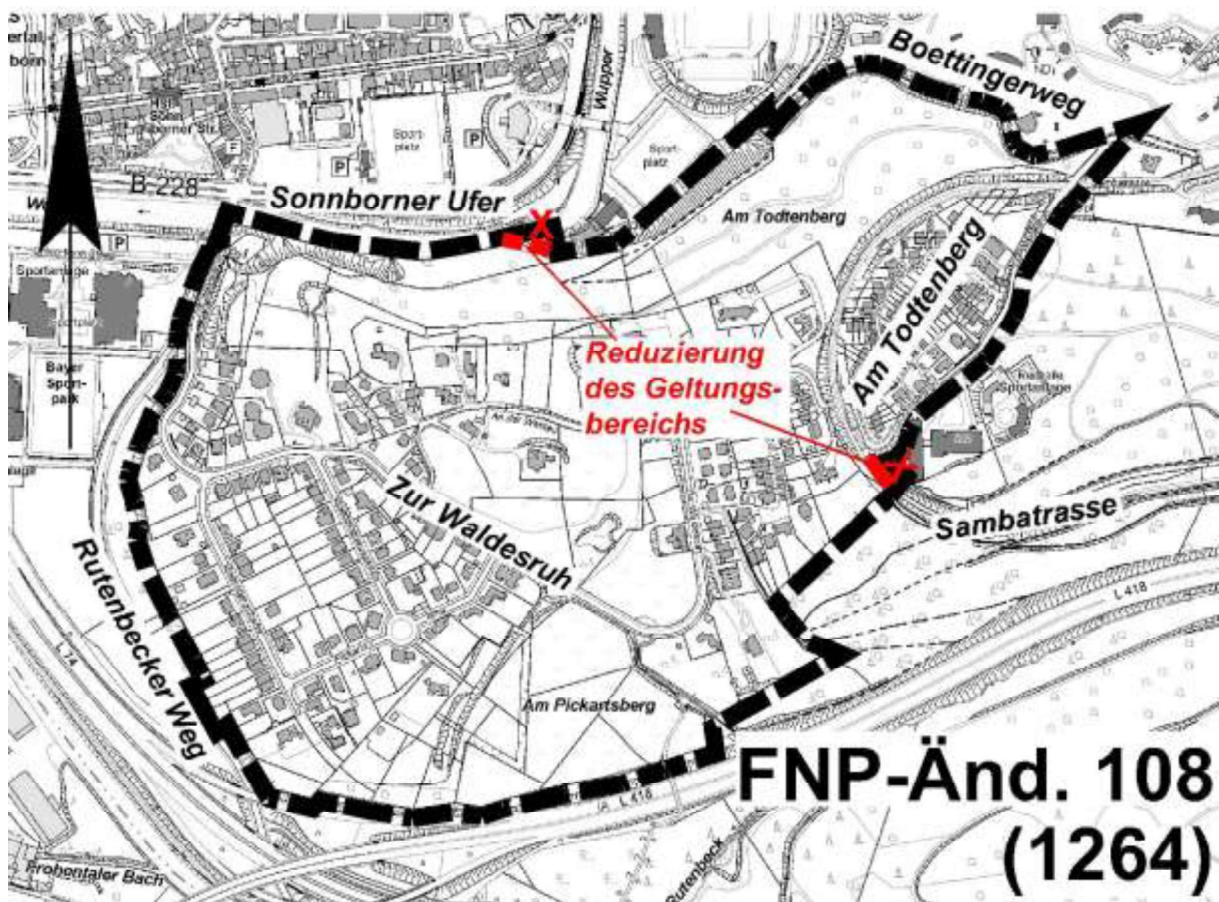


WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Flächennutzungsplanänderung 108 - Boltenberg -
(Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1264)



Stand: August 2026

Veröffentlichungsbeschluss

Würdigungsvorschläge zu den bis zur Veröffentlichung (früher: öffentlichen Auslegung) der Planung vorgebrachten Stellungnahmen		Datum
1.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nachfolgende Rücksprachen und Anfragen Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie im Frühjahr 2021 konnte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht als Veranstaltung im Plangebiet durchgeführt werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen vom 01.03. bis 19.03.2021 zur Einsichtnahme öffentlich ausgehängt. Parallel waren die Unterlagen über die Homepage der Stadt Wuppertal einsehbar (www.wuppertal.de/bebauungsplaene). Aus Gründen des Datenschutzes werden nachfolgend keine Namen genannt.	
1.1	Anwohner Zur Waldesruh	01.03.'21, 14.03.'21, 04.06.'21, 11.06.'21, 01.07.'21
1.2	Anwohnerin Zur Waldesruh	01.03.'21
1.3	Anwohner Zur Waldesruh	01.03.'21, 15.03.'21
1.4	Anwohnerin Zur Waldesruh	02.03.'21
1.5	Anwohner Zur Waldesruh	02.03.'21
1.6	Anwohner Zur Waldesruh	03.03.'21
1.7	Anwohner Zur Waldesruh	18.03.'21, 20.04.'21
1.8	Anwohner Zur Waldesruh	26.03.'21, 30.03.'21
1.9	Anwohner Zur Waldesruh	*
1.10	Anwohner Schlangenbusch	01.03.'21, 02.03.'21, 04.03.'21
1.11	Anwohner Schlangenbusch	01.03.'21
1.12	Anwohner Boeddinghausstraße	01.03.'21, 04.03.'21
1.13	Anwohner Pickartsberg	02.03.'21
1.14	Anwohner Pickartsberg	16.03.'21
1.15	Anwohner An der Waldau	03.03.'21
1.16	Anwohner Boltenbergstraße	10.03.'21, 12.03.'21, 22.03.'21
1.17	Anwohnerin Am Todtenberg	13.03.'21
1.18	Bürger ohne Adressenangabe	05.03.'21
1.19	Bürgerin ohne Adressenangabe	01.03.'21
1.20	Bürger ohne Adressenangabe	11.04.'21
1.21	Für Grundstückseigentümer An der Waldau - RA Frowein &	18.03.'21
1.22	Partner	2023
1.23	Anwohner Zur Waldesruh	06.12.'24

2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.03. bis 26.03.2021 einschließlich	
	<u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
2.1	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland	31.03.2021
2.2	Geologischer Dienst NRW	10.03.2021
2.3	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	24.03.2021
2.4	Kampfmittelbeseitigungsdienst	23.03.2021
2.5	Bezirksregierung Düsseldorf – Dez 35.4	10.04.2025
	<u>Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:</u>	
	Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 25, Dez.26, Dez. 33, Dez. 51, Dez. 52, Dez. 53.2, Dez.53.3, Dez. 53.4, Dez. 54)	10.04.2025
	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau + Energie NRW	15.03.2021
	Wuppertaler Stadtwerke	23.03.2021
	Wupperverband	23.03.2021
	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.02.2021
	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	01.03.2021
	Eisenbahnbundesamt	01.03.2021
	Regionalforstamt Bergisches Land	31.05.2021
	Amprion	01.03.2021
	Gascade	08.03.2021
	PLEdoc GmbH	03.03.2021
	Thyssengas	25.02.2021
	Vodafone	22.03.2021
	Telekom	25.02.2021

*unbekanntes Datum

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte parallel für die Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung 108 und dem Bebauungsplanverfahren 1264. Die obige Tabelle enthält eine Übersicht über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen, die nicht alle im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 relevant sind.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Bürger*Innen haben sich weitere Personen gemeldet, die auf der Suche nach Baugrundstücken waren.

1.1 Stellungnahme: Ein Bürger, diverse Kontakte per Brief, Mail und Telefonaten

Der Anwohner der Straße Zur Waldesruh fordert die Beibehaltung der Baugrenzen und des 30 Meter Waldabstandes zum Staatsforst Burgholz in der Form, wie es die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/2 vorgesehen haben. Es wird die Befürchtung einer Bebauung der Flächen (Gemarkung Elberfeld, Flur 252 Flurstück 500) angrenzend an die Sambatrasse befürchtet.

Es wurde um eine schriftliche Bestätigung der Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen gebeten.

Würdigungsvorschlag zu 1.1:

Die Stellungnahme wird weitgehend gefolgt. Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschrieben soll mit dem Bebauungsplan 1264 und der parallelen Flächennutzungsplanänderung 108 der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend erfasst werden, da eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung städtebaulich nicht gewünscht ist. Dazu gehört auch die Unterbindung einer intensiven Nachverdichtung. Detailliertere Regelungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes – wie beispielsweise die Festsetzung von Baugrenzen und somit auch die Regelung zum Waldabstand (siehe VO/0505/26).

Der derzeitige Planungsstand (Vorbereitung des Beschlusses zur Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung 108) stellt sich wie folgt dar:

 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Nebenstehend sind die den o. g. Bereich betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben. Die dargestellte Abgrenzung von Wald- (grün) und Wohnbaufläche (rot) wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 nicht modifiziert.
---	---

Da es sich bei der Erstellung der Planverfahren um dynamische Prozesse handelt und sich im Laufe des Verfahrens Planänderungen aufgrund von Gesetzesänderungen, Eingaben von Trägern Öffentlicher Belange oder Stellungnahmen von Bürgern ergeben können, kann eine verbindliche Aussage zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst mit Rechtswirksamkeit bzw. Rechtskraft der Planverfahren erfolgen. Eine weitergehende Abwägung der Stellungnahme erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 01 zur VO/0505/26).

1.2 Stellungnahme: Eine Bürgerin, 01.03.2021 (Gespräch im Rathaus)

Die Anwohnerin fragt nach einer möglichen Bebauung der derzeitigen Wiesenfläche westlich der Straße Zur Waldesruh (Gemarkung Elberfeld, Flur 258, Flurstücke 115 und 113). Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die derzeitige Sicht verbaut würde, und die Frage gestellt, ob mit dem Grundstückseigentümer bereits gesprochen worden sei.

Würdigungsvorschlag zu 1.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Der Bürgerin geht es um die in der nebenstehenden Skizze rot unterlegten Flächen.

Die Befürchtung einer möglichen Bebauung ist nicht unbegründet. Die Wiesenfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 616/2 ist bereits jetzt eine straßenbegleitende Bebauung zulässig.



Die Zurücknahme wohnbaulich nutzbarer Flächen in Zeiten von hohem Wohnraumbedarf ist im hier gegenständlichen Bereich nicht begründbar und erfolgt im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108 nur dann, wenn dieses aufgrund fachlicher / rechtlicher Belange erforderlich wird.

Eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan für die angefragte Teilfläche ist nicht vorgesehen. Überbaubare Flächen werden dort auch im neuen Bebauungsplan 1264 festgesetzt. Neue Regelungen in dem Bebauungsplan werden für eine ortsangemessene Bebauung sorgen (Details dazu siehe in der VO/0505/26).

Da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, obliegt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer, ob und wann eine Bebauung erfolgen wird.

1.3 Stellungnahme: Ein Bürger, diverse Kontakte per Brief, Mail und Telefonaten

Der Anwohner der Straße Zur Waldesruh verweist in seiner Stellungnahme auf bereits im Vorfeld zum aktuellen Verfahren geführte Gespräche zu gewünschten neuen Baurechten und bittet diesbezüglich um Informationen zu zukünftigen Baurechten auf zwei Grundstücken.

Würdigungsvorschlag zu 1.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben soll mit dem Bebauungsplan 1264 und der parallelen Flächennutzungsplanänderung 108 der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur

(Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend erfasst werden, da eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung städtebaulich nicht gewünscht ist. Dazu gehört auch die Unterbindung einer intensiven Nachverdichtung.

