

WÜRDIGUNG

Bebauungsplan 809 – Friedensstraße –,
1. Änderung



Stand 05.2022

Offenlegungsbeschluss

Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ ist die Planung mit den Erläuterungen **vom 15.06.2020 bis 03.07.2020** zur Einsichtnahme im Internet und im Rathaus Barmen einsehbar gewesen. Eine Erläuterung der Planung am Telefon nach Terminvereinbarung wurde angeboten. Insgesamt wurden neun Stellungnahmen abgegeben. Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten gingen zu folgenden Themen ein:

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Verfahren
- 1.3 Flächenversiegelung/Generelle Kritik an der Bebauung des Grundstücks
- 1.4 Wald und Waldabstand
- 1.5 Kompensationsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- 1.6 Baumbestand
- 1.7 Artenschutzgutachten
- 1.8 Wasserver- und -entsorgung, Versickerungsanlage
- 1.9 Gärten
- 1.10 Grundflächenzahl, Baumasse und Zahl der WE
- 1.11 Baustil
- 1.12 Sozialer Wohnungsbau
- 1.13 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen
- 1.14 Stellplätze
- 1.15 Straßenschäden
- 1.16 Ökologisches Bauen
- 1.17 Wegeverbindungen

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020 (ursprünglich 17.04.2020)

Stellungnahmen

mit planungsrelevanten Hinweisen:

- 2.1 Regionalforstamt Bergisches Land, 23.03.2020
- 2.2 Regionalforstamt Bergisches Land, 10.08.2020
- 2.3 Regionalforstamt Bergisches Land, 08.01.2021
- 2.4 Regionalforstamt Bergisches Land, 25./26.04.2021
- 2.5 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 26.03.2020

ohne planungsrelevante Hinweise:

- 2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, 29.04.2020
- 2.7 Amprion GmbH, 16.03.2020
- 2.8 Gascade Gastransport GmbH, 31.03.2020
- 2.9 PLEdoc GmbH, 17.03.2020
- 2.10 Thyssengas GmbH, 27.03.2020
- 2.11 Vodafone NRW GmbH, 29.04.2020
- 2.12 Westnetz GmbH, 01.04.2020
- 2.13 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 23.09.2020

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Basierend auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung besteht bei unterschiedlichen Bürgerinnen und Bürgern Irritation, was mit dem Flurstück 949/232 bzw. der Fläche hinter dem Grundstück Friedensstraße 22 geschehen werde. Das Grundstück sei zwar Teil des Geltungsbereichs, es werde jedoch nicht dargestellt, was mit der Fläche geplant sei [Städtebaulicher Entwurf]. Da offen gelassen würde was mit der Fläche geschehen solle, wäre anzunehmen, dass diese später ebenfalls bebaut würde. In einer Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass das Grundstück nicht im Eigentum der Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG (WBSG) sei. Es wäre zu vermuten, dass die WBSG das Grundstück später kaufe und dort ein drittes Haus errichtet würde. Auch sei das Landschaftsschutzgebiet bereits an die nördliche Grenze des Flurstücks 949/232 angepasst worden (Vergleich Flurkarte 07/19). Es wird nach den Gründen dafür gefragt.

Es wird darum gebeten, dass das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner (südlich der Häuser 37-41) in der Änderung berücksichtigt wird. Dieses sei in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht korrekt dargestellt worden. Durch die fehlende Darstellung befürchte man eine Benachteiligung, auch weil man beabsichtige, die entsprechende Privatstraße zur gegebenen Zeit zu errichten und somit die Parzelle 214 bebauen zu können. Durch die fehlende Darstellung könnte es bei der Umsetzung Proteste anderer Bürger geben.

Würdigung: Der Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

In den Geltungsbereich der 1. Änderung wurde die Fläche aufgenommen, die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – als private Hausgärten festgesetzt wurde. Anlass sind die Absichten der WBSG ihr Grundstück weiter zu bebauen. Das im Geltungsbereich befindliche Flurstück 949/232 ist jedoch nicht im Eigentum der WBSG. Theoretisch wäre es daher für das Bauvorhaben nicht erforderlich gewesen, die Festsetzung auch für dieses Flurstück zu ändern. Da eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet einer gärtnerischen Nutzung nicht entgegensteht, wurde das Flurstück 949/232 der Vollständigkeit halber in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogen. Dass im städtebaulichen Entwurf nicht aufgezeigt wurde, wie die Fläche entwickelt werden soll, ist der Tatsache geschuldet, dass die WBSG nur für ihr eigenes Grundstück eine Planung vorgenommen hat und die übrigen Flächen im Geltungsbereich unberücksichtigt ließ. Die Sorge, dass das Grundstück durch die WBSG später für eine Bebauung gekauft würde, ist unbegründet, da die 1. Änderung kein Baufenster auf dem Flurstück vorsieht. Die Möglichkeit das Grundstück später durch ein drittes Gebäude zu bebauen, besteht daher derzeit nicht. Was mit dem Flurstück geschieht, bzw. wie es genutzt und gestaltet wird, entscheiden die derzeitigen Eigentümer im Rahmen der rechtlich zulässigen Möglichkeiten – gegenwärtig wird es gärtnerisch genutzt.

Die angesprochene vollzogene Änderung des Landschaftsschutzgebietes nördlich des Flurstücks 949/232 kann nicht nachvollzogen werden. Das Landschaftsschutzgebiet wird über den Landschaftsplan als Satzung beschlossen (§ 7 Abs. 3 LNatSchG NRW). Eine Änderung seiner Grenzen ist folglich nur durch einen Ratsbeschluss möglich.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner südlich der Häuser 37 bis 41 ist im Bebauungsplan 809 – Friedensstraße – bereits festgesetzt. Die angesprochene nicht korrekte

Darstellung bezieht sich vermutlich auf den Liegenschaftsplan, der solche Rechte nicht beinhaltet, jedoch Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den genannten Bereich nicht. Eine weitere Anpassung ist daher nicht möglich und soll auch nicht Gegenstand der Planung sein. Die befürchtete Benachteiligung ist zumindest rechtlich betrachtet unbegründet, da das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich durch die bestehende Festsetzung gesichert ist. Darüber hinaus ist die Eintragung des Rechtes in das Grundbuch entscheidend. Ob durch spätere Bautätigkeiten Proteste von Bürgerinnen und Bürgern zu erwarten sind, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden; in jedem Fall ist es jedoch nicht Ziel und Zweck eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die öffentliche Wahrnehmung zu beeinflussen. Eine Benachteiligung besteht im vorliegenden Fall daher nicht.

1.2 Verfahren

Vielfach kritisiert wird, dass keine Bürgerveranstaltung durchgeführt wurde. Vor allem weil eine solche zum Zeitpunkt der Beteiligung rechtlich möglich gewesen wäre. Damit verbunden wird die Vertrauenswürdigkeit der Planung in Frage gestellt.

Von einer Bürgerin wird gefragt, ob auch mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen ist und wie diese aussehen könnte.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist u.a. im § 3 Abs. 1 BauGB geregelt. Hier heißt es, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig öffentlich zu unterrichten ist und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden muss. Die genaue Form der Unterrichtung bzw. Mindestanforderungen sind nicht vorgegeben. In Verfahren der Innenentwicklung (wie vorliegend) kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 abgesehen werden.

Die Stadt Wuppertal hat vor Beginn der Corona-Pandemie regelmäßig Bürgerdiskussionen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung veranstaltet, um zu informieren und im Sinne des Demokratieprinzips die Öffentlichkeit zu beteiligen. Im Sommer 2020 herrschte jedoch große Verunsicherung hinsichtlich der Pandemie. Wie in vielen anderen Bereichen auch, wurden Menschenversammlungen ebenso wie die Anzahl an Veranstaltungen auch in der öffentlichen Verwaltung drastisch reduziert. Die Stadt Wuppertal wollte dadurch zum einen zu einer Eindämmung des Virus beitragen und verfolgte zum anderen auch den Schutz der eigenen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Vor diesem Hintergrund war es angemessen über die Planung durch Aushänge zu informieren, anstatt eine öffentliche Veranstaltung durchzuführen. Die Möglichkeit Fragen zu stellen oder Inhalte zu diskutieren bestand darüber hinaus am Telefon. Durch das Angebot einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das gesetzlich erforderliche Maß überschritten.

