende Tiere untersucht wurde. Bei der morgendlichen Kontrolle ist die Möglichkeit Quartiere zu entdecken deutlich größer, da die Tiere um das Quartier schwärmen.

a) Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Der Begriff der Innenentwicklung umfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren frühere Nutzung inzwischen aber aufgegeben worden ist und die noch keiner neuen Nutzung zugeführt worden sind. Die Vornutzungen können unterschiedlicher Art sein.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine aufgegebene Tennisplatzanlage mit Tennishalle, mehreren Außenplätzen und einem Clubheim. Eine bauliche Vornutzung der Flächen ist somit gegeben. Aufgrund ihrer Vornutzung ist die Fläche beeinträchtigt und durch die Aufschüttungen mit Altlasten belastet, so dass sie nur mit erheblichen Mittel als Landschaftsschutzgebiet herzustellen ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die frei werdende Fläche entsprechend der bereits im Umfeld angrenzenden Wohnbebauung als Wohnquartier zu entwickeln. Die geplante Wiedernutzbarmachung der derzeit brachliegenden Fläche ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Mit Blick auf die nach wie vor vorhandene Nachfrage an attraktiven Baugrundstücken im Bereich Dönberg, besteht hier die Möglichkeit im Siedlungsbereich, unter Schutz des Außenbereiches, Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die geplante aufgelockerte Bebauung fügt

sich harmonisch an die bereits bestehende Siedlungsstruktur an, arrondiert somit den Stadtteil und schafft einen Übergang zur freien Landschaft. Die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung der vormalig baulich genutzten Fläche des Plangebietes kann darüber hinaus zur Verhinderung einer weiteren Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich beitragen. Entsprechend soll der sinnvollen Nachnutzung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche der Vorzug vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben werden, wie diese angrenzend vorhanden ist.

Auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal, der das Plangebiet als Sport- und Spielanlage und in den Randbereichen als Wald darstellt, ist erkennbar, dass die Flächen nicht dem Freiraumbereich sondern dem angrenzenden Siedlungsbereich zuzuordnen sind. Der im Anschluss an das Plangebiet festgelegte Landschaftsschutzbereich unterstützt diese Zuordnung. Das Plangebiet ist aus diesem Grund nicht isoliert zu betrachten, sondern als Ortsrandlage und somit dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Bauungsplan 1174 dient somit zur baulichen Abrundung am Siedlungsrand. Die einschlägige Kommentierung zu § 13a BauGB bestätigt, dass Abrundungsflächen in einen Bauungsplan der Innenentwicklung einbezogen werden können: "Auch **Abrundungsflächen**, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bauungsplans der Innenentwicklung sein" (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, § 13a Rn. 27).

Der Bauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – stellt somit eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs Dönberg dar. Die zulässige Grundfläche unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm. Ebenso begründet der Bauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Zur Prüfung der Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Danach ist keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu erwarten. Die Umsetzung des Bauungsplanverfahrens 1174 lässt unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Risikominderung keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit erfüllt.

b) Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wie die Ausführungen des Artenschutzgutachtens in Kapitel 5.2 (sowie der Ergänzung vom Juli 2015) zeigen, ist das Vorkommen gebäudebewohnender und gehölbewohnender Fledermausarten, wie der häufigen Zwergfledermaus im Plangebiet geprüft worden. Ein Nachweis wurde nicht erbracht, so dass eine Betroffenheit von Quartieren nicht wahrscheinlich ist.

Die Gutachten empfehlen zur Minderung weiterer Restrisiken, den Abriss der Tennishalle außerhalb der Wochenstubenzeiten der Zwergfledermaus (Mitte Juni und Mitte August). Des Weiteren wird im vorliegenden Fall mit einer Fällung der Gehölze auf der Böschung und im Bereich der Leitungstrasse zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar (entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG) sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG entstehen, da sich zu diesen Zeiten die Wasser- sowie die Zwergfledermaus im Bereich der Winterquartiere befinden. Ein entsprechender Hinweis zu den Fällzeiträumen ist im Bauungsplan aufgenommen worden.