Die relevanten Flurstücke sind im Flächennutzungsplan jeweils als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings sind Regelungen zur überbaubaren Fläche nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Detailliertere Regelungen erfolgen deshalb auf Ebene des Bebauungsplanes 1264 – wie beispielsweise die Festsetzung von Baugrenzen. Über das bisherige Baurecht hinausgehende neue größere Bauflächen am Siedlungsrand sollen nicht entstehen. Eine weitergehende Abwägung der Stellungnahme erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 01 zur VO/0505/26).

1.4 Stellungnahme: Eine Bürgerin, Telefonat am 02.03.2021

Die Bürgerin und zwei Nachbarn hatten sich telefonisch gemeldet. Nach allgemeinen Informationen zu den geplanten Änderungen ging es um das Thema Waldabstand und Bebauung von benachbarten Wiesenflächen im Bereich des bisherigen Waldabstandes.

Würdigungsvorschlag zu 1.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Wie in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben soll mit dem Bebauungsplan 1264 und der parallelen Flächennutzungsplanänderung 108 der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur bestandschützend erfasst werden. Eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung ist städtebaulich ebenso wenig gewünscht wie eine intensive Nachverdichtung. Detailliertere Regelungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes – wie beispielsweise die Festsetzung von Baugrenzen und somit auch die Regelung zum Waldabstand.

Nachfolgend sind die, die angesprochenen Bereiche betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:

 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Nebstehend sind die den o. g. Bereich betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben. Die dargestellte Abgrenzung von Wald- (grün) und Wohnbaufläche (rot) wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 nicht modifiziert. Die Abgrenzung verläuft analog der Besitzgrenzen (Staatsforst und Privatgrundstücke).
---	---

1.5 Stellungnahme: Ein Bürger, Telefonat am 02.03.2021

Der Anwohner der Straße Zur Waldesruh äußert die Befürchtung, dass im Plangebiet große, der Wohnlage nicht angemessene Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Zudem

erfolgt der Hinweis auf die bestehende Lärmsituation durch die umgebenden stark frequentierten Straßen aber auch die Besucher und Wanderer, die im Plangebiet Parkplätze suchen.

Würdigungsvorschlag zu 1.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Regelungen zur Grundstücksausnutzung und Gebäudedimension erfolgen im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Für das Plangebiet soll zudem die Anzahl der Wohnungen in Relation zur Grundstücksgröße geregelt werden. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind dazu aufgrund seiner Maßstäblichkeit nicht möglich.

Die Lärmbelastung durch die L418, L 74 und A 46 ist bekannt. Auf Ebene der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) können im vorliegenden Fall keine sinnvoll durchführbaren Regelungen zum aktiven Schallschutz erfolgen, da das Plangebiet deutlich höher liegt als die lärmverursachenden Straßenzüge. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz kann nicht mit verhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden. Im Bebauungsplan 1264 werden auf Basis der DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert und dadurch einzuhaltende Schallpegel festgelegt. Ergänzende Darstellungen im Flächennutzungsplan sind dazu aufgrund seiner Maßstäblichkeit nicht sinnvoll.

Das Parkproblem innerhalb des Plangebietes resultiert ganz allgemein aus der Zunahme der privaten PKW-Anzahl im Plangebiet. Grundsätzlich sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. In Anbetracht der schon bestehenden und sich noch abzeichnenden Folgen des Klimawandels gilt es, zusätzliche Versiegelungen zu minimieren. Die Schaffung von zusätzlichem öffentlichen Parkraum ist deshalb nicht vorgesehen. Parksuchverkehre für z.B. Freizeitnutzungen können mit dem Instrument des Flächennutzungsplanes oder Bebauungsplanes nicht gesteuert werden.

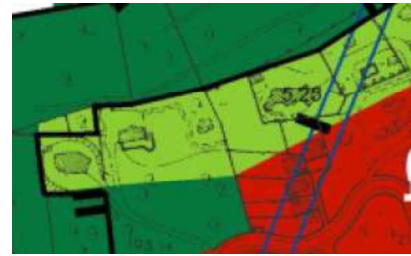
1.6 Stellungnahme: Ein Bürger, 03.03.2021

Der Anwohner der Straße Zur Waldesruh wünschte detaillierte Angaben zur Ausnutzbarkeit seiner Flurstücke (Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten), gab Hinweise zum Kataster und wies darauf hin, dass die Planungsabsichten mit seinen Interessen übereinstimmen.

Würdigungsvorschlag zu 1.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen für die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf gegenüber den zur frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Regelungen ergeben sich nicht.

Die in der Stellungnahme genannten Flurstücke liegen in der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung (siehe nebenstehende Übersicht) und sind wohnbaulich genutzt. Weitere Versiegelungen durch Zufahrten, Zugängen, Stellplätze, Garagen, Terrassen, Gartengerätehäusern, Swimmingpool u. ä. sind vorhanden. Die zugehörigen Gärten bestehen aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Es ergibt sich ein fließender Übergang in die angrenzenden Waldflächen.



Die Fläche soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden, um im Rahmen des Bebauungsplanes die bestehenden Wohnhäuser bauplanungsrechtlich absichern zu können.



Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erfolgen im Bebauungsplan. Diesbezüglich finden weitergehende Ausführungen im Rahmen der Vorlage zum Bebauungsplanverfahren 1264 statt (siehe VO/0505/26).

1.7 Stellungnahme: Zwei Bürger, diverse Mails und Telefonate

Die Grundstücksbesitzer begrüßen die grundsätzliche Zielsetzung der Planverfahren und wünschen im Bereich ihres Anwesens zusätzliches Baurecht für eine geringfügige Nachverdichtung, um so den Unterhalt der bestehenden Gebäude und Grundstückssubstanz zu finanzieren. Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wünschten die Grundstücksbesitzer zudem die Festsetzungen von privaten Grünflächen in Richtung des Landschaftsschutzes.

Würdigungsvorschlag zu 1.7:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

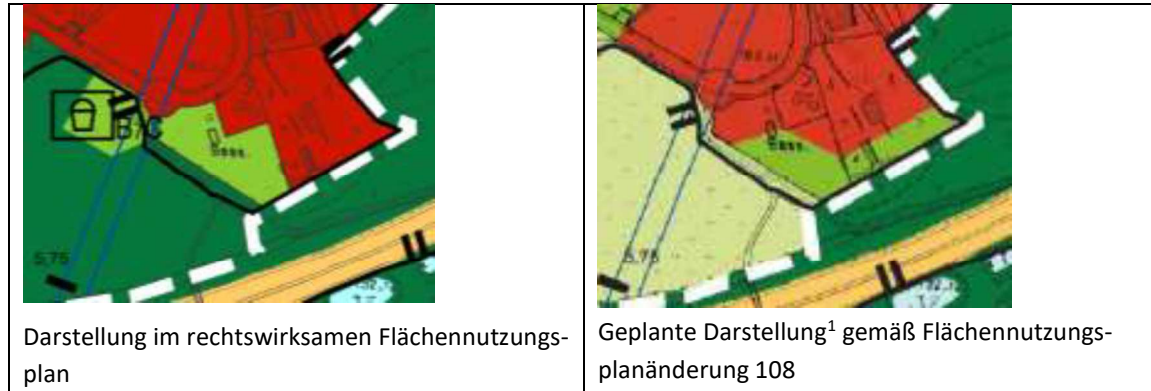
Das Begehren bezüglich der wohnbaulichen Nachverdichtung betrifft

- zu einer Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, entsprechen sind hier keine Änderungen vorgesehen. Die konkreten Festsetzungen zur überbaubaren Fläche erfolgen im Bebauungsplan 1264 und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Deshalb findet die Abwägung dieses Themas im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren statt.
- andererseits eine Fläche westlich der Hausnummer 94, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Eine Erweiterung der Wohnbaufläche entlang der Straße zur Waldesruh zwecks maßvoller Nachverdichtungsmöglichkeit an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße ist im Sinne der „Innen- statt Außenentwicklung“ sinnvoll.

Darstellungsänderungen ergeben sich zudem hinsichtlich der Erweiterung der, auf dem

Nachbargrundstück bereits vorhandenen Grünfläche. Eine Erweiterung ist hier aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, um den gärtnerisch gestalteten Übergang zu den Flächen des Burgholzes planungsrechtlich zu sichern.

Nachfolgend sind die, die angesprochenen Bereiche betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:



1.8 Stellungnahme: Ein Bürger, 30.03.2021

Per Mail teilte der Bürger seine Anmerkungen und Wünsche zu den Planverfahren mit:

Um den Charakter des „Boltenbergs“ zu erhalten, sei nur ein straßenbegleitendes Bauen mit Ein- oder max. Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten sinnvoll und angebracht. Das Siedlungsbild, sowie die historische Bebauung würden in diesem Bereich eine intensivere Bebauung (wie etwa am Pickartsberg) einfach nicht zulassen. Des Weiteren würde durch eine dichtere, wie höhere Bebauung die Blickbeziehung in Richtung der L418 massiv verbaut werden.

Der schwerwiegendste Grund für das Schreiben liege in der eh schon mangelhaften und unzureichenden Verkehrs-, sowie Parkplatzsituation des „Boltenbergs“. Die einzige Ab- bzw. Zuführung des Verkehrs erfolge über die Straße Zur Waldesruh. Der Boettingerweg sei völlig unzureichend ausgebaut und lasse sich durch die kurvige, steile Lage auch nicht weiter verbessern oder ausbauen.

Aus genannten Gründen sei eine intensive Bebauung des Areals „Boltenberg“ abzulehnen.

Würdigungsvorschlag zu 1.8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Im Wesentlichen stimmt die Zielsetzung der Planverfahren mit den in der Stellungnahme genannten Aspekten überein:

¹ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Entwurfsstand Mai 2026 (Veröffentlichungsbeschluss)

Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben soll mit dem Bebauungsplan 1264 und der parallelen Flächennutzungsplanänderung 108 der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend erfasst werden. Eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung ist städtebaulich ebenso wenig gewünscht wie eine intensive Nachverdichtung. Regulierungen zur baulichen Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke erfolgen im Bebauungsplan 1264, siehe dazu die VO/0505/26.

Über das bisherige Baurecht hinausgehende neue größere Bauflächen am Siedlungsrand sollen nicht entstehen.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes dienen in erster Linie der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten, z. B.

- Keine Spielplatzfläche südlich der Straße Zur Waldesruh
- Wohnbaufläche im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung südlich der Waldfläche im Norden des Plangebiets
- Rücknahme von Wohnbauflächen im Bereich denkmalwerter Gärten
- Landwirtschaftliche Fläche statt Wald.

Durch letztere kann die Blickbeziehung in Richtung der L418 gesichert werden.

Regelungen zur Verkehrssituation erfolgen im Flächennutzungsplan nicht, da Maßnahmen zur plangebietsinternen Erschließung nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind.

1.9 Stellungnahme: Ein Bürger, Telefonat

Die Zusammenfassung der Inhalte des Telefonats sowie deren Würdigung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe VO/0505/26).

1.10 Stellungnahme: Ein Bürger, diverse Mails und Telefonate

Der Anwohner der Straße Schlangenbusch wünschte erst allgemeine Informationen zu geplanten Änderungen im Rahmen der Planverfahren.

Im Detail ging es um Regelungen zu konkreten Grundstücken, die an die Sambatrasse angrenzen:

- "Spielplatzanlage am Todtenberg", die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grundstücken der Doppelhaushälften am Schlangenbusch 59-53 befindet;
- Entwicklung des Spielplatzes zur Wohnfläche?
- eine Bebauung zu wohnwirtschaftlichen Zwecken künftig hier möglich?