Eine erneute Änderung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich immer möglich, derzeit jedoch nicht geplant. Eine Änderung erfolgt immer nur dann, wenn diese erforderlich ist und kann einen oder mehrere Planinhalte umfassen. Da derzeit keine weitere Änderung vorgesehen ist, können auch keine Aussagen über deren Inhalt gemacht werden. Sofern es weitere Änderungen gibt, wird hierfür jedoch immer ein neues Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

1.3 Flächenversiegelung/Generelle Kritik an der Bebauung des Grundstücks

Grundsätzlich besteht aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger Kritik an der Bebauung einer bisher unversiegelten Fläche. Dabei werden unterschiedliche Aspekte benannt; so sei diese ein wichtiges Übergangshabitat zwischen Wald- und Siedlungsfläche für Wildtiere. Die Bebauung der Fläche widerspräche den ökologischen Herausforderungen unserer Zeit und ginge zu Lasten der künftigen Generationen. Eine Bürgerin wünscht sich, dass Konversionsflächen bevorzugt für eine Siedlungsentwicklung verwendet würden, um Naturräume zu schützen.

Darüber hinaus wird in einer Stellungnahme allgemeine Kritik an der Bebauung aus den folgenden Gründen geäußert: Erhöhter Autoverkehr, Mountainbiker im Wald, Dürre, Borkenkäfer und die Gefahr von Waldbränden.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgebrachte Kritik an einer zusätzlichen Neuversiegelung ist nicht unbegründet. In Wuppertal, wie auch in Deutschland insgesamt, wird jedes Jahr zu Lasten von Natur, Umwelt und künftiger Generationen zusätzliche Fläche versiegelt. Aus diesem Grund werden z.B. auch verstärkt Konversionsflächen für eine Siedlungsentwicklung in den Blick genommen. Auch deren Zahl ist jedoch begrenzt, zumal Konversionsflächen aufgrund von Bodenverunreinigungen und Altlasten häufig nur bedingt zu entwickeln sind oder von den Eigentümern und Eigentümerinnen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig besteht auch in Wuppertal, aufgrund gestiegener Wohnansprüche (mehr Single-Haushalte, höhere Wohnfläche/Kopf), ein hoher Bedarf an zeitgemäßem, neuem Wohnraum. Um ein Ausgleich zwischen diesen beiden Belangen zu schaffen, wird auf regionaler Ebene mit dem Regionalplan der Bedarf an neuen Siedlungsbereichen sehr genau ermittelt und über die Festlegung von Allgemeinen Siedlungsbereichen gesteuert. Sowohl der Regionalplan als auch der Flächennutzungsplan, sehen durch Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich bzw. durch die Darstellung als Wohnbaufläche, eine Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich vor. Die Fläche ist darüber hinaus geeignet, da kaum zusätzliche Erschließung für die Neubebauung erforderlich ist. Hierdurch stehen die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten und das Maß der zusätzlichen Versiegelung/des Eingriffs in den Naturraum in einem guten Verhältnis. Durch das Vorhaben Mehrfamilienhäuser zu errichten, werden die Flächenkapazitäten des Grundstücks zudem gut ausgeschöpft. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch in Hinblick auf „preisgedämpften Wohnraum, höher gewichtet und der Eingriff in die Natur und das Ökosystem als erforderlich betrachtet. Im Rahmen der Planung wurden jedoch die rechtlich bestehenden Möglichkeiten zur Reduzierung des Eingriffs auf das notwendige Maß ergriffen (s.u.).

Die in einer anderen Stellungnahme genannten Aspekte, die gegen eine Bebauung sprechen (erhöhter Autoverkehr, Mountainbiker im Wald, Dürre, Borkenkäfer und die Gefahr von Waldbränden), können nicht auf lokaler/kleinräumlicher Ebene gelöst werden. Weder kann der Verzicht auf eine Bebauung an dieser Stelle den Autoverkehr generell reduzieren, hierfür wären übergeordnete politische Steuerungen notwendig, noch verhindert er die Nutzung des Waldes durch Mountainbiker, Dürreperioden oder Borkenkäfer. Die Gefahr von Waldbränden wird durch das Heranrücken von Bebauung zumindest lokal erhöht; in NRW gibt es jedoch keinen gesetzlich erforderlichen Mindestabstand mehr.

1.4 Wald und Waldabstand

Kritisiert wird auch der Umgang mit der angrenzenden Waldfläche. So seien die Aussagen zu einem möglichen Waldabstand zu schwammig und ließen dem Investor freie Hand. Unklar bliebe auch, welche angrenzenden Waldflächen erhalten blieben. Es wird gefragt, welche Instrumente die Behörde hätte, um die Begrünung und den Wald dauerhaft zu schützen und für eine zusätzliche Begrünung zu sorgen. Die Waldfläche gegenüber den Häusern Friedensstraße 60 – 64 sei im Zuge der Neubebauung als Refugium für Flora und Fauna zu verstehen und müsse aufgrund dieses Stellenwertes erhalten bleiben.

Der zum Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anvisierte Mindestabstand von 20 m zwischen Wald und Bebauung wird von verschiedenen Bürgerinnen und Bürgern als zu gering eingestuft und stattdessen ein Abstand von 50 m aus den folgenden Gründen gefordert:

- Das Naturschutzgebiet böte eine einzigartige Vegetation, die Förstern Rückschlüsse auf die zukünftige Gestaltung der Wälder ziehen ließe
- Der Wald diene gegen Wind aus dem Norden als Windfang
- Der Wald bräuchte einen neuen wirksamen Waldsaum, um geschwächte Bäume zu schützen und zu stützen
- Die Böschung müsse für Starkregenereignisse und einem möglichen Überlaufen der Rigolen durch den Waldsaum stabilisiert werden
- Der Abstand sei für das geschützte Biotop Schwabhauser Bach zu gering

In einer der eingegangenen Stellungnahmen wird auch der Erhaltungswert der Waldfläche nördlich der Friedensstraße herausgestellt und es wird gefordert, diese Fläche in vollem Umfang zu sichern. Dabei wird auch angemerkt, dass mehr Anwohner die Natur zusätzlich belasten würden. Aufgrund des Wertes des Waldes wird in einer anderen Stellungnahme gefordert, dass die für eine Versiegelung zur Verfügung stehende Fläche nach Norden (Flurstück 809) begrenzt werden solle.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt

Der zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit in Rede stehende Abstand von 20 m zwischen Wald und Bebauung resultierte aus einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die diesen Abstand vorschlug. Der letztlich einzuhaltende Abstand wird mit Fassung des Satzungsbeschlusses und Bekanntmachung des Bebauungsplanes verbindlich und lässt den künftigen Bauherren keinen Spielraum. Definiert wird der einzuhaltende Waldabstand über die durch Baugrenzen vorgegeben Baufenster sowie Regelungen zu Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Der vorhandene Wald wird zum einen durch die Darstellung als Wald im Flächennutzungsplan und zum anderen durch den Landschaftsplan, der den vorhandenen Wald als Fläche für den temporären Erhalt definiert, geschützt. Bei Eingriffen in die geschützten Bereiche des Landschaftsplanes besteht für die Untere Naturschutzbehörde, sofern der Verursacher bekannt ist, die Möglichkeit gegen diese ordnungsbehördlich vorzugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich jedoch auf einer Fläche von rund 200 m² mit dem rechtskräftigen Landschaftsplan. Da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und im Sinne des Bestimmtheitsgebotes Bebauungsplan und Landschaftsplan keine widersprüchlichen Festsetzungen treffen dürfen, wird der Landschaftsplan im Zuge des Verfahrens geändert und eine Fläche von rund 200 m² des

Landschaftsschutzgebiets geht verloren. Dafür ist wiederum die 147. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der Landschaftsplan durch Bauleitpläne gem. § 20 Abs. 4 NatSchG NRW außer Kraft gesetzt werden kann (sog. Konkurrenzregelung). § 20 Abs. 4 NatSchG NRW besagt, dass bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines FNPs im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Das gleiche gilt für Berichtigungen des FNP nach § 13a Abs. 2 BauGB. Planungsrechtlich wird also Wald im Rahmen des Verfahrens zu Wohnbaufläche umgewandelt. Bei der Fläche handelt es sich jedoch überwiegend um Bereiche, die bereits heute durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers belegt sind und durch die der existierende Schmutzwasserkanal verläuft. Beidseitig des Kanals dürfen im Abstand von 3 m keine Bäume wachsen. Faktisch ist der planungsrechtlich bestehende Wald bzw. das bestehende Landschaftsschutzgebiet damit bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes obsolet gewesen. Da tatsächlich also kaum Wald verloren geht, in jedem Fall aber der Forst Burgholz als solcher erhalten bleibt, kann der Wald seine Funktion als Windfang und Naturschutzgebiet nach wie vor erfüllen. Aufgrund des ökologischen Wertes des Waldes ist eine Bebauung nördlich der Friedensstraße nicht vorgesehen; dies wird durch die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung im Landschaftsplan sichergestellt.