Bei der Umsetzung des Bauungsplanverfahrens 1174 sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Risikominderung keine Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1

BNatSchG zu erwarten. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sind demnach nicht erforderlich.

c) Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kommt die Stufe I der Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Arten vorhanden sind und durch die Wirkfaktoren betroffen sein könnten, so wird in der Stufe II jede dieser Arten einer vertieften Überprüfung unterzogen. Im vorliegenden Fall hat sich das Gutachten vertiefend mit dem potentiellen Vorkommen von Wasser- und Zwergfledermaus befasst und Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Risiken gegeben. Weitere Untersuchungen sind innerhalb des Planverfahrens nicht erforderlich.

d) Abwägung: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Detaillierte Auflagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgen im Rahmen der erforderlichen Abbruchgenehmigung. Da ein konkreter Abbruchartrag derzeit nicht vorliegt, kann eine derartige Untersuchung nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden. Wie bereits erwähnt, empfiehlt das Gutachten zur Minderung weiterer Restrisiken den Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstubenzeiten der Zwergfledermaus. Die Wochenstubenzeiten der Art sind zwischen Mitte Juni und Mitte August. Die Abrisszeiten für die vorhandenen Gebäude sind Bestandteil der zu erteilenden Abrissgenehmigung und werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.12.2014 bis 14.01.2015 sowie vom 13.02.2015 bis 13.03.2015

4.1 Stellungnahme: Anlieger 1, 26.12.2014

Der Grundstückseigentümer der südlich angrenzenden Fläche (Flurstück 151) äußert gegen die geplante Verteilerrinne im südlichen Böschungsbereich Bedenken. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und liegt zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Der südliche Böschungsbereich ist laut dem erstellten Bodengutachten mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Vom Grundstückseigentümer wird befürchtet, dass bei einer Entwässerung über die Verteilerrinne belastetes Wasser direkt in das Landschaftsschutzgebiet bzw. direkt übergreifend in das angrenzende Naturschutzgebiet fließen könnte. Insgesamt wird vom Grundstückseigentümer der angrenzenden südlichen Fläche eine Nutzungsminderung seiner Flächen befürchtet. Eine Verlagerung der Verteilerrinne in den südöstlichen Böschungsbereich (ohne Einwirkungen auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen) oder im nordwestlichen Bereich des Plangebietes betrachtet er als sinnvoller.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Entgegen der Planung zum Offenlegungsbeschluss wird das anfallende Niederschlagswasser nicht wie zuvor geplant der vorhandenen Versickerungsanlage zugeführt, sondern über einen zu erstellenden Regenwasserkanal in das öffentliche Kanalnetz in die Dönberger Straße eingeleitet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über einen Kanal an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und nicht in den Freigefällekanal der Straße Worderberg gepumpt. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in der Dönberger Straße ist nach Prüfung der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) durchführbar. Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Entwässerung ist somit gesichert.

Die zukünftige Entwässerungstrasse für den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal verläuft vom östlichen Rand des Plangebietes in östlicher Richtung zur Dönberger Straße über private Flurstücke (290 und 220), die außerhalb des Plangebietes liegen. Die benötigte Fläche zur Leitungsführung befindet sich im Besitz des Projektentwicklers. Die geplante Leitungstrasse liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde stimmt der landschaftsrechtlichen Befreiung zu.

4.2 Stellungnahme: Anlieger 2, 09.03.2015

Die Eigentümergemeinschaft äußerte mit ihrer Stellungnahme vom 09.03.2015 Bedenken gegen die geplante Entwässerung des Plangebietes. Zudem weist sie generell darauf hin, dass bereits aktuell das Oberflächen- und Sickerwasser die landwirtschaftliche Nutzung nicht unerheblich behindert. Zum Einen verschlechtert sich durch das Oberflächen- und Sickerwasser die Standfestigkeit des vorhandenen Buchenbestandes und zum Anderen sind die Grünflächen nur bei länger anhaltenden Trockenperioden zu bewirtschaften. Bezüglich der zukünftigen Entwässerung des geplanten Wohnquartieres wird befürchtet, dass die bestehenden Sickerschächte das Sickerwasser nicht sicher und ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ins Grundwasser einleiten. Die Eigentümergemeinschaft zweifelt auch daran, dass die Kapazitäten der vorhandenen Versickerungsanlagen für die geplante Nutzung ausreichen und sich deswegen die Nässe- und Feuchtigkeitsbelastungen auf deren Flächen unzumutbar erhöhen werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die geplante Verteilerrinne das Wasser in Richtung der Bebauung leitet. Dieser Umstand ist aus Sicht der Eigentümer nicht akzeptabel.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Entgegen der Planung zum Offenlegungsbeschluss wird das anfallende Niederschlagswasser nicht wie zuvor geplant der vorhandenen Versickerungsanlage zugeführt, sondern über einen zu erstellenden Regenwasserkanal in das öffentliche Kanalnetz in die Dönberger Straße eingeleitet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über einen Kanal an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und nicht in den Freigefällekanal der Straße Worderberg gepumpt. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in der Dönberger Straße ist nach Prüfung der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) durchführbar. Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Entwässerung ist somit gesichert.