Es bestand die Befürchtung, dass durch die neue Ausweisung als Wohngebiet weitere Gebäude entstehen könnten.

Würdigungsvorschlag zu 1.10:

Die Fragen wurden im Sinne der nachfolgenden Erläuterungen beantwortet.

Spielflächen: Östlich des Plangebietes liegt südlich der Sambatrasse ein öffentlicher Spielplatz. Da es auf Grund spielender Kinder im öffentlichen Straßenraum (Todtenberg und

Schlangenbusch) sowie im Garagenhof häufiger zu Auseinandersetzungen zwischen den Gebietsbewohnern kam, wurde eine private Spielfläche hinter den Wohngebäuden in der Spitze von Sambatrasse und der Straße Zur Waldesruh angelegt:



Nachfolgend sind die den o. g. Bereich betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.



Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden an die realen Gegebenheiten angepasst. Bisherige Grünflächen die tatsächlich zu den Gärten der Wohnbaugrundstücke gehören werden als Wohngebiet dargestellt, während die Spielfläche auch weiterhin eine Grünfläche bleibt. Neue Baurechte sollen in diesem Bereich nicht entstehen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Würdigung auch zum Bebauungsplanverfahren behandelt.

1.11 Stellungnahme: Ein Bürger, 01.03.2021

Die Zusammenfassung der Stellungnahme sowie deren Würdigung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe VO/0505/26).

1.12 Stellungnahme: Ein Bürger im Auftrag des Grundstückseigentümers, 01.03.2021 und 04.03.2021

In der Stellungnahme geht es um die bauliche Weiterentwicklung des Grundbesitzes südöstlich Pickartsberg.

Gebäudehöhe: Man gehe davon aus, dass die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für das Grundstück nicht erfolgen wird, sodass jedenfalls eine, in fernerer Zukunft möglicherweise erfolgende, Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes innerhalb des seit

² Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Entwurfsstand Mai 2026 (Veröffentlichungsbeschluss)

1983 bestehenden Baufensters in einem ortsüblichen Maß (etwa eine Erweiterung auf 2 bis 3 Vollgeschosse) nach dem künftigen Bebauungsplan weiterhin zulässig sein soll.

Weiteres Baurecht auf dem Wohngrundstück: Da die Größe des Hausgrundstückes als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen sei und somit eine akzeptable (eigen)wirtschaftliche Verwertung im nicht unerheblichen Maße erschwert würde, wäre es aus Sicht des Grundstückseigentümers wünschenswert, eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück realisieren zu können, um etwa den Zuzug von Familienmitgliedern zu ermöglichen und die - auch dann noch weit überdurchschnittlich große Grundstücksfläche angemessener zu nutzen. Zugleich erscheint es aber wünschenswert den Bautypus des Einfamilienhauses (den umliegenden Gebäuden entsprechend) beizubehalten. Dieses Ziel ließe sich nur über die Ausweisung eines zweiten Baufensters auf dem Grundstück erreichen. Die Anforderungen an gesundes Wohnen durch eine dortige Wohnbebauung werden erfüllt, da ein solches Gebäude - abgesehen davon, dass andere in den letzten Jahren errichtete Gebäude deutlich näher an der südlich verlaufenden Straße liegen - durch die südlich davon liegende Scheune und den noch weiter südlich davon verlaufenden privaten Waldstreifen von der Straße abgeschirmt würde.

Nicht zuletzt würde die Ausweisung eines zweiten Baufensters einen angemessenen Ausgleich für die bereits erfolgte Umwandlung des Baureservelandes östlich des Wohngrundstückes in landwirtschaftliche Flächen und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Abwertung darstellen.

Sollte Alledem nicht entsprochen werden können, wird darum gebeten, die Festsetzung der Fläche um die Stallung als private Grünfläche zu unterlassen, da dadurch wohl selbst die Erweiterung/bauliche Veränderung des bestehenden Stallgebäudes zum Zwecke seiner heute bestehenden bestimmungsgemäßen Nutzung noch weiter erschwert würde.

Neuausweisung von Bauland im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche: Auch in der Region Wuppertal bestehe Bedarf an Bauland. Deshalb sei zu erwägen, von Teilen der geplanten Festsetzungen abzusehen und die derzeit als landwirtschaftliches Grünland ausgewiesene Fläche insgesamt oder in Teilen als Bauland auszuweisen (festgesetzt werden könnte etwa eine stark aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern). Der in der Kurzbegründung der Planung beschriebene und zu erhaltene Blick von der Straße Zur Waldesruh nach Süden würde auf Grund der erheblichen Höhendifferenz, der Bewaldung und der ohnehin schon bestehenden Bebauung der unmittelbar oberhalb liegenden Grundstücke nicht gefährdet.

Die zwischenzeitig aufgegebene Planung für eine Verlängerung der Boeddinghausstraße über das Rondell hinaus nach Osten könnte so doch noch teilweise realisiert werden. Die dafür notwendige verkehrstechnische Erschließung wäre über die bislang ausschließlich als Zufahrt genutzte Straße in Grundzügen bereits sichergestellt.



Würdigungsvorschlag zu 1.12:

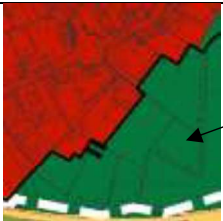
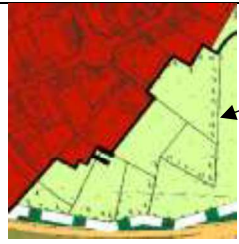
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen für die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf ergeben sich nicht.

Gebäudehöhe: Regelungen zu Gebäudehöhen sind nicht Gegenstand der Darstellungen im Flächennutzungsplan und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher behandelt (siehe VO/0505/26). Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Festsetzung von Gebäudehöhen insbesondere erfolgt, wenn die Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse nicht ausreichend sind oder Gebäude ermöglichen würden, die aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind (übersteigerte Höhenentwicklung). Ziel ist es meist, angrenzend an bestehende Bebauung einen harmonischen Übergang der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen.

Weiteres Baurecht auf dem Wohngrundstück: Das Plangebiet zeichnet sich durch Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken aus. Auch im vorliegenden Fall handelt es sich um ein großes Grundstück, welches derzeit lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Das begehrte weitere Baurecht liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich, welcher an der Stelle im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Ergänzende Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich. Konkrete Regelungen für ein neues Baufeld werden im Bebauungsplan 1264 getroffen.

Neuausweisung von Bauland im Bereich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche: Ein genereller Bedarf an Wohnbaufläche ist unbestritten. Allerdings zeigen insbesondere die Ereignisse der letzten Jahre (Starkregenereignisse und Klimaveränderungen), dass klimarelevante, Frischluft erzeugende und wasseraufnehmende Flächen von hoher Bedeutung sind. Diese Funktion erfüllen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nachfolgend sind die, den angesprochenen Bereich betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:

 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	 Geplante Darstellung³ gemäß Flächennutzungsplanänderung 108	 Realnutzung
---	---	--

Bei der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche handelt es sich um eine faktisch landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Nutzung entspricht auch den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 616/1. Da auch seitens der

³ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Entwurfsstand Mai 2026 (Veröffentlichungsbeschluss)

Bezirksregierung keine Bedenken gegen diese Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht wurden, wird sie analog der zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Planung zum Veröffentlichungsbeschluss beibehalten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die derzeitige Aussicht von der Straße Zur Waldesruh in südliche Richtung erhalten werden kann.

Die Zielsetzung des Regionalplanes, der hier einen Allgemeinen Siedlungsbereich bis an die südlich liegende L 418 vorsieht, wird planerisch nicht umgesetzt.

Eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort ist aus mehreren Gründen abzulehnen:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- keine Innenentwicklung,
- Unzureichende Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet,
- Lärmbelastung durch umliegende Straßen – Lärmschutz kaum möglich, da die in Rede stehenden Flächen von der L418 zur Straße Zur Waldesruh ansteigen
- zunehmende Flächenversiegelung / ökologische Belange.

Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurden keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

1.13 Stellungnahme: Ein Bürger, 02.03.2021

Der Miteigentümer eines Hauses am Pickartsberg stellte sich nach der Durchsicht des Flyers, des Kurzberichts zur Flächennutzungsplanänderung 108 und des zur Diskussion gestellten Entwurfs des Bebauungsplans 1264 eine Frage zum Sachstand:

Im Flyer wird ein neues "Privates Grüngelände" ausgewiesen, welches jeweils einen Teil der Grundstücke Pickartsberg 10 und Boeddinghausstraße 28 betrifft, aber im Kurzbericht wird dieses nicht erwähnt. Somit ergibt sich die Frage:

Wie ist dieser Widerspruch zu erklären und gibt eine Begründung zu diesem Änderungsvorschlag?

Würdigungsvorschlag zu 1.13:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird teilweise gefolgt. Der Flächennutzungsplanentwurf gemäß Öffentlichkeitsbeteiligung wird geändert.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen zur Verfügung gestellten Unterlagen geben einen groben Überblick über vorgesehene Änderungen bzw. Anpassungen des Planungsrechts auf der Ebene des Flächennutzungs- sowie des Bebauungsplanes. Somit sind auch im Kurzbericht nicht alle angedachten Änderungen aufgeführt.

Bezogen auf den Flächennutzungsplan stellt sich die vom Bürger angesprochene Fläche wie folgt dar:



Es ergeben sich für den betreffenden Bereich keine Änderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Detailliertere Regelungen wird der Bebauungsplan treffen. Festzuhalten ist, dass das Plan-gebiet in seinem ursprünglichen Charakter gesichert werden soll. Demzufolge sollen über-baubare Flächen für neue Wohngebäude in den Randlagen des Gebietes möglichst ver-hindert werden. Deshalb werden einige Flächen, die de facto kein Wald oder landwirt-schaftliche Fläche, sondern Gartenbereiche sind, zukünftig als private Grünflächen ausge-wiesen. Dies betrifft insbesondere denkmalwerte Gartengrundstücke oder am Rand des Plangebietes liegende Grundstücksflächen. Beides trifft auf die hier in Rede stehende Flä-che nicht zu, deshalb soll von der ursprünglichen Zielsetzung zum Zeitpunkt der frühzeiti-gen Bürgerbeteiligung abgewichen werden (weitergehende Ausführungen VO/0505/26). Die Übersichten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsplanung waren grobe schematische An-sichten der Änderungsbereiche. Modifikationen ergeben sich deshalb zwangsläufig bei der Detailplanung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. auf Grund der Würdi-gung der erfolgten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

1.14 Stellungnahme: Zwei Bürger, 16.03.2021

In ihrer Stellungnahme gehen die Bürger auf zwei Themenkomplexe ein:

- den Wohnbauflächenbedarf sowie
- den Verkehrsaspekt.

Im Einzelnen wird ausgeführt:

„Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind beide auf eine längere Geltungsdauer von einigen Jahrzehnten angelegt. In dem so erfassten Zeitraum stehen für das Gebiet „Bol-tenberg“ zwei miteinander zusammenhängende Entwicklungen an, die beide für die vor-liegenden Pläne von Relevanz sind.

Da ist einmal das Projekt der Schließung der Südtangente, mit Konsequenzen für die Fern-verkehrsentwicklung im gesamten Wuppertaler Bereich.

Zum anderen ist der südliche Teil des Gebietes 1264 im Flächennutzungsplan als Wiese und Wald ausgewiesen. Im Rahmen des Projektes „Mehr Wohnbauland am Rhein“ wird dieses Gebiet jedoch mit der 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf im Regionalplan relativ hochrangig zu einem „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) umdeklariert.