Die durch die Untere Naturschutzbehörde vorgeschlagenen 20 m Waldabstand sind für die Änderung des Bebauungsplanes nicht verbindlich, sondern können im Rahmen der Abwägung reduziert werden. Eine gesetzliche Grundlage, die einen bestimmten einzuhaltenden Waldabstand vorgibt, existiert in NRW nicht mehr. Im Rahmen der Planung wurde geprüft, in wie weit ein maximaler Abstand zum Wald eingehalten werden kann. Im Ergebnis beträgt der Abstand zwischen Baufenster und Waldgrenze im Bebauungsplan zwischen 11 und 14 m. Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander ist dies aus den folgenden Gründen vertretbar:

- Die Funktion eines geschützten Waldsaumes ist derzeit bereits sehr eingeschränkt, da unmittelbar angrenzend an den Wald ein Schmutzwasserkanal der WSW verläuft. Für diesen sind Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers erforderlich. Der Zugang zu dem Kanal ist darüber hinaus für etwaige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten. Eine Bepflanzung ist beidseitig in einem Abstand von 3 m nicht zulässig.
- Die Einhaltung eines Schutzabstandes dient neben dem Naturschutz dem Brandschutz. Gleichzeitig trägt der Abstand auch zum Schutz der Bausubstanz vor Windwurf bei. In der vorliegenden Planung kann der Abstand zwischen Wald und Bebauung reduziert werden, da der Wald aufgrund der topografischen Lage ca. vier bis fünf Meter tiefer als die nördliche Grenze des Baufensters liegt. Insbesondere ein Übertreten von Waldbrand auf die Bebauung und Windwurf sind als Gefahr für die Bebauung nicht zu erwarten. Damit wird dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen. Die naturräumliche Funktion des Waldsaumes ist aus den oben genannten Gründen ohnehin bereits eingeschränkt und als Belang daher von geringerem Gewicht.
- Dem Schutz des Waldes stehen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und dem Erfordernis guten Wohnraum zu schaffen gegenüber. Durch eine Reduzierung des Waldabstandes wird eine Bebauung der Fläche ermöglicht und es können ca. 12 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

- Eine Erhöhung des Waldabstandes durch Abrücken der geplanten Gebäudekörper nach Süden hätte einen deutlich höheren Erschließungsaufwand zur Folge und ginge damit mit einer deutlich größeren Versiegelung einher. Darüber hinaus wären aufgrund der Hanglage des Grundstücks deutlich größere Eingriffe in den Boden erforderlich.
- Zwischen den Gebäuden und der Waldgrenze besteht ein Abstand zwischen 11 und 14 m und die Abstandsfläche ist durch die geplante Erschließung überwiegend versiegelt. Das Überspringen eines potenziellen Gebäudebrandes wird dadurch minimiert.
- Die Ausrichtung der Gebäude entlang der vorhandenen Gebäudestrukturen ist städtebaulich/ästhetisch betrachtet zu bevorzugen. Bei einer Vergrößerung des Waldabstandes befänden sich neue Gebäudekörper auf Höhe der rückwärtigen privaten Gartenbereiche der westlich angrenzenden Grundstücke. Durch das Einrücken in die privaten Ruhezonen wären nachbarliche Belange betroffen.

Eine Umsetzung des gewünschten Waldabstandes von 50 m ist faktisch nicht umsetzbar, da die Grundstückstiefe südlich der Friedensstraße mit 35 m für einen solchen Abstand nicht ausreicht. Darüber hinaus sprechen auch die bereits aufgeführten Gründe gegen eine Erhöhung des Waldabstandes. Der bestehende Wald nördlich der Häuser Friedensstraße 60 bis 64 bleibt erhalten bzw. ist auf Grund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Obwohl der Waldsaum zwischen Baufenster und Waldgrenze durch den bestehenden Kanal sowie die erforderliche Erschließung überwiegend beansprucht ist, soll er im möglichen Rahmen gleichwohl größtmöglich geschützt werden. Hier wird festgesetzt, dass alle Flächen östlich des Baufensters und südlich des Kanals, in einem Abstand von 20 m zum Wald, von Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus wird der Bereich zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Auswahl der geeigneten Pflanzen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die erforderliche Erschließung wurde mit einer Breite von 5,5 m auf das minimal notwendige Maß reduziert. Die innerhalb des Waldabstandes erforderlichen Verkehrsflächen sind zudem wasserdurchlässig zu gestalten. Hierdurch wird auch den angesprochenen Anforderungen an Starkregenereignisse entsprochen. Um den Waldsaum zu schützen muss darüber hinaus der Überlauf der geplanten Rigole zur Versickerung von Regenwasser linienförmig gestaltet werden.

1.5 Kompensationsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gefragt wird auch nach Kompensations- und Ersatzflächen für einen ökologischen Ausgleich bzw. die Waldumwandlung. Dabei wird darauf hingewiesen, dass keine Ausgleichsflächen gem. §§ 14 - 15 BNatSchG benannt worden seien.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Ein Ausgleich für die wegfallende Waldfläche ist ebenso wie für die zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich, es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt und bei diesem gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der Planung erfolgt gelten und entsprechend keines Ausgleichs bedürfen. Ein Ausgleich für den planungsrechtlich entfallenden Wald ist nach Einschätzung des Regionalforstamts Bergisches Land nicht erforderlich (s. 2.4).

1.6 Baumbestand

Neben dem an den Geltungsbereich angrenzenden Wald beschäftigen sich einzelne Stellungnahmen auch mit dem Baumbestand auf dem Baugrundstück. Gefragt wird, wie viele Bäume im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden sollen und es wird gefordert, den großen vorhandenen Baum auf dem Grundstück zu erhalten, ebenso wie die Bäume nördlich und südlich der Fläche. Kritisiert wird auch, dass man versuche die Bürger zu täuschen, indem man Bäume in Skizzen darstelle, die eigentlich gefällt werden würden.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Die im Geltungsbereich stockenden Bäume sind mit Ausnahme des Waldes planungsrechtlich nicht geschützt. Das heißt, es wurden bisher keine entsprechenden Festsetzungen für den Erhalt der Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen. Eine solche Festsetzung ist auch künftig nicht geplant, da es sich bei den vorhandenen Bäumen weder um landschaftsbildprägende noch straßenbildprägende Bäume handelt. Es gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal, die z.B. lebende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm schützt. Die Beseitigung oder Beschädigung geschützter Bäume ist verboten. Ausnahmen müssen bei der Stadt Wuppertal beantragt werden. Wie viele Bäume im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden müssen und welche Bäume betroffen sind, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden und liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümerin.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Bäume dienen der Veranschaulichung der Planung nach der Fertigstellung – das kann zu einem späteren Zeitpunkt auch neue Baumpflanzungen umfassen. Ziel der Darstellung ist nicht die Täuschung der Betrachtenden.

1.7 Artenschutzgutachten

Mehrfach benannt wird die Tatsache, dass der Geltungsbereich zuerst gerodet und verdichtet wurde, inklusive Grabungsarbeiten, bevor das Artenschutzgutachten erstellt wurde. Die ursprüngliche Artenvielfalt sei so nicht mehr darzustellen gewesen und die Aussagekraft der Artenschutzprüfung fragwürdig. Da bereits jetzt schon Tiere zu Schaden gekommen seien (hier Salamander totgefahren), wird von einem Bürger eine „vertiefte Prüfung der Verbotsbestände“ gefordert. Nur so ließe sich der wahre ökologische Schaden ermitteln. Dazu wird angemerkt, dass im privaten Garten einige Amphibien regelmäßig zu sehen waren, nach den Arbeiten im Geltungsbereich sei dies jedoch nicht mehr der Fall gewesen.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die vorgenommenen Rohdungs- und Grabungsarbeiten auf dem Grundstück vor Erstellung des Artenschutzgutachtens sind der Stadt Wuppertal bekannt. Wünschenswert wäre eine Begutachtung der Fläche vor Durchführung der Arbeiten gewesen. Es gibt jedoch keine rechtliche Grundlage, die das durchgeführte Vorgehen untersagt und die Eigentümerin ist im Rahmen der rechtlichen Voraussetzungen frei in der Nutzung und Gestaltung ihres Grundstücks. Trotz der vorgenommenen

Arbeiten im Geltungsbereich ist das Gutachten aussagekräftig; es wurde darüber hinaus auch fachlich durch das zuständige Ressort bestätigt.