Die zukünftige Entwässerungstrasse für den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal verläuft vom östlichen Rand des Plangebietes in östlicher Richtung zur Dönberger Straße über private Flurstücke (290 und 220), die außerhalb des Plangebietes liegen. Die benötigte Fläche zur Leitungsführung befindet sich im Besitz des Projektentwicklers. Die geplante Leitungstrasse liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde stimmt der landschaftsrechtlichen Befreiung zu.

5. Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.05.2015 bis einschließlich 29.06.2015

A Bürger/Anlieger/Anwohner

5.1 Stellungnahme: Anlieger, 06.07.2015

Die Eigentümergemeinschaft stimmt im Grundsatz der geplanten Änderung des Entwässerungskonzeptes zu. Bezüglich der Führung der geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle über das Privatgrundstück sind aber folgende Auflagen zu beachten:

a) Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit der Freistellung von sämtlichen Haftungsrisiken sowie Enthebung der Verpflichtung zur Wartung/Instandhaltung/Reparatur der Kanäle.

b) Genehmigung zum Anschluss von eigenem Schmutz- und Oberflächenwasser bei einer Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen der eigenen Grundstücke.

c) Bei Einleitung des Regenwasserkanals in den „Hager Bach“ auf das Grundstück oberhalb des Gebäudes Dönberger Straße 120 dürfen keine Nachteile im Vergleich zur gegenwärtigen Situation entstehen. Für den Bacheinlauf dürfen die zulässigen Einleitungsmengen nicht überschritten werden. Insbesondere werden Erosionen auf dem Grundstück nicht akzeptiert werden.

d) Der Bebauungsplan 1174 sieht im Anschluss an das Waldgelände hangaufwärts eine Bebauung vor. Ein ausreichender Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und den Bäumen ist nicht gegeben.

e) Insbesondere durch den auf der Grundstücksgrenze zum Wald geplanten Kinderspielplatz ist eine besondere Gefahrensituation entstanden. Nach Begehung des Waldgeländes durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW am 29.06.2015 wurde festgestellt, dass aus dem Altbuchenbestand min-

destens 8 Bäume aus forstfachlicher Sicht zu Fällen sind. Auch langfristig sind die Gefahren zu minimieren. Die Verkehrssicherungspflicht ist vom Investor zu übernehmen. Kosten aufgrund des Bauvorhabens werden von der Eigentümergemeinschaft nicht übernommen.

a) Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich hat der Projektentwickler den benötigten Grundstücksstreifen erworben. Es erfolgt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Leitungsführung) zu Gunsten der WSW. Die Kanäle werden in das Eigentum der Wuppertaler Stadtwerke WSW übergehen, so dass die Pflicht zur Wartung/Instandhaltung/Reparatur der Kanäle bei der WSW liegt.

b) Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Erteilung einer Genehmigung zum Anschluss von eigenem Schmutz- und Oberflächenwasser bei einer Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen der eigenen Grundstücken ist zum Einen auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht möglich, zum Anderen kann von Seiten der Stadt Wuppertal im Vorfeld keine Genehmigung zum Anschluss zugesichert werden. Ein Anschluss an die Kanäle ist anhand eines konkreten Projektes zu prüfen.

c) Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einleitungsstelle in den Hager Bacher befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1174 und ist aus diesem Grund nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Aus Sicht der Wuppertaler Stadtwerke WSW ist die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entwässerung gesichert. Nachteile bei der Einleitung des Regenwassers in den Hager Bach sind nicht zu erwarten. Die Einleitungsstelle ist grundsätzlich durch den Einleiter – in diesem Fall die WSW Energie und Wasser AG – zu unterhalten. Sollten daher im Einleitungsbereich Schäden durch die Einleitung hervorgerufen werden, sind diese durch den Einleiter zu beseitigen.

d) Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem angrenzenden Waldbestand ist mit dem zuständigen Landesbetrieb Wald und Holz NRW bereits abgestimmt. Der Landesbetrieb hat dazu keine Bedenken geäußert, auch sind städtebauliche Gründe für einen größeren Abstand zum Wald hier nicht gegeben.

e) Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Fällung des Altbuchenbestandes sowie die Kostenübernahme ist vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet und dem Anlieger geregelt worden. Der Grundstückseigentümer der Flächen innerhalb des Plangebietes übernimmt die Kosten für die Baumfällungen. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei dem jetzigen sowie den zukünftigen Grundstückseigentümern.

B Behörden und Träger öffentlicher Belange

5.2 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, 22.06.2015

Belange des Luftverkehrs (Dez. 26):

Das Bauvorhaben liegt in der sogenannten Pufferzone des Anlagenschutzbereiches für Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a LuftVG. Störungen von Flugsicherungseinrichtungen werden durch die Planung jedoch nicht erwartet.

Baukrane oder ähnliche Bauhilfsanlagen, die eine Höhe von 57 m über Grund überschreiten sollen, sind dem Dezernat 26 – Luftverkehr – gem. § 18a LuftVG anzuzeigen.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird dem jetzigen Grundstückseigentümer bzw. dem Bauverantwortlichen mitgeteilt.

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53):

Seitens der Bezirksregierung (hier: Dez. 53) wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich innerhalb des Luftreinhalteplangebiets der Stadt Wuppertal liegt.

Es wird angeregt, die Luftreinhalteplanung weitergehend zu thematisieren und zu prüfen, inwieweit Maßnahmen in dem aktuellen Verfahren zum Tragen kommen und zielführend umgesetzt werden können. Die auf Grundlage der Planung durchgeführten Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung von weiteren staubförmigen Umweltbelastungen nach Maßgabe der Maßnahme M 1/13 (Staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen) durchgeführt werden. Es wird daher angeregt die Verbindlichkeit dieser Maßnahme durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu fixieren.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der definierten Umweltzonen und damit außerhalb eines Stickstoffdioxid (NO₂)- Belastungsgebietes. Aus lufthygienischer Sicht ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte für die relevanten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstäube (PM₁₀ und PM_{2,5}) im Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Um die Belastungen dennoch weitgehend zu minimieren, sind Regelungen zu staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen zu mindestens im Rahmen der Abbruchgenehmigung der aufstehenden Tennishalle als Auflage zu erteilen. Weitergehende Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Protokoll

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

| | |
|---------------------------|---|
| Allgemeines: | |
| <u>B-Plan Verfahren :</u> | 1174 –Worderberg/Dönberger Straße- |
| <u>Veranstaltungsort:</u> | Gemeindehaus, Höhenstraße 25, 42111 Wuppertal |
| <u>Termin und Dauer:</u> | 22.05.2013, 17.30 – 18.30 Uhr |
| <u>Leitung:</u> | Herr Lüppken (Bezirksbürgermeister) |
| <u>Verwaltung:</u> | Herr Walter, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter der Bauleitplanung Frau Sassenhagen, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik |
| <u>Architekt:</u> | Herr Idelberger, bau ART Architekten |
| <u>Teilnehmerzahl:</u> | ca. 25 Personen |
| | |