⁴ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

Beide Entwicklungen müssen von der Stadt rechtzeitig berücksichtigt werden:

- Was die Verkehrsentwicklung anbelangt, so gibt es bisher keine kohärente Untersuchung über die (nach Schließung der Südtangente und der Ertüchtigung der A46 im Stadtbereich) zu erwartende Verkehrsentwicklung. Vorhanden sind nur Untersuchungen zu speziellen Planfeststellungen, für die das Gebiet des „Boltenbergs“ ein Randbereich ist und die das Gesamtproblem nur als Nebensache angehen.
- Der als ASB vorgesehene Bereich liegt unmittelbar neben der L418, so dass enorme Lärmprobleme zu erwarten sind, deren Vorabschätzung wiederum an der fehlenden Gesamtverkehrsanalyse hängt. Überdies ist zu beachten, dass beim Ranking für den Regionalplan das Lärmproblem nicht berücksichtigt wurde. Zum Stichwort „Menschen/menschliche Gesundheit“ erfolgt daher im zugehörigen „Steckbrief“ des Regionalplanes eine „grüne“ Einschätzung im Sinne von unproblematisch, wiewohl dort auch der Vermerk *„Städt. Ziel: Schaffung von Voraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen“* eingetragen wurde.
- Weiterhin soll bei Schließung der Südtangente die L418 zu einer Bundesstraße hochgestuft werden. Ergeben sich auch daraus zu beachtende Punkte für den Bereich der beiden Pläne, etwa zum Stichwort „Schutzwaldungen“?

Würdigungsvorschlag zu 1.14:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen für die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf gemäß frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich nicht.

Wohnbauflächen – Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB):

Ein genereller Bedarf an Wohnbaufläche ist unbestritten. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen wurde durch Beschlüsse auf Landesebene wie auch auf kommunaler Ebene bestätigt, weshalb die 1. Änderung des Regionalplans mit der Zielsetzung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ erfolgte. In diesem Zusammenhang erfolgte die Ausdehnung des bereits weite Teile des „Boltenbergs“ umfassenden ASB in südliche Richtung:

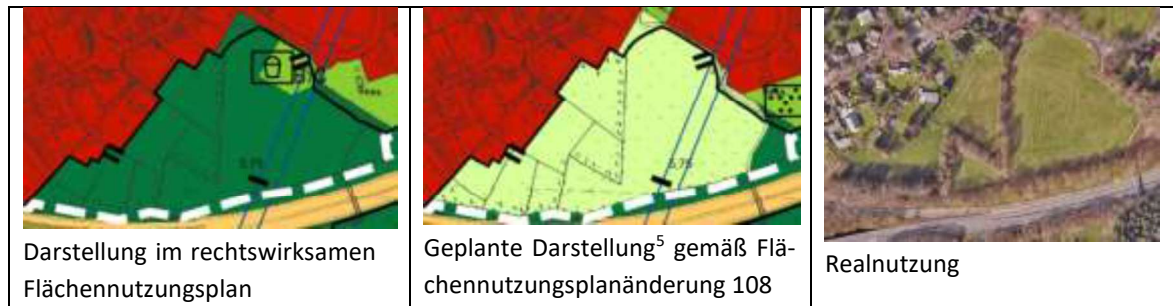


Auszug aus der Anlage 2 zur 1. Regionalplanänderung

Allerdings zeigen insbesondere die Ereignisse der letzten Jahre (Starkregenereignisse und Klimaänderungen), dass klimarelevante, Frischluft erzeugende und wasseraufnehmende Flächen von hoher Bedeutung sind. Diese Funktion erfüllen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zudem weist der in Rede stehende Bereich bereits jetzt eine hohe Verkehrslärmbelastung auf.

Nachfolgend sind die, den angesprochenen Bereich betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:



Bei der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche handelt es sich tatsächlich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Nutzung entspricht auch den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 616/1.

Um die derzeitige Aussicht von der Straße Zur Waldesruh in Richtung Burgholz und L418 zu erhalten, ist es erstrebenswert, die Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Im Rahmen der Beteiligung der Landesplanungsbehörde gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde diese über die geplante Flächennutzungsplanänderung sowie die entgegenstehende Zielsetzung der ersten Änderung des Regionalplanes informiert. Seitens der Stadt Wuppertal wurde darauf hingewiesen, dass eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort aus mehreren Gründen kritisch zu sehen sei:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- keine Innenentwicklung, sondern Inanspruchnahme von bisher unerschlossener Fläche
- Unzureichende Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet,
- Lärmbelastung durch umliegende Straßen – Lärmschutz kaum möglich, da die in Rede stehenden Flächen von der L418 zur Straße Zur Waldesruh ansteigen
- zunehmende Flächenversiegelung / ökologische Belange.

Seitens der Bezirksregierung wurden keine landesplanerischen Bedenken gegen die städ-tischerseits vorgesehene Flächennutzungsplanänderung geäußert.

Verkehr / Verkehrslärm: Mittels der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung 108 kann kein Einfluss auf den Ausbau überregionaler Verkehrsachsen genommen

⁵ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

werden. Die bestehenden sowie die prognostizierten (Lärm-) Belastungszahlen sind in die Abwägung zu dem Bebauungsplanverfahren einzustellen. Dies führt bereits dazu, dass die Erweiterung der Wohnbauflächen in die Reservefläche des Regionalplan von der Stadt Wuppertal abgelehnt wird, da mit einem nicht wohngebietsverträglichen Lärmpegel zu rechnen ist (siehe dazu die ausführlichen Erläuterungen in der Anlage 02 zu dieser Vorlage).

Südtangente: Die südlich des Plangebietes verlaufende L 418 war zusammen mit der L 419 in Ronsdorf nach jeweiligem Ausbau als wuppertaler Südtangente zur Entlastung der A 46 vorgesehen. Diese Planung wurde allerdings durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts in Münster im Jahre 2024 als rechtswidrig eingestuft und kann deshalb in der beabsichtigten Form nicht realisiert werden. Ein neues Verfahren wurde bislang nicht eingeleitet, somit sind zusätzlichen Lärmauswirkungen auf das Wohngebiet Boltenberg durch eine Südtangente nicht zu berücksichtigen. Es ist Aufgabe des Bundes / Landes bei einer zukünftigen Ausbauplanung der L418 den Schutzanspruch der anliegenden Wohnbebauungen zu berücksichtigen.

1.15 Stellungnahme: Ein Bürger, Telefonat am 03.03.2021

Der Bürger wies darauf hin, Besitzer eines Gebäudes ohne Baurecht zu sein. Die geplante planungsrechtliche Absicherung seines Hauses wurde ausdrücklich begrüßt. Eine Erweiterung des Bestandes in Richtung des angrenzenden Waldes sei nicht beabsichtigt, die Erhaltung des Baumbestandes auf dem eigenen Grundstück ausdrücklich gewünscht.

Würdigungsvorschlag zu 1.15:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen für die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf gemäß frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich nicht.

Das Grundstück des Bürgers liegt in einem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich - dies betrifft sowohl die rechtswirksame Version als auch die Flächennutzungsplanänderung 108. Somit ist auf dieser Planungsebene kein Widerspruch zwischen Planung und tatsächlicher Grundstücksnutzung vorhanden. Der allerdings noch bestehende Widerspruch auf der Ebene des Bebauungsplanes wird durch die geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes 1264 behoben. Die konkreten Regelungen zur Absicherung des Gebäudebestandes erfolgen dort und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung 108.

1.16 Stellungnahme: Eine Bürgerin und ein Bürger, telefonische Äußerungen

Es wurde nach dem Erhalt des Siedlungscharakters, insbesondere die Nicht-Bebauung landwirtschaftlicher Fläche und die vorgesehenen Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten gefragt.

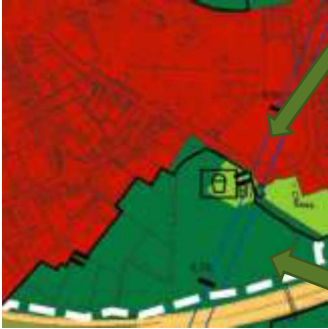
Würdigungsvorschlag zu 1.16:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Planverfahren ist die Sicherung des Gebietscharakters durch eine Anpassung der Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 (FNP) und der Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen im Bebauungsplan 1264 gegenüber den bisher geltenden Regelungen in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2. Ausführungen zu Regelungen des Bebauungsplanes können der Beschlussvorlage VO/0505/26 entnommen werden.

Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten: Diesbezügliche Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan und sind deshalb nicht Gegenstand dieser Würdigung zur Flächennutzungsplanänderung 108.

Nichtbebauung landwirtschaftlicher Flächen: Die Flächen weisen unterschiedliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen auf. Bezogen auf den Flächennutzungsplan stellt sich die von den zwei Personen angesprochene Fläche wie folgt dar:

 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	• Wiesenfläche in Realität, • Wohnbaufläche im FNP, • allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Flächen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan 616/2 • Wiesen- / landwirtschaftliche Fläche in Realität, • Wald- und Spielplatzfläche im rechtswirksamen FNP, Darstellung der tatsächlichen Nutzung im Zuge der FNP-Änderung • Landwirtschaftliche und Spielplatzfläche im Bebauungsplan 616/1 und 616/2	 Geplante Darstellung⁶ gemäß Flächennutzungsplanänderung 108
--	--	--

Die Fläche nördlich der Straße Zur Waldesruh war bereits nach bisherigen Planungsrecht eine bebaubare Fläche und soll auch weiterhin für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Die deckt sich mit den bisherigen und zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

⁶ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

Das Areal südlich der Straße soll auch weiterhin nicht wohnbaulich genutzt werden, sondern entsprechend der örtlichen Gegebenheit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Dies entspricht der allgemeinen Zielsetzung des Planverfahrens zur Sicherung des Siedlungscharakters mit der Möglichkeit ortsangepasster Nachverdichtung ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen oder auch randlichen bestehenden Grünbereichen.

1.17 Stellungnahme: Eine Bürgerin, 13.03.2021

Die Bürgerin äußert ihre Einwände gegen die Ausweisung von Grünflächen als Bauland und begründet dies wie folgt:

1. Der „Boltenberg“ mit seiner Villenstruktur und großen Parkanlagen mit z. T. Denkmalschutz hat eine für Wuppertaler Verhältnisse gehobene Wohnqualität und ist in dieser Form unbedingt zu erhalten. Grünflächen sollten nicht als Bauland ausgeschrieben werden.

Die schönen Villen sollten nicht durch Einheitsbauten „verdeckt“ werden, der weitläufige Charakter für Menschen und Umwelt erhalten bleiben.

2. Da der Bereich „Boltenberg“ ohnehin sehr stark von Lärm- und Emissionen durch die Autobahn A46 und die L 418/419 geschädigt ist, sollten keine weiteren Bürger/innen in diese Gefahrenquelle einbezogen werden. Die Dezibelwerte liegen an vielen Stellen eindeutig zu hoch und sind lt. WHO in dieser Höhe stark gesundheitsgefährdend. Dies gilt es auch der Landesregierung gegenüber deutlich zu machen.