Durch die Arbeiten ist Landlebensraum für verschiedene Tierarten verloren gegangen. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet bietet jedoch für die betroffenen Arten alternative Standorte an.

1.8 Wasserver- und -entsorgung, Versickerungsanlage

Es wird gefragt, ob die Dimensionierung der Frisch- und Abwasserleitungen geprüft wurden, da die Leitungen aus den 80er Jahren seien und der Wasserdruck bereits gering sei.

In Hinblick auf die geplante Versickerungsanlage wird angemerkt, dass diese die Natur belaste. In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Anlage den Ausführungen nach zu folgen, im LSG liegen würde. Gefragt wird, ob dafür weitere Baumfällungen nötig seien. Eine Bürgerin kritisiert Ungenauigkeiten im Hydrogeologischen Gutachten. So sei die Tiefenlage des Grundwasserspiegels nicht bekannt und auch der Verwitterungshorizont für den Felsenstein sei nur ein Schätzwert. Wünschenswert wäre eine sorgfältigere Arbeitsweise gewesen. Auch wäre in dem Gutachten nicht erwähnt, welchen Einfluss die Rigolen auf das Grundwasser hätten. Aus Sicht einer Bürgerin hätte die Bemessung der Rigolen sorgfältiger stattfinden sollen; gewünscht wird die vorgestellte Versickerungsvariante 2 (nur Rigolen).

Aufgrund der Hanglage wird sich nach der Positionierung der Rigolen für die Regenwasserbewirtschaftung erkundigt, da diese im Bereich vor den Häusern vermutet werden, was den Abstand zur schutzwürdigen Landschaft weiter reduzieren würde.

Verschiedenen Bürgerinnen und Bürger merken in ihren Stellungnahmen an, dass die Zuwegungen mit Pflastersteinen ausgeführt werden sollten, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Hierbei wird auch auf die hohe Grundfläche der geplanten Gebäude verwiesen.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die für die hinzukommende Bebauung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wurde gemeinsam von den Wuppertaler Stadtwerken und der Unteren Wasserschutzbehörde geprüft. Für die Neubauten ist die Einrichtung einer Wasserversorgungsleitung erforderlich. Eine Prüfung des Wasserdrucks der bestehenden Wasserleitung ist nicht bekannt. Für die Wasserentsorgung kann der im Norden des Geltungsbereichs liegende Schmutzwasserkanal, der hydraulisch ausreichend dimensioniert ist und sich in gutem bis befriedigendem Zustand befindet, verwendet werden. Ein Regenwasserkanal liegt in dem Stich der Friedensstraße nicht vor, so dass eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück erforderlich ist. Hierfür wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt. Die Arbeit mit Schätzwerten liegt dabei in der Verantwortung des Sachverständigenbüros. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist und es gibt keine Anhaltspunkte dieses Ergebnis zu beanstanden. Die genaue Ausführung der Versickerungsanlage obliegt der WBSG in Absprache mit der Unteren Wasserschutzbehörde. Es ist jedoch derzeit geplant die zweite Variante umzusetzen. Die Rigolen werden sich im Osten auf dem Grundstück der WBSG befinden, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Zum Schutz des

Landschaftsschutzgebietes, wird der Überlauf linienförmig gestaltet, so dass keine Gerinne oder Ausspülungen entstehen.

Eine Versickerung von Grundwasser auf dem Grundstück ist grundsätzlich positiv, da hierdurch Regenwasser direkt dem Grundwasser zugeführt wird. Ein negativer Einfluss auf das Grundwasser besteht nicht, da das zur Versickerung gebrachte Wasser über die verschiedenen Bodenschichten gereinigt wird, bis es das Grundwasser erreicht.

Um die Versickerung von Regenwasser zu erleichtern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Stellplätze und Flächen (z.B. Wegefläche, Freisitze, u.ä.) aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offen-fugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten sind und der Systemabflussbeiwert mindestens 0,25 betragen muss. Darüber hinaus wird zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung festgesetzt, dass die Dachflächen zu begrünen sind, was auch dem Rückhalt von Regenwasser dient.

1.9 Gärten

Von einer Bürgerin werden Ersatzflächen für die wegfallenden Gärten gewünscht. Verschiedene Bürgerinnen und Bürger fragen, wo die Ersatzflächen für die wegfallenden Hausgärten entstehen würden.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Wie genau die wegfallenden Gärten ersetzt werden, obliegt der WBSG als Eigentümerin und Vermieterin der Fläche. Grundsätzlich ist jedoch geplant, die bestehenden Gartenlauben zu erhalten. Ausreichend große Freiflächen bleiben bestehen.

1.10 Grundflächenzahl, Baumasse und Zahl der WE

Es wird in mehreren Stellungnahmen angemerkt, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser im Bezug zum Bestand überdimensioniert seien. Sie würden nicht ins Landschaftsbild passen. Eine Fortführung der Siedlungsstruktur sei nicht erkennbar. Unterstellt wird, dass hier qualitativ minderwertige Häuser geplant würden, durch die mit geringen finanziellem Einsatz höchst möglicher Gewinn generiert würde. Darunter würden Natur und Anwohner leiden, während nur wenige davon profitierten.

Die Pläne und Gutachten ließen auch eine höhere Grundfläche als im Bestand vermuten, womit eine Fortführung der Siedlungsstruktur nicht gegeben sei. Die Doppelhäuser im unteren Teil der Friedensstraße hätten eine Front von ca. 17 m und seien ca. 8 bis 9 m tief. Je Doppelhaus seien es max. zwei Familien. Die mindestens 100 qm großen Dachflächen der geplanten Häuser ließen somit auf wesentlich mehr Wohnungen schließen als in den vorhandenen Häusern. In einer Stellungnahme wird auch die Verkleinerung der Neubauten gewünscht. In diesem Zusammenhang wird auch mehrfach gefragt, wie viele Wohneinheiten entstehen sollen. Verschiedene Bürgerinnen und Bürger bemängeln, dass eine Bemaßung der Pläne fehle.

Es wird zudem angemerkt, dass der Neubau den Einblick in den Garten ermögliche, weshalb die auf dem Plakat dargestellte Bauweise mit großer Dachterrasse nicht zu akzeptieren sei. In der Kritik sind dabei auch die Balkone, die über die hintere Gebäudegrenze der Bestandsgebäude hinausragen.

Gefragt wird, ob es keine Richtlinien gäbe, die vorgeben, wie nah neue Häuser an Nachbarhäuser heranrücken dürfen.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Bei den geplanten Neubauten der WBSG handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die nach aktuellen Planungsstand jeweils sechs Wohneinheiten umfassen werden und damit, bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten und die Grundfläche, tatsächlich vom Bestand abweichen. Eine Fortführung der Siedlungsstruktur besteht dennoch. Die Neubauten sollen in einer Flucht mit den bestehenden Gebäuden liegen und somit das Muster der Siedlungsentwicklung logisch fortführen. Da es sich bei der Bestandsbebauung auf den Grundstücken Friedensstraße 54 bis 64 um Doppelhäuser handelt, orientiert sich die Bemaßung der Neubauten an den Maßen von je einem Doppelhaus. Die Höhe der geplanten Neubauten entspricht in etwa der Bestandsbebauung mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Natürlich weichen die Neubauten optisch von der historischen Bebauung ab, dies ist jedoch eine Frage der architektonischen Gestaltung und nicht der Siedlungsstruktur. Da es sich um einen überwiegend wohnbaulich geprägten Bereich handelt, der nicht durch freie Landschaft geprägt ist, ist das Landschaftsbild untergeordnet. Darüber hinaus ist auch die Frage, ob sich ein Bauvorhaben ins Landschaftsbild einfügt eine vornehmlich architektonische und kann in einem Bebauungsplan nur sehr bedingt geregelt werden.

Die WBSG (Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft) ist als Bauherrin gemeinnützig und in erster Linie daran interessiert, ihren Mitgliedern guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Erwirtschaftete Gewinne kommen den Mitgliedern zu Gute und nicht einzelnen Privatpersonen. Der Vorwurf einer gewinnorientierten Planung zum Nutzen Einzelner ist hier daher ungerechtfertigt.