| | |
|--|--|
| Eingangserläuterungen der Verwaltung und des Architekten: | |
| <p><u>Herr Bezirksbürgermeister Lüppken</u> begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt mit einigen einleitenden Sätzen in die heutige Bürgerdiskussion zum Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße - ein.</p> <p><u>Frau Sassenhagen</u> erläutert zunächst den Inhalt und Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Sie stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, den Ausschnitt des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes und die beabsichtigten Berichtigungen des Flächennutzungsplanes vor, dabei zeigt sie insbesondere die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Dies heute als Beteiligung in Form einer Bürgeranhörung, bei der jeder die Möglichkeit hat Einwendungen vorzubringen, und später während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. Hier könnten die Bürgerinnen und Bürger schriftlich oder zur Niederschrift ebenfalls Anregungen und Bedenken vorbringen. Falls jemand in Erwägung ziehen sollte gegen das Verfahren zu klagen, würde das Gericht eine Klage zurückweisen, wenn zuvor nicht von diesen Beteiligungsschritten Gebrauch gemacht wurde. Es wird auch auf das ausgelegte Faltblatt der Stadtverwaltung hingewiesen und die Möglichkeit sich mit Fragen und Anregungen an die zuständige Bauleitplanabteilung zu wenden.</p> <p><u>Herr Idelberger</u> stellt die offene, großzügig geplante Bebauung anhand erster Skizzen vor. Und weist, auch wenn die Wohnanlage im Gesamten eine Einheit bilden wird, auf die individuellen Möglichkeiten der Gestaltung durch die Erwerber hin.</p> | |
| Diskussion: | |
| <p><u>Herr Lüppken</u> fordert nun die Anwesenden auf, ihre Fragen und Ideen vorzutragen und weist darauf</p> | |

hin, dass die Veranstaltung protokolliert wird.

Ein Bürger, als unmittelbarer Nachbar der Zuwegung und Eigentümer der Mauer, die die Grundstücke voneinander trennt, fragt nach, wie mit eventuell durch den Baustellenverkehr entstehenden Schäden umgegangen werde. Ob die Straße für die angedachte Nutzung ausgelegt sei und ob sie verkehrsberuhigt sein wird sind weitere Fragen des Bürgers.

Herr Idelberger geht davon aus, dass der Verkehr bei einer Wohnbebauung geringer sein wird, als der der zurzeit durch die Tennisanlagennutzer hervorgerufen wird. Zur Belastung durch den Baustellenverkehr bietet er an, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und nach der Baumaßnahme entstandene Schäden zu Lasten der Verursacher beheben zu lassen.

Herr Walter erläutert, dass geprüft würde, ob die Straße öffentlich erschlossen werden wird oder ob sie weiterhin, da sie nur als Zuwegung zu 10 Häusern dient, privat erschlossen bleiben könne.

Eine Bürgerin möchte den Zeitplan der Baumaßnahme wissen.

Herr Walter zeigt nochmal das Ablaufschema eines Bebauungsplanverfahrens auf und gibt an, dass er sich vorstellen kann, dass das Planverfahren in 2014 Rechtskraft erlangt. Er betont an dieser Stelle, dass das Verfahren ergebnisoffen geführt wird und die Politik letztendlich entscheidet.

Ein Bürger fragt nach, für welche Zielgruppe die Bebauung geplant sei. Er gibt zu bedenken, dass sich Familien diese Häuser nicht leisten könnten, sondern nur sehr vermögende Leute.

Herr Idelberger gibt an, dass die Grundstücke zwischen 600 qm und 950 qm groß sein werden und die Zielgruppe Familien seien. Der relativ hohe Preis sei der beliebten, guten Wohnlage und aufgelockerten Bebauung geschuldet. Es gebe auch schon eine große Nachfrage.

Der Bürger stellt in Frage, ob es nicht auch einen Kompromiss zwischen einer Reihenhaussiedlung und dieser hochwertigen Bebauung geben könne. Dies sei seiner Meinung nach eher im Sinne des Dönberges.

Herr Lüpken gibt dem Bürger Recht, dass die Bebauung hochwertig sei und nur von wenigen Leuten bezahlt werden könne, allerdings stelle sich der Eigentümer des Grundstückes eine solche Bebauung vor.

Es wird die Frage nach dem Verbleib der Gastronomie gestellt. Die Gastronomie würde wegfallen, so die Antwort.

Wenn die Zuwegung eine Privatstraße sei, so möchte er wissen, wer beispielsweise für die Müllentsorgung zuständig sei.

Herr Idelberger erläutert, dass die Straße für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sein wird.

Herr Maas, der rechtliche Vertreter des Eigentümers, zeigt die Möglichkeiten der öffentlichen Widmung und der Privatstraße auf. Die Planung der Straße lasse aber in jedem Fall die Einfahrt der Feuerwehr und die öffentliche Entsorgung zu. Detailfragen seien mit der Stadt Wuppertal noch nicht geklärt. Zu der hochwertigen Bebauung gibt er noch zu bedenken, dass diese auch eine positive Ausstrahlung auf das umliegende Gebiet habe.