3. Durch die Versiegelung von Flächen werden Lebensräume zerschnitten, der Grundwasserhaushalt ist beeinträchtigt und auch die Luftschadstoff- und CO₂ Emissionen steigen, da neue Siedlungen und Verkehrsflächen mehr Verkehr verursachen. In Städten, überhitzten Stadtvierteln fehle die Verdunstungskälte unversiegelter Flächen. (NABU)

Alternativ wird eine Stadtentwicklung gewünscht, die sich an Ausbau von Altbauten oder Schrottimmobilien orientiert, in Sonnborn bestünden dafür Möglichkeiten für attraktives und ökologisch sinnvolles Schaffen von mehr Wohnraum:

Drei Mehrfamilienhäuser im Zentrum von Sonnborn und in Sichtachse der Besucher des Stadions und des Zoos seien auffällig, abgesperrt, weil einsturzgefährdet oder unbewohnt, außer von Unmengen von Tauben. Diese 3 Mehrfamilienhäuser könnten als Ersatz für den geplanten Bau auf der grünen Wiese ausgebaut werden. Dazu sei die Eigentümerfrage zu klären und ggf. eine Zwangsenteignung durch die Stadt, da Gesundheitsgefährdung der Allgemeinheit, anzustreben. Mit dieser Art der Schaffung von neuem Wohnraum werden zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen: das Zentrum von Sonnborn mit seiner guten Infrastruktur werde aufgewertet und die Grünflächen blieben erhalten und dienten dem Umweltschutz.

Es sei rechtlich vorgeschrieben, dass Bebauungspläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang

bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“ solle. Sie sollten außerdem dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, soweit die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu solle die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch)

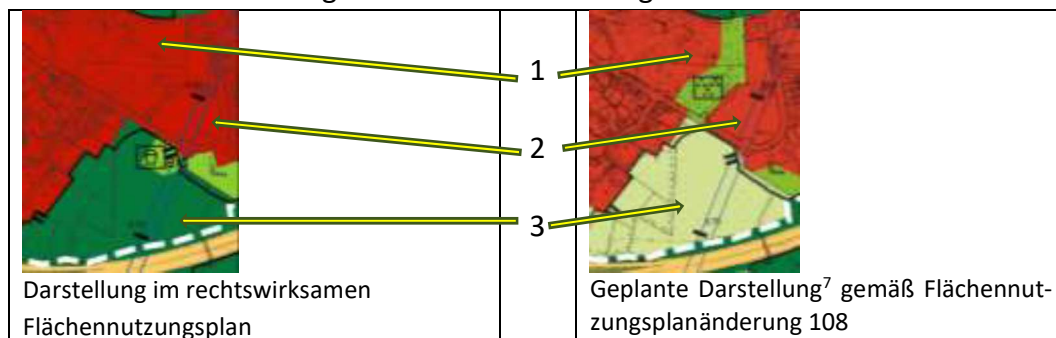
Aus den vorgenannten Gründen bittet die Bürgerin die Bebauungspläne zu ändern und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Würdigungsvorschlag zu 1.17:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen für die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf gemäß frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich auf Grund dieser Stellungnahme nicht.

Ziel der Planverfahren ist die Sicherung des Gebietscharakters durch eine Anpassung der Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 (FNP) und der Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen im Bebauungsplan 1264 gegenüber den bisher geltenden Regelungen in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2.

Erhalt von Grünflächen: Die plangebietsinternen Freiflächen weisen unterschiedliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen auf. Bezogen auf den Flächennutzungsplan stellt sich die Situation dreier größerer Flächen wie folgt dar:



Zu 1:

- Denkmalgeschützte Villa und denkmalwerter Gartenbereich
- Ein Teilbereich des Gartens soll zukünftig im Flächennutzungsplan als private Grünfläche – Parkanlage dargestellt werden

Zu 2:

- Wiesenfläche in Realität, Wohnbaufläche im FNP
- Die Wohnbaufläche wird erhalten, aber durch Regelungen im Bebauungsplan eine ortsangemessene Bebauung sichergestellt

⁷ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

Zu 3:

- Wiesen- / landwirtschaftliche Fläche in Realität,
- Wald- und Spielplatzfläche im rechtswirksamen FNP, Darstellung der tatsächlichen Nutzung im Zuge der FNP-Änderung

Die Fläche nördlich der Straße Zur Waldesruh war bereits nach bisherigen Planungsrecht eine bebaubare Fläche und soll auch weiterhin für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Wohingegen das Areal südlich der Straße auch zukünftig für eine wohnbauliche Nutzung nicht nutzbar sein wird, denn

- einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist vorzubeugen,
- Innen- statt Außenentwicklung ist wesentliches Ziel für Baulandmobilisierungen,
- Unzureichende Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet,
- Lärmbelastung durch umliegende Straßen – Lärmschutz kaum möglich, da die in Rede stehenden Flächen von der L418 zur Straße Zur Waldesruh ansteigen
- zunehmende Flächenversiegelung / ökologische Belange.

Weiterhin gibt es im Plangebiet große Baugrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, aber durch die Regelungen im Bebauungsplan (überbaubare/versiegelbare Fläche) dennoch weitgehend unversiegelt bleiben sollen.

Die dem Landschaftsschutz gemäß Landschaftsplan unterliegenden Flächen bleiben weiterhin baulich ungenutzt. Es handelt sich hierbei um Waldflächen im nördlichen Planbereich sowie um die zuvor genannte südliche der Straße Zur Waldesruh liegende landwirtschaftliche Fläche.

Durch die mit den Planverfahren beabsichtigten Regelungen wird die versiegelbare Fläche gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht, dem Umweltgedanken und somit § 1 Abs. 5 BauGB wird - soweit im Rahmen des Planverfahrens möglich - Rechnung getragen. Die durch das benachbarte überregionale Straßensystem bedingte Lärmsituation hat zur Konsequenz, dass städtischerseits den Planungen der Bezirksregierung, Wohnbaufläche südlich der Straße Zur Waldesruh auszuweisen, nicht gefolgt werden soll. Hiergegen wurden im Rahmen der Beteiligung keine landesplanerischen Bedenken geäußert. Für die bereits bestehenden Wohngebäude werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Eine Weiternutzungen von Altbauten bzw. Problem- und Schrottimmobilien ist unter städtebaulichen wie ökologischen Gesichtspunkten erstrebenswert, kann aber mittels dieser Planverfahren selbst nicht geregelt werden.

Schrottimmobilien haben negative Auswirkungen auf das Umfeld. Es ist im Interesse der Stadt, ihr städtebauliches Erscheinungsbild zu verbessern, weshalb eine kontinuierliche Erfassung der Gebäude stattfindet und Lösungen für die Immobilien gesucht werden. Ziel ist es, dass diese Gebäude saniert oder bei besonders gravierenden Mängeln abgerissen werden. Die Eigentümer werden seitens der Stadt frühzeitig informiert und in die Überlegungen mit einbezogen. Die Beratung der Eigentümer und Hilfe bei der Suche nach Lösungen sind ein wichtiger Bestandteil der städtischen Tätigkeiten. Die Revitalisierung von

Problem- und Schrottimmobilien stellt neben der Baulückenschließung und anderen Strategien zur Nachverdichtung einen wichtigen Teil der Innenentwicklung und somit eine wesentliche Maßnahme zum Erhalt von Grünflächen dar.

Im Rahmen der VO-0998-24 wurden die Leerstände in Wuppertal detailliert betrachtet und Maßnahmen zur Reduktion der Leerstände vorgeschlagen.

Regelungen zur Revitalisierung können allerdings nicht im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

1.18 Stellungnahme: Ein Bürger, 05.03.2021

Seitens des Bürgers wird auf einen Ortstermin am 21.8.2020 verwiesen, bei dem u.a. auch über die Ausweisung neuer allgemeiner Siedlungsgebiete längs der Straße 'Zur Waldesruh' gesprochen wurde, insbesondere über die mögliche Bebauung der Wiesen, die an die L 418 grenzen.

Zwischenzeitlich liege der Bebauungsplan 1264 der Öffentlichkeit vor. In diesem tauchen die im RPD ausgewiesenen Wiesen (RPD15) als potentielle Allgemeine Siedlungsgebiete nicht auf. Damit ergebe sich die Frage, in welchem Zusammenhang der Flächennutzungsplan (108. Änderung), der Bebauungsplan und der Regionalplan Düsseldorf eigentlich stehen.

Gibt es eine hierarchische Gliederung und wie korrespondieren die unterschiedlichen Planungsebenen miteinander?

Ist eine Bebauung der Wiesen seitens der Stadt nach wie vor vorgesehen?

Würdigungsvorschlag zu 1.18:

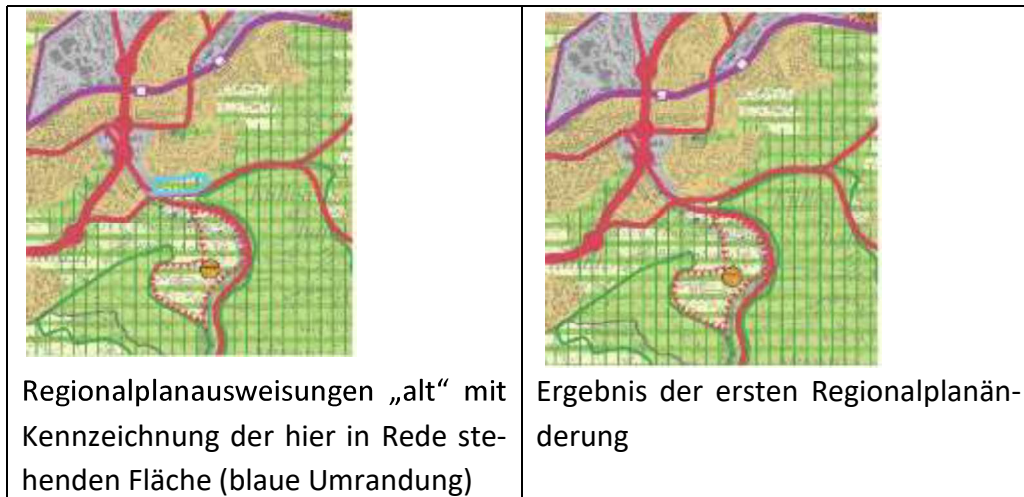
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen für die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf gemäß frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich nicht.

hierarchische Gliederung der Planungsebenen: In Deutschland gibt es verschiedene Planungsebenen. Die Regionalplanung erstreckt sich auf Teilräume eines Bundeslandes und enthält textliche und grafische Planungsvorgaben. Beispielsweise erfasst der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf die Stadt Wuppertal. Die Regionalplanung dient unterhalb der staatlichen Raumordnung der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen staatlicher und kommunaler Planung ein. Die Gemeinden sind verpflichtet, die eigene Entwicklungsplanung an die übergeordneten Ziele anzupassen. Die Abstimmung der Planungsziele mit der Landes- und Regionalplanung erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung. Im Falle unterschiedlicher Interessenslagen hat eine Abstimmung zwischen den Planungsebenen zu erfolgen.

Die kommunale Bauleitplanung besteht aus dem, das gesamte Stadtgebiet umfassenden Flächennutzungsplan und den kleinteiligeren Bebauungsplänen mit deutlich konkreteren

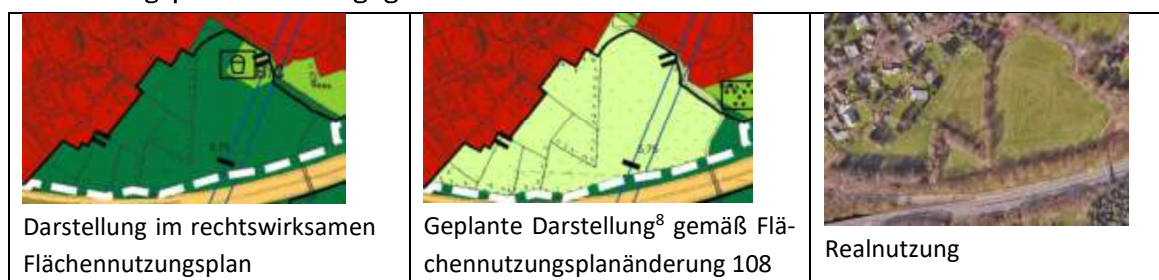
Aussagen zu grundstücksrelevanten Nutzungen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten.