Die geplanten Gebäudetiefen orientieren sich an der Tiefe der angrenzenden Gebäude Friedensstraße 62 bis 64 und überragen diese nur geringfügig. Die festgesetzte Baugrenze im Geltungsbereich ist dabei weniger tief, als die der Bestandsbebauung. Innerhalb der Baugrenzen der Häuser Friedensstraße 62 bis 64 befinden sich Terrassen, wodurch die Freisitze der geplanten Neubauten in etwa auf einer Höhe mit den Terrassen der angrenzenden Gebäude liegen. Die mit der Gebäudelage einhergehende Einsehbarkeit der angrenzenden Gärten ist nachbarrechtlich vertretbar und das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt.

Der Abstand von Neubauten zur Grundstücksgrenze bzw. zur bestehenden Nachbarbebauung ist durch das Bauordnungsrecht geregelt, in NRW durch § 6 der BauO. Hier ist geregelt, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen gegenüber von Gebäuden und Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen. Die erforderliche Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe und beträgt in Allgemeinen Wohngebieten 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken und müssen auf dem eigenen Grundstück oder bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt, so beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze 5 m. Die genaue Prüfung der erforderlichen Abstandsflächen wird jedoch anhand der genauen Objektplanung, abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

1.11 Baustil

Es wird als wichtig erachtet, dass der Baustil an die vorhandene Bebauung angepasst wird. In der Vergangenheit seien Bauanträge für Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes der Bestandsgebäude sehr mühselig gewesen, sodass man sich eine hier Gleichbehandlung wünscht.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Der Baustil ist immer auch historisch geprägt und kann im Gegensatz zur Siedlungsstruktur durch den Bebauungsplan nicht gesteuert werden, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinde als Plangeberin fehlt.

Weshalb eine Genehmigung von in der Vergangenheit eingereichten Bauanträgen versagt wurde, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Eine Genehmigung kann jedoch nur dann versagt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften einem Vorhaben entgegenstanden. Der Ermessensspielraum der Gemeinde ist hier sehr gering und rein gestalterische, baustilistische Änderungen sind dabei regelmäßig kein Bestandteil der rechtlichen Beurteilung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – wird nun das Bauplanungsrecht für das Vorhaben der WBSG angepasst. Sofern ein zu einem späteren Zeitpunkt eingereichter Bauantrag diesem sowie den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, ist er zu genehmigen.

1.12 Sozialer Wohnungsbau

Es wird gefragt wie viele Wohnungen insgesamt und konkret im gedämpften Mietspiegel angeboten würden und ob auch Sozialwohnungen gebaut würden. Dabei wird auch gefragt, ob es gesetzliche Vorgaben gebe, wie viel Prozent bezahlbarer Wohnraum am Gesamtvolumen geschaffen werden müsse.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen

Die aktuelle Planung der WBSG sieht die Realisierung von insgesamt zwölf Wohneinheiten vor. Die Stadt Wuppertal hat bei dem Projekt keinen bestimmten Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum gefordert. Der Bebauungsplan ist auf den architektonischen Entwurf der WBSG ausgelegt, letztlich ist es jedoch das Recht der Eigentümerin zu entscheiden wie genau das Grundstück bebaut wird, sofern es bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig ist. Eine Festsetzung der genauen Zahl an Wohneinheiten entzieht sich den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes; möglich ist lediglich die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl an Wohnungen in einem Wohngebäude.

Hinsichtlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (auch Sozialer Wohnungsbau genannt) ist in einem Bebauungsplan lediglich bestimmbar, auf welchen Flächen die Voraussetzung für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, geschaffen werden müssen. Das heißt nicht, dass hier letztlich auch öffentlich geförderter Wohnraum entsteht. Eine gesetzliche Mindestregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht nicht, zumindest nicht für den konventionellen Wohnungsbau.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat zwar eine Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beschlossen, diese gilt jedoch ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m² und ist damit auf das vorliegende Projekt nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde der Beschluss erst 2020 gefasst und damit nach Fassung des

Aufstellungsbeschlusses. Da das Bauvorhaben durch eine Baugenossenschaft durchgeführt wird, sind die entstehenden Wohneinheiten jedoch durchaus dem „preisgedämpften“ Wohnungsbau zuzurechnen.

1.13 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen

Das Thema Verkehr wird in vielen Stellungnahmen behandelt. Grundsätzlich wird das Fehlen eines Verkehrskonzeptes bemängelt bzw. die Erstellung eines solchen gefordert. Dabei wird der Stadt vorgeworfen, dass die bereits ansässigen Anwohner mit dem zusätzlichen Verkehr im Stich gelassen würden. Sorge besteht u.a., da die vorhandene Straße als zu eng eingeschätzt wird und zwölf zusätzliche Wohneinheiten zum Verkehrskollaps führen würden. Diese Sorge bezieht sich sowohl auf die Friedensstraße, als auch auf Cronenberg insgesamt. Der Verkehr fließe bereit jetzt langsam über die Ampelkreuzung Herichhauser Straße/ Hauptstraße. Es wird gefragt, was dort geplant sei, um die Probleme zu lösen (z.B. Parkverbote, Ampelschaltung). Außerdem wird gefragt, wie spielende Kinder, ältere Mitbürger und Mitbürgerinnen, Spaziergänger und Haustiere vor dem erhöhten Verkehrsaufkommen geschützt würden. Es wird auch vorgeschlagen im Austausch mit dem Ressort Verkehr eine Strategie zu entwickeln, dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu begegnen.

In einzelnen Stellungnahmen werden auch Vorschläge zur Lösung des Verkehrsproblems unterbreitet:

- Eine Buslinie zum Waldpädagogischen Zentrum
- Errichtung einer Ladesäule zur Förderung der E-Mobilität
- Car-Sharing Angebot in der Friedensstraße
- Umwidmung der Verkehrsfläche Friedensstraße 50-64 zum verkehrsberuhigten Bereich

Gefragt wird, wie die neuen Gebäude erschlossen würden und ob die Erschließung über die Zufahrt von Haus Nr. 64 erfolgen werde. In diesem Zusammenhang wird auch erfragt, wie sichergestellt werde, dass die Zufahrt zum Haus während und nach der Bauphase uneingeschränkt nutzbar ist. Es wird angemerkt, dass die Friedenstraße am Ende zu eng für einen Wendehammer sei und gefragt, ob diese erweitert würde.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Im Zuge des Bauprojektes sollen zwölf Wohneinheiten geschaffen werden; der dadurch verursachte zusätzliche Verkehr nach Fertigstellung des Projektes wird als vertretbar in Hinblick auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Verkehrskonzeptes oder für übergeordnete verkehrliche Maßnahmen wird nicht erkannt und wurde vom zuständigen Ressort auch nicht gefordert. Die Leistungsfähigkeit der Straße sowie der weiteren Verkehrsnetzte ist weiterhin gegeben und wird durch den zusätzlich entstehenden Verkehr nicht wesentlich beeinflusst. Die Gesamtverkehrssituation in Cronenberg wie auch die Verkehrssituation an der Kreuzung Heinrichhauser Str./ Hauptstraße kann nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein.

Bei der Friedensstraße (bzw. im weiteren Verlauf die Herichhauser Str.) handelt es sich um eine Anliegerstraße, die überwiegend der Andienung der an ihr gelegenen Grundstücke dient. Die Straße hat im oberen Verlauf eine Breite von rund 15 m, verfügt beidseitig über einen Gehweg und eine Fahrbahn von rund 7 m Breite. Der Abzweig der Friedensstraße 50 bis 64, über den auch die geplanten Gebäude erschlossen werden sollen, ist zwar mit ca. 6 m Breite schmaler und funktioniert im

Mischprinzip, d.h. alle Verkehrsteilnehmer teilen sich die vorhandene Verkehrsfläche und nehmen aufeinander Rücksicht. Bei Straßen, die durch so wenige Haushalte genutzt werden (über den Stich werden derzeit acht Häuser erschlossen, künftig zehn), ist das Mischprinzip gängige Praxis. Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs müsste durch das Straßenverkehrsamt geprüft werden. Eine E-Ladestation würde nicht zur Verringerung des Verkehrs beitragen, sondern lediglich die Antriebsart beeinflussen. Gegebenenfalls würde sogar zusätzlicher Verkehr verursacht, durch Besucher der E-Ladestation aus anderen Quartieren. Zur Förderung von Elektromobilität und Fahrradfahrern soll im weiteren Verfahren dennoch geprüft werden, ob die Einrichtung von entsprechender Infrastruktur (Ladestationen, Fahrradstellplätze) Bestandteil einer vertraglichen Regelung sein kann. Die übrigen vorgeschlagenen Maßnahmen liegen nicht im Einflussbereich der Stadt Wuppertal: Buslinien werden von den WSW eingerichtet und bei Car-Sharing-Angeboten handelt es sich um die Infrastruktur von privaten Unternehmen, die ihre Standorte nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten auswählen.