Ein weiterer Bürger möchte wissen, ob die Bauphase zeitlich begrenzt wird. Diese Verpflichtung, so Herr Walter, gebe es nicht.

Ein Anwohner der Dönberger Straße 173 greift nochmals die Frage der Verantwortung für eventuell entstehende Schäden durch den Bauverkehr an bestehender Bebauung auf und möchte wissen, ob das Gebäude Dönberger Straße 171a, da es im Geltungsbereich läge, abgerissen würde.

Dieses Gebäude, erklärt Herr Walter, läge zwar im Geltungsbereich, da es zu einem Flurstück, das innerhalb läge gehöre und es sinnvoll sei, das gesamte Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs zu belassen. Dies habe aber nichts mit der geplanten Bebauung zu tun.

Zur ersten Frage des Bürgers erläutert Herr Walter nochmals das Verursacherprinzip. Dies sei der Eigentümer oder der Bauunternehmer, beziehungsweise deren Versicherungen.

Herr Idelberger erklärt, dass eine Begutachtung erfolgen würde, wenn es die betroffenen Anwohner wünschen.

Eine weitere Frage des Bürgers bezieht sich auf die Verlautbarung, dass das Grundstück mit Schadstoffen kontaminiert sein soll.

Herr Idelberger gibt an, dass ein Bodengutachten angefertigt wurde. Das Gelände sei in den 50er Jahren in unterschiedlicher Höhe mit Schutt aufgefüllt worden und es sei eine Bleibelastung gefunden worden. Es würde nun aus diesen Erkenntnissen ein Entsorgungskonzept erstellt werden. Auch der Bach würde untersucht werden. Parallel dazu würde ein Gründungsgutachten erstellt werden, dass Aufschluss geben wird, wie die Häuser gegründet werden können.

Der Umgang mit der Bleibelastung wird von einem weiteren Bürger angesprochen.

Herr Idelberger geht auf diese Frage ein, indem er erläutert, dass die Fläche versiegelt würde, um eine weitere Ausschwemmung der belastenden Stoffe in das Grundwasser zu verhindern. Eine Belastung für die Bürger bestehe nicht und eine Belastung des Baches würde durch ein weiteres Gutachten überprüft.

Es wird die Frage nach Art der Energieversorgung für das Wohngebiet gestellt.

Herr Idelberger erläutert, dass geplant sei, die Häuser durch Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerken mit Energie zu versorgen. Diese ökologischen Konzepte müssen allerdings von den Erwerbern auch gewollt und finanziert werden.

Der Bürger fragt, ob in die Gutachten Einblick genommen werden kann.

Herr Walter bejaht diese Frage und verweist auf den Verfahrensschritt der Offenlage.

Es wird nachgefragt, ob es eine Vorgabe der Stadt sei kubusartige Gebäude zu errichten.

Herr Idelberger stellt die Dachform als Planung seines Büros dar.

Diese Gebäudeform sei auch im Umfeld schon vorhanden und würde sich, bei aller Individualität, gut in das Gesamtbild einfügen und würde von der Stadt Wuppertal begrüßt, so Herr Walter.

Ein Bürger stellt die Frage nach Erschließungskosten und Straßenreinigungsgebühren. Wenn es eine Privatstraße bliebe müssten diejenigen, die einen Nutzungsvorteil durch diese Straße haben, Beiträge zahlen lautet die Antwort. Er fragt weiterhin wie viele Parkplätze geplant seien.

Herr Idelberger und Herr Walter zeigen den Bürgern die Doppelgaragen, die vorgelagerten Einfahrten und die Besucherstellplätze anhand der Planungsskizzen auf.

Die Frage nach der Entwässerung wird dahingehend von Herrn Idelberger beantwortet, dass die derzeitige Hebeanlage, in saniertem Zustand, weiterhin genutzt werden würde. Gleichzeitig solle die vorhandene Versickerungsanlage ertüchtigt und an die WSW übergeben werden.

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken schließt die Bürgerdiskussion um 18.30 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger. Im Anschluss finden noch weitere persönliche Gespräche statt.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel
Protokollführerin