Widerspruch zwischen den Planungsebenen in Bezug auf die Ausweisung von Wohnbaufläche: Ein genereller Bedarf an Wohnbaufläche ist unbestritten. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen wurde durch Beschlüsse auf Landes- wie auch auf kommunaler Ebene bestätigt, weshalb die 1. Änderung des Regionalplans mit der Zielsetzung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ erfolgte. In diesem Zusammenhang wurde die Ausdehnung des bereits weite Teile des „Boltenbergs“ umfassenden allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in südliche Richtung beschlossen:



Allerdings zeigen insbesondere die Ereignisse der letzten Jahre (Starkregenereignisse und Klimaänderungen), dass klimarelevante, Frischluft erzeugende und wasseraufnehmende Flächen von hoher Bedeutung sind. Diese Funktion erfüllen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem weist der in Rede stehende Bereich bereits jetzt eine hohe Verkehrslärmbelastung auf.

Nachfolgend sind die, den angesprochenen Bereich betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedergegeben:



Bei der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche handelt es sich tatsächlich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Nutzung entspricht auch den Festsetzungen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan 616/1.

⁸ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde die Bezirksregierung Düsseldorf über die geplante Flächennutzungsplanänderung sowie die entgegenstehende Zielsetzung der ersten Änderung des Regionalplanes informiert. Seitens der Stadt Wuppertal wurde darauf hingewiesen, dass eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort aus mehreren Gründen kritisch zu sehen sei:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- Widerspruch zur Zielsetzung der Innen- statt Außenentwicklung,
- Unzureichende Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet,
- Lärmbelastung durch umliegende Straßen – Lärmschutz kaum möglich, da die in Rede stehenden Flächen von der L418 zur Straße Zur Waldesruh ansteigen
- zunehmende Flächenversiegelung / ökologische Belange.

Seitens der Bezirksregierung wurden keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung erhoben, so dass diese sich trotz Abweichung im Einklang mit den landesplanerischen Zielen befindet.

Durch die erfolgte Zustimmung der Bezirksregierung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf kommunaler Ebene an der Zielsetzung, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschellt wurde, festgehalten. Somit soll eine wohnbauliche Nutzung der Fläche weiterhin nicht ermöglicht werden.

1.19 Stellungnahme: Eine Bürgerin, Telefonat am 01.03.2021

Die Bürgerin weist auf die Parkplatzproblematik im Plangebiet hin und schließt sich demzufolge der Zielsetzung des Planverfahrens an. Der derzeitige Siedlungscharakter solle erhalten werden und keine weitere Neubebauung entstehen.

Würdigungsvorschlag zu 1.19:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Erhalt des Siedlungscharakters: Die von der Bürgerin genannte Zielsetzung gilt für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen. Sie wird durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen in den Plänen geregelt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist da insbesondere zu nennen:

- keine nennenswerte Erweiterung der Wohnbaufläche, außer der Änderung der Grünfläche in Wohnbaufläche nördlich der Straße Waldau zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des bestehenden und in der Vergangenheit genehmigten Gebäudebestandes. Hier wird die bauordnungsrechtlich genehmigte Bausubstanz planungsrechtlich gesichert.
- Aber auch die Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Grünfläche im Bereich zweier denkmalwerter größerer Gärten, innerhalb derer nach dem bisherigen Planungsrecht im Bebauungsplan 616/1 üppiges Baurecht bestand, dient dem Erhalt der typischen Grünflächen im Plangebiet.

- Reduzierung weiterer Wohnbauflächen zu Gunsten privater Grünflächen mit dem Ziel der Erhaltung größerer Gartenbereiche im Anschluss an bestehende Freiflächen/Wald. Weitergehende und kleinteiligere Regelungen erfolgen in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Das Parkplatzproblem innerhalb des Plangebietes resultiert aus der zu verzeichnenden Zunahme der PKW-Anzahl im Plangebiet. Ohne Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen durch Ausweisung von Stellplätzen bzw. Parkplätzen lässt sich das Problem nicht beheben. In Anbetracht der schon bestehenden und sich noch abzeichnenden Folgen des Klimawandels gilt es aber, zusätzliche Versiegelungen zu minimieren. Deshalb sollen im Zuge dieses Planverfahrens keine zusätzlichen öffentlichen Parkmöglichkeiten generiert werden, zumal überwiegend auf den großen Grundstücken mindestens für die Nutzer ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung stehen oder gestellt werden können.

1.20 Stellungnahme: Eine Bürgerin und ein Bürger, 11.04.2021

Die zwei Personen schließen sich der in 1.8 behandelten Stellungnahme voll an.

Zusätzlich wird auf die Verkehrssituation hingewiesen: Wenngleich eine 30er-Zone ausgewiesen sei, werde teilweise "gerast". Kinder könnten, obwohl gesetzlich vorgeschrieben, nur teilweise auf dem Bürgersteig Fahrrad fahren.

Denn durch die schlechte Parkplatzsituation ab dem Haus Zur Waldesruh Nr. 100 -obwohl ein kleiner Parkplatz in der Kurve vorhanden ist- stellen sich viele Verkehrsteilnehmer mit dem Fahrzeug auf den Bürgersteig.

Für die Kinder mit einem Roller oder Fahrrad oder Eltern mit einem Kinderwagen bedeute dies, runter vom Bürgersteig und weiter über die Fahrbahn. Diese Situation werde sich nach der Bebauung weiterhin verschlechtern.

Würdigungsvorschlag zu 1.20:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Konsequenzen für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Es wird auf die Stellungnahme zu 1.8 und die entsprechende Würdigung verwiesen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass das Parkplatzproblem und somit die unbefriedigende Verkehrssituation innerhalb des Plangebietes aus der zunehmenden PKW-Anzahl der Nutzer im Plangebiet resultiert. Ohne Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen durch Ausweisung von Stellplätzen bzw. Parkplätzen lässt sich das Problem nicht beheben. In Anbetracht der schon bestehenden und sich noch abzeichnenden Folgen des Klimawandels gilt es aber, zusätzliche Versiegelungen zu minimieren. Deshalb werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 sowie des Bebauungsplanverfahrens 1264 keine zusätzlichen öffentlichen Parkmöglichkeiten generiert werden, zumal überwiegend auf den großen Grundstücken mindestens für die Nutzer ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung stehen.

Eine Durchsetzung der Einhaltung von Tempolimits kann mittels eines Bauleitplanverfahrens nicht gewährleistet werden. Zudem würde sich an dem Fahrverhalten durch einen

weitergehenden Ausbau von Straßen nichts im Sinne der Einhaltung von Tempo 30 ändern. Für einen reibungslosen Verkehrsablauf ist die Achtsamkeit und das ordnungsgemäße Verhalten im Straßenverkehr erforderlich. Grundsätzlich gilt für alle Verkehrsteilnehmer § 1 StVO:

1. Die Teilnahme am Straßenverkehr erfordert ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht.
2. Wer am Verkehr teilnimmt hat sich so zu verhalten, dass kein anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird.

1.21 Stellungnahme: ein Rechtsanwalt für Grundstücksbesitzer An der Waldau, 18.03.2021, 11.04.2021 und 07.02.2022

Seitens des Rechtsanwalts wurde betont, dass der eigentliche Planentwurf unbekannt sei und deshalb um die Überlassung des aktuellen Entwurfs für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan gebeten.

Im Folgenden wird die Überraschung der Mandanten zum Ausdruck gebracht, die nach den bisherigen Gesprächen von einer möglichst einvernehmlichen Lösung bei weitgehender Aufrechterhaltung der Bebauungsmöglichkeiten ausgingen. Dem entspreche die seitens der Verwaltung zur Verfügung gestellten Skizze nicht.

Die bebaubaren Flächen würden um gut die Hälfte reduziert. Das Baufeld an der Straße Zur Waldesruh werde in westliche Richtung verschoben. Hierin sähen die Mandanten allerdings einen Widerspruch zu dem Plan, der sich in dem Flyer zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung befinde. Dort sei eine private Grünfläche vorgesehen. Die Mandanten hätten den Eindruck gewonnen, dass ihnen durch diese Skizze eine Bebauungsmöglichkeit versprochen wird, die nach dem geänderten Flächennutzungsplan überhaupt nicht realisierbar wäre.

Das Verwaltungsschreiben werfe zudem weitere Fragen auf:

- hinsichtlich einer genannten „Tabufläche“ erfolgt die Frage, ob diese auf die offizielle Stellungnahme des Landeskonservators oder der städtischen Denkmalschutzbehörde zurück zu führen sei? Wenn ja, werde um die Zusendung dieser Ausführung gebeten. Es folgt der Hinweis, dass ein historischer Park nie bestanden habe, sondern lediglich eine unbebaute, nicht angelegte und nicht gepflegte Wiese zwischen Villa und Straße bestehe.
- Zum Thema wasserwirtschaftlicher Belange wird nach der Urheberschaft gefragt und ob es eine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde gebe. Auch hier wird um die Zustellung der Ausführung gebeten.

Die Mandanten haben den Eindruck gewonnen, dass Bauvorgänge an andere Stelle im Gebiet zum Anlass genommen würden, die Nutzungsmöglichkeiten ihres Grundstücks und zwar nur ihres Grundstücks drastisch zu verringern. Dies entspreche nicht im mindesten dem verschriftlichen Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes. Diesbezüglich werde um Stellungnahme gebeten.

Würdigungsvorschlag zu 1.21:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Anpassungen bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Grundstücke der Mandanten liegen

- gemäß der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes in einer Wohnbaufläche und
- im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 616/1 und 616/2. Diese setzen für Teilflächen des Grundstückes Baurechte fest.

Mit Blick auf die zwischenzeitlich erfolgten baulichen Veränderungen bzw. Entwicklungen im Bereich „Boltenberg“ sind einige der ehemals getroffenen Festsetzungen heute nicht mehr zielführend bzw. nicht mehr zeitgemäß und sollen an aktuelle Vorstellungen und Bedürfnisse angepasst werden.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist insoweit auch zu ändern, da Themen wie Denkmaleigenschaft und Klimaschutz bzw. Starkregenereignisse deutlich an Gewicht in der Planung gewonnen haben und dementsprechend in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange einzustellen sind.

Das heißt konkret für den hier zur Diskussion stehenden Grundbesitz:

Es gilt das allgemeine Ziel der Planverfahren (Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ erhalten).