Die neuen Gebäude werden über eine private Stichstraße angeschlossen, die an die Friedensstraße angebunden ist. Private Grundstücke außerhalb des Eigentums der WBSG werden dafür nicht in Anspruch genommen. In wie weit es zu Einschränkungen während der Bauphase für die Anlieger kommt, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden, da dies erst im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmbar ist. Sofern es zu Einschränkungen für Anlieger kommt, z.B. durch Arbeiten an der öffentlichen Straße, wird dies in der Regel im Rahmen der Baustellenplanung kommuniziert.

Eine Wendemöglichkeit besteht derzeit am Ende der Friedensstraße gegenüber von Hausnummer 64 in Form eines Wendehammers. Er ist ausreichend groß dimensioniert und eine Erweiterung derzeit nicht geplant.

1.14 Stellplätze

Das Thema „Stellplätze“ wird in nahezu allen Stellungnahmen angesprochen. Große Sorge besteht, dass die vorhandenen Stellplätze nicht ausreichen. Daher wird gefragt, wie viele private Stellplätze entstehen sollen und es wird mehrfach gefordert, dass nur ein Pkw pro Haushalt erlaubt werden soll, falls auch nur ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen sei. In einer Stellungnahme wird ausgeführt, dass die dargestellten Stellplätze nicht ausreichend seien (50 qm Pflasterfläche je Gebäude und insgesamt vier Garagen) sowie angemerkt, dass durch die fehlende Anbindung an den ÖPNV pro Haushalt zwei private Stellplätze erforderlich seien. In anderen Stellungnahmen wird bemängelt, dass nicht deutlich werde, wie viele Stellplätze geplant seien und wo die geplanten Stellplätze vorgesehen werden. Hingewiesen wird darauf, dass die nicht final geklärte Parkplatzregelung Konfliktpotential mit den Anwohnern birgt. Für den Fall, dass geförderter Wohnungsbau realisiert werde, wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner ihre Einkäufe kaum ohne Auto nach Hause bekommen könnten (1,3 km Fußweg).

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Der Nachweis über die erforderliche Zahl an Stellplätzen muss erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden und ist daher im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend zu klären. Gleichwohl

wird die Frage der erforderlichen Stellplätze bereits im Verfahren berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die Planung später auch realisierbar ist.

Die für ein Bauvorhaben erforderliche Zahl an Stellplätzen wird in NRW durch die BauO NRW i.V.m. der StellplatzVO NRW (wurde am 18.3.2022 verkündet und tritt am 1.7.2022 in Kraft) geregelt. Die StellplatzVO NRW gibt vor, dass für Wohnungen in Gebäuden ab Gebäudeklasse 3 (geplant ist Gebäudeklasse 4) ein Pkw-Stellplatz sowie 1,5 Fahrradstellplätze je Wohnung erforderlich sind. Diese sollen gemäß Entwurf der WBSG im Untergeschoss nachgewiesen werden, das als Garagengeschoss ausgebaut wird. In Summe können in jedem Gebäude sechs Garagenstellplätze entstehen - ein Stellplatz je Wohneinheit. Da der Standort an der Friedensstraße jedoch tatsächlich schlecht an den ÖPNV angebunden ist, hat die Stadt Wuppertal eine höhere Zahl an Stellplätzen gefordert, als rechtlich erforderlich. Nachgewiesen und vertraglich gesichert werden sollen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Planung ist daher darauf ausgelegt, dass auf dem Grundstück der WBSG sechs weitere Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden können. Darüber hinaus soll ebenfalls vertraglich geregelt werden, dass Fahrradabstellplätze und Lademöglichkeiten für Elektroautos angeboten werden. Die geforderte Begrenzung der zulässigen Pkws je Haushalt wäre ein Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum. Eine rechtliche Grundlage für einen solchen Eingriff besteht nicht. Sofern private Pkws im Straßenraum geparkt werden sollten, ist dies für neue Anwohnerinnen und Anwohner ebenso zulässig wie für die bereits wohnhaften Bürgerinnen und Bürger in der Friedensstraße. Es handelt sich um eine öffentliche Straße, die von allen im gleichen Maße zweckgemäß genutzt werden darf; für einen Konflikt besteht daher kein Anlass.

Sollten am Standort entgegen der derzeitigen Planung öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, so ist nicht ausgeschlossen, dass deren Bewohner über einen privaten Pkw verfügen, um z.B. einkaufen zu gehen. Im Übrigen ist es Sache der Privatpersonen, wie sie sich fortbewegen und welche Verkehrsmittel sie dafür nutzen. Bauplanungsrechtlich ist das Thema nicht relevant.

1.15 Straßenschäden

Mehrfach angesprochen werden auch der bauliche Zustand der Friedensstraße und die Sorge, dass diese durch die Bauarbeiten stark beschädigt wird. Die Straße sei bereits mehrfach aus Eigeninitiative ausgebessert worden. In diesem Zusammenhang wird gefordert, dass die WBSG für die Schäden aufkomme und nicht die Anwohner und Anwohnerinnen. Gleiches gelte für Reinigungsarbeiten während und nach der Bauphase.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt

Die Friedensstraße ist als öffentliche Straße im Eigentum der Stadt Wuppertal. Der Zustand der Straße bzw. der Umgang mit potenziellen Straßenschäden wird daher zwischen der Stadt Wuppertal und der WBSG als Bauherrin zu klären sein.

1.16 Ökologisches Bauen

Es wird wegen der unmittelbaren Nähe zum Naturschutzgebiet erwartet, dass Auflagen zum ökologischen Bauen festgesetzt werden. Mögliche Maßnahmen seien vertikale und horizontale Begrünung, ökologisch unbedenkliche Bau- und Dämmstoffe und die Verwendung von Holzelementen.

Würdigungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt

Der Katalog des § 9 BauGB gibt vor, welche Inhalte in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Vorgaben zu Baustoffen gehören nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplanes, daher fehlt es an einer rechtlichen Grundlage für eine solche Vorgabe. Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sind jedoch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB möglich. Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen vor. Diese ist für den Regenrückhalt, mikroklimatisch und für Flora und Fauna erforderlich. Eine Fassadenbegrünung ist nicht festgesetzt, da diese nicht erforderlich ist. Darüber hinaus wird jedoch im Bebauungsplan geregelt, dass Stellplätze und Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind und die zulässige Versiegelung der Fläche wurde minimiert – dies dient ebenfalls dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

1.17 Wegeverbindungen

Eine Sicherung der Wegeverbindung in den Wald wird gefordert.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Wegeverbindung befindet sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und verläuft über das private Grundstück der WBSG; eine grundbuchrechtliche Sicherung dieses Rechtes ist nicht bekannt und aufgrund der überwiegenden Lage außerhalb des Geltungsbereichs auch nicht vorgesehen. Allerdings wird der Hinweis zum Anlass genommen, die Sicherung der Wegeverbindung über das Grundstück der WBSG vertraglich zu regeln. Im Übrigen gilt für den Wald ein allgemeines Betretungsrecht gem. § 2 Landesforstgesetz NRW. Durch den Bebauungsplan wird die Wegeverbindung nicht tangiert, da der Einstieg in etwa auf Höhe des Schmutzwasserkanals verläuft, der ohnehin von Bäumen und Bebauung freizuhalten ist.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020

2.1 Stellungnahme: Regionalforstamt Bergisches Land, 23.03.2020

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebietes Wald im Sinne des § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW stockt und dieser auch im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Wald“ dargestellt ist. Eine forstliche Stellungnahme sei jedoch auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht möglich, da aus den Planunterlagen weder Lage noch Größe der geplanten Baukörper zweifelsfrei zu entnehmen und die Waldgrenze nicht eingezeichnet sei. Es wird die in den Unterlagen angesprochene Waldumwandlungsgenehmigung angesprochen und bemängelt, dass hier jedoch weder Umwandlungsgröße noch Lage der Umwandlungsfläche benannt werden. Das Regionalforstamt stellt zudem die Frage, ob und in welchem Umfang Erdarbeiten im Plangebiet stattfinden. Eine

Verlängerung der Friedensstraße Richtung Osten hätte unmittelbare Auswirkungen auf den Wald und es müsste von umfangreichen Erdarbeiten zur Sicherung der Böschungskante ausgegangen werden.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regionalforstamt Bergisches Land aufgrund des frühzeitigen Planungsstandes keine konkrete forstrechtliche Stellungnahme abgeben konnte; für die Beurteilung der Planung fehlten zu diesem Zeitpunkt noch entscheidende Beurteilungsgrundlagen. Ausgehend von der Stellungnahme des Regionalforstamtes gab es einen weiteren Email-Austausch zwischen der Stadt Wuppertal und der Behörde (s. Stellungnahme 2.2 + 2.3).