Die vorgebrachten Aussagen zu den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand dieser Vorlage, es wird hierzu auf den Bebauungsplan und dessen Würdigungsvorschläge der Verwaltung verwiesen (VO/0505/26).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Verfahren fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2021 bis zum 19.03.2021 statt. In Folge dessen erbat der Rechtsanwalt einen Gesprächstermin, der am 07.10.2021 stattfand. Im Zuge des Gespräches wurde der gesetzlich vorgeschriebene Ablauf der Planverfahren erläutert und das konkrete Vorgehen im Zusammenhang mit dem „neuen“ Planverfahren thematisiert. Resultat des Austausches war, dass die Verwaltung Flächen benannt hatte, die von Bebauung freizuhalten seien und Vorschläge aufgezeigt hatte, wo eine Bebauung vorstellbar sei. Zudem wurde vereinbart, dass seitens der Mandanten ein Entwurf zu einer möglichen/gewünschten Bebauung des Besitzes vorgelegt würde. Ein Bebauungskonzept ging bei der Verwaltung trotz erneuter Nachfrage in der Rechtsanwaltskanzlei bis heute (September 2026) nicht ein. Stattdessen erfolgte das Schreiben mit Datum 07.02.2022, zu dessen Inhalten über die obigen Ausführungen hinaus wie folgt Stellung genommen wird:

- Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden erste Überlegungen zu den Planungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 sowie dem Bebauungsplan 1264 digital wie auch per Aushang zur Verfügung gestellt. Zu dem frühen Zeitpunkt der Verfahren handelte es um erste Konzepte, die sich im

Laufe der Planverfahren u.a. auf Grund von Eingaben seitens betroffener Bürger noch ändern können.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB ist im Zuge der Planverfahren der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. In dem Sinne sind der Denkmalschutz und Starkregenereignisse zwei wesentlich Aspekte, die insbesondere bezüglich des hier zur Diskussion stehenden Bereichs zu beachten sind.
- Gemäß der für jedermann auch im Internet einsehbaren Starkregengefahrenkarte gibt es auf dem Grundstück mehrere bei Starkregenereignissen von anstehendem Wasser (blau 20 cm und rot 100 cm) und überfließendem Wasser betroffene Bereiche, in denen zukünftig eine Bebauung ausgeschlossen sein soll (blau bis rote Bereiche in der nachfolgenden Übersicht). Dies sind die im o.g. Schreiben genannten „Tabuzonen“.
- Gemäß Denkmalliste der Stadt Wuppertal steht das gesamte Wohngebäude An der Waldau 26 mit der Denkmalnummer 2965 seit Mai 1993 unter Denkmalschutz. In der Beschreibung des Denkmals wird auf das „parkartige Grundstücksareal“ verwiesen. Darüber hinaus ist das ehemalige Chauffeurwartehäuschen mit der Denkmalnummer 3328 seit März 1994 in der Denkmalliste enthalten. In der Begründung der Unterschutz-Stellung heißt es: „...Das Gebäude gehört zu dem Ensemble An der Waldau 14 und 26, dessen Gebäude gemeinsam mit dem parkartigen Grundstück einen guten Eindruck großbürgerlicher Wohnkultur in der ausgehenden Gründerzeit auf dem Wuppertaler Stadtgebiet geben. ...“.

Eine eigenständige Eintragung des Gartens in die Denkmalliste im Zusammenhang mit der Unterschutzstellung der Gebäude in den Jahren konnte seinerzeit nicht erfolgen, da das thematisch zuständige Referat Gartendenkmalpflege des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erst 1995 eingerichtet wurde.

Gemäß Ausführungen des LVR in einer Stellungnahme vom 06.10.2009 wird die Bedeutung von Villengärten deutlich:

Nach heutigem denkmalpflegerischem Verständnis haben die zugehörigen Grundstücke grundsätzlich einen wichtigen Anteil an der historischen Bedeutung von Villen und insbesondere auch von Villenvierteln. Schon allein per Begriffsdefinition ist ein enger Zusammenhang zwischen dem Gebäude und seinem Gartengrundstück gegeben. So lautet die Definition des Bautypus „Villa“ im Lexikon der Kunst (Leipzig 1994, Bd. VII, Stichwort „Villa“): „Als Villa bez. man heute allg. das freistehende, mit Garten oder Park ausgestattete Privathaus für 1–2 Familien; die Villa lebt auch als eingeschossiger Haustyp im Bungalow-Stil (Wochenend- oder Sommerhaus) weiter.“

Es folgt eine ausführliche Begründung des Denkmalwertes der abschließend in einer Übersicht skizzierten Gartenfläche. Erst seit dem 01.06.2023 besteht aufgrund des neuen Denkmalschutzgesetzes NRW die Möglichkeit ein Gartendenkmal als eigenständiges Denkmal der Kategorie „Gartendenkmal“ (§ 2 Abs. 1 und 4 DSchG NRW) unter Schutz zu stellen. Auch



ohne förmliche Unterschutzstellung erstreckt sich der Denkmalschutz auf Gartenbereich die als Denkmalwert aufzufassen sind. Dieser Belang ist in die Planung einzustellen und entfaltet regelmäßig eine Bindungswirkung.

- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Tatsachen und der privaten Interessen werden die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wie folgt zur Veröffentlichung gebracht:

	Eine als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche wird zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- dargestellt. Weite Teile des Grundstücks bleiben Wohnbaufläche. Die Darstellung einer privaten Grünfläche erfolgt für die Grundstücksbereiche, in denen Teichanlagen existieren und Fließwege bei Starkregenereignissen vorliegen. Auch wird zudem dem Denkmalwert des Gartenbereichs teilweise Rechnung getragen.
---	---

- Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird auch das Referat für Gartendenkmalpflege des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland erneut zu diesem Belang beteiligt.

1.22 Stellungnahme: Anwohner Zur Waldesruh im östlichen Planbereich, 06.12.2024

Die Beschreibung des Sachverhalts sowie deren Würdigung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe VO/0505/26).

1.23 Stellungnahme: Anwohner Zur Waldesruh im westlichen Planbereich, 06.12.2024

Telefonisch trug der Grundstücksbesitzer sein Anliegen vor. Auf Grund der Größe seines Grundstücks sei eine Unterhaltung unwirtschaftlich. Deshalb werde ein zusätzliches Baurecht im Bereich des Flurstücke 43 und 103begehrt.

Würdigungsvorschlag zu 1.23:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanentwurfes ist erforderlich.

Der hier relevante Grundstücksbereich liegt in einer Fläche, die im noch geltenden Bebauungsplan 616/1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Fläche liegt in einem Bereich, für den die Landschaftsschutzverordnung von 1975 nicht aufgehoben wurde.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 41, 103, 114 und 117 als Wald dargestellt. Diese sich widersprechenden planerischen Aussagen (geltender Bebauungsplan 616/1 kontra Flächennutzungsplan) gilt es in den aktuellen Planverfahren unter Würdigung der privaten wie öffentlichen Belange aneinander anzupassen.	
Entsprechend werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mittels seiner Änderung 108 wie folgt modifiziert: Ein großer Teil des der Landschaftsschutzverordnung von 1975 unterliegenden, im Bebauungsplan 616/1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzten und in der Örtlichkeit nicht wohnbaulich genutzten Bereichs wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche dargestellt. Lediglich ein kleinerer Teilbereich soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet erhalten werden und erhält Baurecht an der bestehenden Grundstückerschließung.	

Nach dem Abschluss des Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung 108 sowie des Bebauungsplanverfahrens 1264 können im Zuge einer zukünftigen Anpassung oder Neuaufrichtung des Landschaftsplanes, die letzten Fragmente der Landschaftsschutzverordnung von 1975 aufgehoben werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.03. bis 26.03.2021 einschließlich

2.1 Stellungnahme: Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland

Seitens der Autobahn GmbH wird darauf hingewiesen, dass

- Westlich des Plangebietes in ca. 182 m die Autobahn 46, Abschnitt 30 / Anschlussstelle Wuppertal-Sonnborn verläuft.
- der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, als zuständiger Straßenbaulastträger für die in der Nähe des Plangebietes verlaufende L 74, L 418 und die Bundesstraße 228 ebenfalls am Verfahren zu beteiligen ist.
- im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen das nachfolgende Projekt enthalten ist: A46-IP20-NW-IP „Ausbau der A 46 von 4 auf 6 Fahrstreifen mit beidseitigen neuen Standstreifen von Westring bis zum Autobahnkreuz Sonnborn (L418)“.

- Seitens der Stadt Wuppertal ein leistungsfähiger und sicherer Verkehrsablauf bei Umsetzung der kommunalen Planung im umliegenden klassifizierten Straßennetz zu gewährleisten ist.
- Die Straßenbauverwaltung behält sich vor, erforderliche Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt / des Vorhabenträgers zu fordern, sofern diese ursächlich auf das Verkehrsaufkommen der geplanten städtebaulichen Entwicklungen zurückzuführen sind.
- Gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.
- Eine Ausgleichspflicht für die Eingriffe in Natur und Landschaft im vorliegenden Verfahren nicht bestehe.
- Der Entscheid zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie den weiteren Fortgang des Planverfahrens zur Kenntnisnahme erbeten wird.

Würdigungsvorschlag zu 2.1:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, bedingen aber keine Änderung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben, eine Stellungnahme erfolgte jedoch nicht!

Durch die Flächennutzungsplanänderung entstehen nicht mehr Wohnbauflächen als diese zuvor bestanden haben (siehe Punkt 7 und 8 der Begründung – Anlage 02), insofern geht von dem Plangebiet durch die mittels der Flächennutzungsplanänderung generierten Darstellungen keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die umgebenden Straßen aus. Die von den naheliegenden überregional bedeutsamen Straßen ausgehenden Lärmbelastungen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1264 durch geeignete Festsetzungen gelöst werden. Eine Unvereinbarkeit im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BlmschG liegt nicht vor.

Die Stellungnahme bedingt keine Änderung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2.2 Stellungnahme: Geologischer Dienst NRW

Seitens des Geologischen Dienstes NRW erfolgt ein Hinweis bezüglich des Baugrundes:

- Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, im Grenzbereich zwischen „Am Todtenberg“ und dem Zoologischen Garten, stehen bis ca. 50 m südlich des „Boettingerweges“ Kalkbänke der „Oberen Honseler Schichten“ (Mitteldevon) ab 2 m unter der Geländeoberfläche an. Die Kalksteine sind verkarstungsfähig.
- Auf Höhe der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Reithalle verläuft eine Störung von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet. Diese Störung wird von vier rechtwinklig verlaufenden, Nordwest-Südost streichenden Störungen geschnitten und

zum Teil versetzt. Den vorliegenden Unterlagen zufolge sind diese Störungen nicht seismisch aktiv.

- Der Baugrund muss immer vor Baubeginn objektbezogen erkundet und bewertet werden. Für die Festlegung des Erkundungsumfangs und die zu führenden geotechnischen Nachweise verweise ich auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik.
- Durch die Baugrunderkundung muss vor Erteilung der abschließenden Genehmigung geklärt werden, ob im Plangebiet Verkarstungserscheinungen auftreten, wie sich diese auf das Bauvorhaben auswirken und welche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Baugrundes zu ergreifen sind.

Würdigungsvorschlag zu 2.2:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, bedingen aber keine Änderung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Eine Würdigung dieser Stellungnahme erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264.

2.3 Stellungnahme: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Das LVR weist darauf hin, dass

- auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten sei dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher sei diesbezüglich nur eine Prognose möglich.
- Deshalb erfolgt der Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und die Bitte, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Würdigungsvorschlag zu 2.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bedingt aber keine Änderung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der vorgeschlagene Hinweis wird im Bebauungsplanverfahren 1264 aufgegriffen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden die allgemeinen Informationen in die Begründung zum Planverfahren aufgenommen. Konsequenzen für Darstellungen ergeben sich nicht.

2.4 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBS)

Seitens des KBS wurde das Plangebiet in mehrere Segmente eingeteilt und mittels Luftbilddauswertung nach Flächen mit Kampfmittel verdacht gesucht.

Im Bereich zweier Segmente gab es Auffälligkeiten, da Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel liefern. Die nachfolgenden Übersichten sind jeweils Auszüge aus den Unterlagen des KBS:

1.		Der KBS empfiehlt die Überprüfung der <u>Militäreinrichtung</u> des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.
2.		Der KBS empfiehlt die Überprüfung des möglichen <u>Bombenblindgängers</u> . Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich weist der KBD darauf hin:

- Auch wenn kein Kampfmittelverdacht besteht, kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind

die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

- Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Würdigungsvorschlag zu 2.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bedingt aber keine Änderung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Würdigung der Eingabe des KBD erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes, Hinweise oder Kennzeichnungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich.