Durch die Abteilung 105.1 der Stadt Wuppertal wurde schriftlich darauf hingewiesen, dass der aufgeführte 20 m Waldabstand aus einem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde resultiert und dass die Waldgrenze in etwa der Grenze in der FNP-Darstellung entspricht. Es wurde gefragt, ob das Regionalforstamt einverstanden sei und ob es den erforderlichen Waldabstand mitteilen könne. Ergänzend wurde auf die Hanglage des Grundstücks verwiesen und dass die geplante Bebauung um einiges höher als der Wald liegt.

2.2 Stellungnahme: Regionalforstamt Bergisches Land, 10.08.2020

Durch das Regionalforstamt wurde die Rückmeldung gegeben, dass man mit dem vorgeschlagenen Sicherheitsabstand von 20 m einverstanden sei. In Hinblick auf die Umsetzung wurde vorgeschlagen den Waldabstand ab der Waldgrenze bis zum nächsten Baufenster zu bemessen. Hingewiesen wurde jedoch auch darauf, dass die Stadt unter Abwägung aller Belange zu einem anderen, von der Forstbehörde abweichenden Sicherheitsabstand kommen könne.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Untere Naturschutzbehörde hat einen Abstand von 20 m zwischen Bebauung und Waldgrenze vorgeschlagen. Eine gesetzliche Regelung zur Einhaltung eines mindestens erforderlichen Abstandes besteht in Nordrhein-Westfalen jedoch nicht. In der ausgearbeiteten Planzeichnung beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldgrenze zwischen 11 und 14 m und liegt damit unterhalb des von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Abstandes. Dennoch sollen die Funktionen des Waldes als Belang des Naturschutzes und des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden, ebenso wie die Sicherheit der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die Einhaltung eines Schutzabstandes dient der Vorsorge vor Waldbränden; zudem ist der Waldrand von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Gleichzeitig trägt der Abstand auch zum Schutz der Bausubstanz vor Waldbrand oder Windwurf bei. In der vorliegenden Planung kann der Abstand zwischen Wald und Bebauung reduziert werden, da der Wald aufgrund der topografischen Lage ca. vier bis fünf Meter tiefer als die nördliche Grenze des Baufensters liegt. Insbesondere ein Übertreten von Waldbrand auf die Bebauung und Windwurf sind als Gefahr für die Bebauung nicht zu erwarten. Damit wird dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Der Bedeutung des Waldsaumes wird dadurch Rechnung getragen, dass die verbleibenden, nicht für die Erschließung oder Bebauung erforderlichen Flächen in einem Abstand von 20 m zum Wald von sonstigen baulichen Anlagen wie Nebenanlagen freigehalten werden. Darüber hinaus werden hier Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Anpflanzung von Sträuchern getroffen, die eine

möglichst naturnahe gärtnerische Gestaltung der Flächen sicherstellen. Zwar kann der Waldsaum durch die nah heranrückende Bebauung nicht seine volle Bedeutung erlangen. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen jedoch die Belange der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entgegen. Für den Eingriff in den Waldsaum sprechen folgende Gründe:

- Mangel an Wohnbauflächen
- Die Lage des Baugrundstücks ist günstig für eine Nachverdichtung (keine zusätzliche Erschließung erforderlich)
- Ein Abrücken der Bebauung wäre nicht nur städtebaulich von Nachteil, sondern würde auch deutlich größere Eingriffe in den Boden nach sich ziehen aufgrund der Hanglage.
- Direkt angrenzend an den Waldrand befindet sich ohnehin eine Leitungstrasse, die ständig von Bäumen freigehalten werden muss. Die Funktion des Waldsaumes ist daher bereits heute stark eingeschränkt.

2.3 Stellungnahme Regionalforstamt Bergisches Land, 08.01.2021

In einer E-mailkorrespondenz mit Wald und Holz NRW wurde am 08.01.2021 mitgeteilt, dass man eine Waldumwandlung in der Größenordnung von 570 m² zustimmen könne, wenn man damit den Sicherheitsabstand von 20 m zwischen Wald und Gebäuden erreichen würde, der Innenbereich vom Außenbereich klar abgegrenzt sei und weitere Eingriffe in den Wald ausgeschlossen seien.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt

Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass eine Waldumwandlung in Teilen erforderlich ist, nicht wie ursprünglich vorgesehen in einer Größenordnung von 570 m², sondern lediglich auf einer Fläche von 200 m². Diese Waldumwandlung wird nicht ausgeführt, um dadurch einen Abstand von 20 m zwischen Wald und Bebauung einzuhalten, sondern um den Landschaftsplan an die geplante Änderung des Bebauungsplanes anzupassen bzw. die sich überschneidenden Bereiche außer Kraft zu setzen. Denn der Bebauungsplan und Geltungsbereich des Landschaftsplanes überschneiden sich in Teilen (s. Kap. 1.4) und die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes (Wald) im Landschaftsplan widerspräche der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan. Für die außer Kraft Setzung ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich; die bisher als Wald dargestellten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in Wohnbauflächen geändert.

Da die Waldumwandlung nicht in vollem Umfang erfolgt, kann der Waldabstand von 20 m nicht eingehalten werden. Der Waldabstand beträgt zwischen 11 und 14 m. Faktisch geht durch die Waldumwandlung jedoch kein Wald verloren, da der betroffene Bereich heute bereits durch einen Kanal geschnitten wird, der von Bäumen beidseitig je in einem Abstand von 3 m freigehalten werden muss.

Die mit der Flächennutzungsplanberichtigung einhergehende Waldumwandlung wurde mit dem Regionalforstamt Bergisches Land in einer weiteren E-mailkorrespondenz abgesprochen und gefragt, ob man mit dem Vorgehen einverstanden sei und dafür ein Waldausgleich notwendig würde. Dabei wurde dargelegt, dass eine Leitungstrasse die betroffene Fläche heute bereits schneidet und diese von Bäumen freigehalten werden muss, so dass insbesondere planungsrechtlich Wald verloren geht, praktisch auf der Fläche jedoch heute kaum noch Wald stockt. Eingeräumt wurde aber, dass die geplante Bebauung und Erschließung in direkter Nähe zum Wald einen gewissen Einfluss auf den Waldsaum haben werden.

2.4 Stellungnahme Regionalforstamt Bergisches Land, 25./ 26.4.2022

Seitens des Regionalforstamtes bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorgehen. Ein Kompensationserfordernis wird nicht gesehen.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regionalforstamt mit dem Vorgehen einverstanden ist und kein Kompensationserfordernis besteht.

2.5 Stellungnahme WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 26.03.2020

Stellvertretend für die WSW Energie & Wasser AG teilen die WSW Wuppertaler Stadtwerke folgendes mit:

- Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung: Die erforderliche Entsorgungsinfrastruktur liegt nur teilweise vor. Die beiden betroffenen Flurstücke 809/233 und 949/232 werden in ca. 2,20 – 2,40 m Tiefe von Ost nach West durch einen S-Kanal DN 400 gequert. Im Bebauungsplan sei daher eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers einzutragen. Der Schmutzkanal sei hydraulisch ausreichend dimensioniert und in gutem bis befriedigendem Zustand, so dass eine Sanierung des Kanals erst mittelfristig notwendig sei. Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser können an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dieser bestehe allerdings aus Asbestzement, bei der Erstellung des Hausanschlusses seien daher besondere Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der TGRS 519 zu treffen. Zu dem Schmutzwasserkanal sei ein Abstand von 5 m mit jeglichen Gebäudeteilen zu halten. Der Zugang sei für etwaige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten. Bei den Bautätigkeiten sei darauf zu achten, dass oberhalb des S-Kanals nicht mit Rüttelplatten oder Walzen gearbeitet werde und der Baubeginn sei zum Zwecke der Beweissicherung den WSW Energie & Wasser AG, 12/121 rechtzeitig mitzuteilen. Durch die Bautätigkeiten verursachte Schäden würden den Bauherren in Rechnung gestellt. Der Streifen von jeweils 3 m links und rechts von der Kanalachse darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Ein Regenwasserkanal sei in dem Stich der Friedensstraße bis Hausnummer 64 nicht vorhanden. Der nächste Regenwasserkanal verläuft südlich in der Friedensstraße vor den Hausnummern 22 bis 34. Da dieser höher als das Baugrundstück liege, müsste das Regenwasser gepumpt und Fremdgrundstücke gequert werden. Aus diesem Grund muss das gesamte Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickern und die Machbarkeit über ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen werden. Das vorliegende Gutachten des Büros IGW vom 28.10.2019 läge vor und bestätige die Möglichkeit der Versickerung. Da in dem Gutachten die genaue Lage der Versickerungsanlage nicht eingezeichnet sei, müsse vor Baubeginn ein Lageplan mit dem exakten Standort der Versickerungsanlage bei der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Stadtentwässerung vorgelegt werden. Aufgrund der Abgrabungen bis 1,80 m Tiefe müsse beim Bau der Versickerungsanlage ein seitlicher Abstand von mindestens 5 m um den Schmutzwasserkanal eingehalten werden. Außerdem sei darauf zu achten, dass durch den allgemeinen Betrieb der Anlage der Schmutzwasserkanal nicht freigespült oder in seiner Standfähigkeit beeinträchtigt würde. Empfohlen wird daher ein Standort nördlich der vorhandenen Kanaltrasse.

Weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verringerung des Niederschlagswassers wie Gründächer, wasserdurchlässige Oberflächen und Pflaster würden von der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

- VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom: Abhängig von der geforderten Leistung sind umfangreiche Kabelverlegungen notwendig
- Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung: Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung. Für die Erschließung der Grundstücke müssen jedoch Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden.

Für die Stadt Wuppertal (Zuständigkeit Wasserversorgung) wird mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung bestehen.

Für die WSW mobil GmbH wird mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung bestehen.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Entsorgungsinfrastruktur für die geplante Bebauung ist teilweise vorhanden. So gibt es einen Schmutzwasserkanal DN 400, der ausreichend dimensioniert und in gutem bis zufriedenstellendem Zustand ist, um die zusätzliche Bebauung anzuschließen. Da der Kanal durch das Plangebiet verläuft, werden dort Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers festgesetzt. Dem Erfordernis einen Abstand von 5 m durch jegliche Gebäudeteile zu dem Kanal einzuhalten wird entsprochen: Das Baufenster befindet sich in rund 10 m Entfernung südlich des Kanals und für etwaige Nebenanlagen wird die entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen, dass in einem Abstand von 5 m zu dem Schmutzwasserkanal keine Bebauung zulässig ist. Außerdem wird ein Hinweis aufgenommen, dass keine Bäume in einem Abstand von 3 m zu dem Kanal wachsen dürfen sowie dass der Kanal aus Astbestzement hergestellt wurde und für die Erstellung der Hausanschlüsse besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Ein Regenwasserkanal ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Da der nächste Regenwasserkanal topografisch bedingt höher als die geplante Bebauung südlich des Geltungsbereichs liegt, muss das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits erstellt und bestätigt die Möglichkeit das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die ungefähre Lage der Versickerungsanlage wurde zwischenzeitlich mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Ihre Unterbringung ist, entgegen der Empfehlung der WSW südlich des vorhandenen Schmutzwasserkanals, nordöstlich des vorgesehenen Baufensters geplant. Eine Unterbringung nördlich des Kanals, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nicht darstellbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens findet regulär eine Beteiligung der WSW statt, so dass in diesem Zuge die WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Stadtentwässerung über die genaue Lage der Versickerungsanlage informiert werden. Die bauliche Ausführung der Rigole, um eine Freispülung des bereits vorhandenen Schmutzwasserkanals zu verhindern, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gutachterlich lediglich sichergestellt, dass eine Umsetzung der Regenwasserversickerung technisch möglich ist. Darüber hinaus wurde abgeklärt, dass der Überlauf der Rigole linienförmig gestaltet wird, um Ausspülungen zum Landschaftsschutzgebiet hin zu vermeiden.

Den durch die WSW gewünschten Maßnahmen zur Verringerung des Niederschlagswassers wird durch entsprechende Festsetzungen entsprochen. So wird eine Dachbegrünung ebenso festgesetzt, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen und Pflaster.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Wasserversorgung keine Bedenken oder Hinweise vorgebracht werden. Auch die WSW mobil GmbH gibt keine Hinweise oder Bedenken.

2.6 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, 29.04.2020

- Dezernat 25 - Verkehr: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.
- Dezernat 26 - Luftverkehr: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.
- Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.
- Dezernat 35.4 - Denkmalangelegenheiten: Es bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Änderung, da sich im Plangebiet keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder des Bundes stehen. Es wird empfohlen den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland oder den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.
- Dezernat 51 - Landschafts- und Naturschutz: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.
- Dezernat 52 - Abfallwirtschaft: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.
- Dezernat 52 - Immissionsschutz: Es bestehen seitens der Luftreinhalteplanung keine Bedenken gegen die Planung
- Dezernat 54 - Gewässerschutz: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sind oder keine Bedenken bestehen. Der Empfehlung, den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland oder den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen, wird nicht entsprochen, da im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt sind und es aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner naturräumlichen Prägung darüber hinaus höchst unwahrscheinlich ist, dass entsprechende Denkmäler vorhanden, aber nicht bekannt sind.

2.7 Stellungnahme: Amprion GmbH, 16.03.2020

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens und es liegen keine Planungen vor.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Unternehmens nicht betroffen sind.

2.8 Stellungnahme Gascade Gastransport GmbH, 31.03.2020

Gascade Gastransport GmbH antwortet auch im Namen von WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Die Anlagen aller genannten Betreiber sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen. Im Falle externer Kompensationsmaßnahmen müsse sichergestellt sein, dass diese die Anlagen der Betreiber nicht beeinträchtigen und nicht in den Schutzstreifen der Anlagen stattfinden. Sollten externe Flächen zur Deckung des

Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls mit entsprechenden Unterlagen vorzulegen. Kabel und Leitungen anderer Betreiber könnten im Plangebiet liegen, diese müssten jedoch gesondert angefragt werden.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Unternehmens und der vertretenen Unternehmen durch die Planung nicht betroffen sind. Externe Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt und bei diesem gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der Planung erfolgt gelten und entsprechend keines Ausgleichs bedürfen. Daher besteht keine Notwendigkeit das Unternehmen im Zuge etwaiger Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen. Andere Netzbetreiber wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gesondert angeschrieben.

2.9 Stellungnahme: PLEdoc GmbH, 17.03.2020

Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen sind von der Planung nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Kompensationsmaßnahmen keine Erwähnung finden. Für die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen kann eine Betroffenheit der durch die PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht ausgeschlossen werden. Es wird um weitere Beteiligung im Falle planexterner Ausgleichsflächen gebeten.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Unternehmens und der durch das Unternehmen betreuten Anlagen nicht betroffen sind. Externe Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt und bei diesem gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der Planung erfolgt gelten und entsprechend keines Ausgleichs bedürfen.

2.10 Stellungnahme: Thyssengas GmbH, 27.03.2020

Durch die Planung sind keine von der Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind zurzeit nicht vorgesehen.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Unternehmens nicht betroffen sind.

2.11 Stellungnahme: Vodafone NRW GmbH, 29.04.2020

Es bestehen keine Einwände gegenüber der Planung

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

2.12 Stellungnahme: Westnetz GmbH, 01.04.2020

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH (mit einem Betriebsdruck ≤ 5 bar). Für eventuell vorhandene Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Recklinghausen Auskunft.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Beteiligung des Regionalzentrums Recklinghausen erfolgt im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

2.13 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbildauswertung, 23.09.2020

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Gleichwohl kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährleistet werden. Sofern Kampfmittel gefunden würden, seien die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Kampfmittel vorhanden sind. Besondere Hinweise oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.