2.5 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf

Seitens der Bezirksregierung nahmen diverse Dezernate Stellung – überwiegend ohne Bedenken. Nachfolgend wird lediglich auf die Ausführungen in den Stellungnahmen mit Bedenken eingegangen.

- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Im Plangebiet befinden sich nach Information des Dez. 33 keine Bau- oder Bodendenkmäler, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da die Zuständigkeiten des Dez. 33 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, wird empfohlen den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
 - Luftreinhalteplan:
Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone 1 West des Luftreinhalteplans von Wuppertal.
Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂-Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten.
 - Land-use planning:
Gemäß der vorliegenden KABAS-Information (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung) liegt die gegenständliche Bebauungsplanfläche zu einem kleinen Teil des 850m großen angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereichs der Bayer AG (vgl. nachfolgende Abbildung).



KABAS Lageplan mit B-Planbereich 1264 (entnommen aus der Stellungnahme der Bezirksregierung)
Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung u. a. die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Überwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „land-use planning“ bezeichnet wird.

Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“).

Die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht erfolgt im BImSchG. In § 3 BImSchG in den Absätzen 5c und 5d werden entsprechend die Begrifflichkeiten „angemessener Sicherheitsabstand“ und „benachbarte Schutzobjekte“ erläutert.

- (5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels

3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

(5d) Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Nach Rechtsprechung des EUGH (Gerichtshof der Europäischen Union) Urteil der 1. Kammer vom 15.09.2011 - C-53/10 und beziehend auf die Vorgenannte Entscheidung auch des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 ist der Störfallschutz des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (Überwachung der Ansiedlung) auch in Rahmen von Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immisionsschutzrechtlicher Art) für schutzbedürftige Vorhaben und Nutzungen unter Zugrundelegung des störfallrechtlichen Konfliktpotentials und den daraus resultierenden „angemessenen Abstand“ zu betrachten und abzuwägen, wenn der Regelungsinhalt nicht bereits in bauleitplanerischen Verfahren berücksichtigt wurde.

Eine Betrachtungsrelevanz in Bezug auf die Thematik „Überwachung der Ansiedlung“ ergibt sich also, wenn ein Schutzobjekt im Sinne von § 3 (5d) BImSchG in einer passiv planerischen Gefahrstoffzone (innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstands) angesiedelt werden soll.

Ob hier ein entsprechendes Betrachtungserfordernis ausgelöst wird hängt davon ab, ob das geplante Vorhaben durch den passiv planerischen Schutzaspekt des Seveso-Rechts unter Berücksichtigung des oben Aufgeführten erfasst wird.

Diese Prüfung und Bewertung obliegt immer der zuständigen Genehmigungsbehörde, hier also der Stadt Wuppertal. Sollte die Genehmigungsbehörde zu der Entscheidung gelangen, dass hier der Schutzaspekt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie greift, ist folgendes beachtlich:

Abstandsempfehlungen stellen keine Bereiche dar, in denen starre Zulässigkeits- oder Ablehnungsentscheidungen zu treffen sind. Der von der Seveso-III-Richtlinie ermöglichte Wertungsspielraum erfordert vielmehr eine Risikobewertung, die innerhalb eines Abwägungsprozesses zu einer Antragsentscheidung beiträgt (abwägende Gegenüberstellung und gebührende Würdigung von störfallspezifischen und nicht störfallspezifischen, insbesondere „sozioökonomischen“ Faktoren).

Hier ist nochmal darauf hinzuweisen, dass die berechneten Abstandsempfehlungen um Betriebsbereiche ein Mittel aus der Flächenplanung darstellen. Innerhalb dieser Bereiche ist nicht davon auszugehen, dass bei einem Unfall (vernünftigerweise nicht auszuschließenden Ereignissen) tatsächliche konkrete Gefährdungen verursacht werden. Dem stehen die in der Anlage vorhandenen störfallverhindernden und -begrenzenden Maßnahmen bereits innerhalb des Betriebsbereichs entgegen.

In dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wäre somit im Rahmen einer nachzuvollziehenden Abwägung, in der auch die sozioökonomischen Belange zu betrachten und zu bewerten sind, durch die Genehmigungsbehörde darzustellen, ob ein Unterschreiten des angemessenen Abstands für vertretbar gehalten wird. Entsprechende Abwägungsbetrachtungen und -entscheidungen obliegen, wie bereits oben dargestellt, der Stadt Wuppertal.

Würdigungsvorschlag zu 2.5:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, bedingen aber keine Änderung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Garten- und Gebäudedenkmalchutz:

Das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde sind in das Planverfahren eingebunden.

Baudenkmäler sind nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Gartendenkmäler:

Zusätzlich wurde mit dem LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland hinsichtlich Gartendenkmälern kommuniziert. Daraus ergeben sich gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan Reduzierungen der Flächen von allgemeinen Wohngebieten zugunsten der Festsetzung von Grünflächen in folgenden Bereichen:

- Zur Waldesruh 43 und 45:

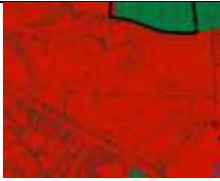


In den Jahren 2006 bis 2010 gab es umfangreiche Abstimmungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem LVR zu den o.g. Flächen. Die Abstimmungen mündeten in der Genehmigung des Neubaus eines Wohngebäudes mit 22 Gästezimmern in der aktuell bestehenden Form.

Eine über den Bestand hinausgehende weitere Bebauung ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich, deshalb werden weite Teile des Gartenbereich als private Grünfläche dargestellt.

⁹ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

- An der Waldau 26:

		
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Geplante Darstellung ¹⁰ gemäß Flächennutzungsplanänderung 108	Realnutzung

Mittels einer gutachterlichen Stellungnahme zum Denkmalwert des Gartengrundstücks An der Waldau 26 durch das Amt für Denkmalpflege in 2009 wird dargelegt, dass „Eine Bebauung von sämtlichen vorgesehen Baufeldern ... zu einer nahezu vollständigen Zerstörung des Villengartens führen (würde). Der Erhalt und die Nutzung der Gesamtanlage liegen jedoch, begründet durch die Maßgaben des DSchG NW, im öffentlichen Interesse.“ 2023 wurde diese Einschätzung erneut bestätigt. Deshalb werden auch in diesem Bereich die Baufelder gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/1 im neuen Bebauungsplan 1264 deutlich reduziert und Teile des Gartens als private Grünfläche festgesetzt.

Entsprechend erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 eine Darstellung als private Grünfläche insbesondere im Bereich der Teichanlage sowie der Fließwege der Regenwassers bei Starkregenereignissen.

Bodendenkmalschutzes:

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten sei dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher sei diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Die Flächennutzungsplanung wird hierdurch nicht behindert.

Immissionsschutz – hier: Lage von Teilen des Plangebietes im angemessenen Sicherheits-

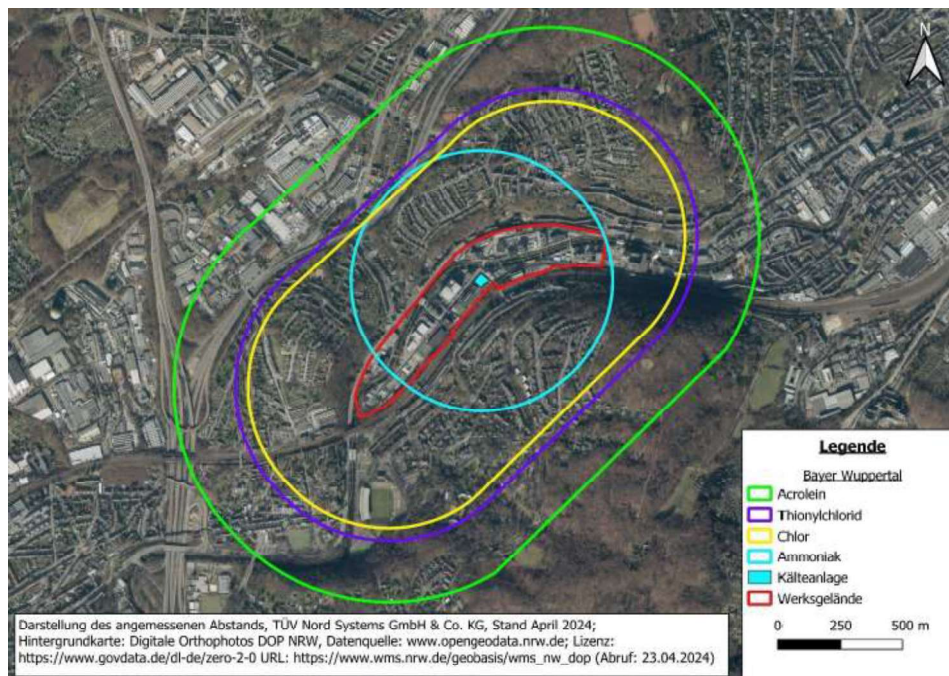
abstands des Betriebsbereichs der Bayer AG (Störfallbetrieb i. S. d. Seveso-III-Richtlinie): Lediglich der nördliche Teil der Flächennutzungsplanänderung 108 liegt innerhalb des relevanten Sicherheitsabstandes von 850 Metern zum Betriebsstandort der Firma Bayer ¹⁰ .	
	Überlagerung des Achtungsabstandes des Störfallbetriebes Bayer (flächige Braun-Darstellung) und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108 (rote Linie)

¹⁰ Abstand gemäß dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie, TÜV Nord, Juni 2024 (Aktualisierung des Gutachtens von 2014)

Da Wohnen gem. § 50 BImSchG als sensible Nutzung einzustufen ist, gilt das Abstandsgebot. Außerdem müssen die bei schweren Unfällen im Betriebsbereich hervorgerufenen Auswirkungen in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Der Störfallabstand erfasst dabei die vorhandene Wohnbebauung als sog. empfindliche Nutzungen¹¹ im Gebiet. Dieser Umstand steht aber einer Darstellung als Wohnbaufläche aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 108 wird durch die topografische Lage auf der hangabgewandten Seite des bestehenden Höhenzuges (70 Meter und höher als der Standort der Fa. Bayer) weitestgehend abgeschirmt.

Die Störfallbetroffenheit liegt zudem lediglich für den Stoff Acrolein (grüne Linie in der nachfolgenden Übersicht) vor, für welchen im gesamtstädtischen Störfallgutachten des TÜV Nord aus dem Jahr 2024¹² ein angemessener Abstand von 850 m angegeben wird.



Auszug aus Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen – hier Störfallbetrieb Bayer

Da Acrolein eine leicht flüchtige Flüssigkeit ist und sich über die Luft ausbreitet, kann eine trennscharfe Ausbreitungsgrenze jedoch nicht gezogen werden. Allerdings ist Acrolein schwerer als Luft (somit bodennahe Ausbreitung), weshalb trotz der Lage einiger Wohngebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes eine relevante Gefährdung der höher gelegenen Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht zu befürchten ist.

¹¹ ARBEITSHILFE der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, 30. März 2017

¹² TÜV Nord (2024): Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter Gesichtspunkten des § 50 BImSchG bzw. des Art 13 der Seveso-III-Richtlinie – Ermittlung des angemessenen Abstandes nach Leitfa- den KAS 18 (Aktualisierung des Gutachtens von 2014)

Mit zunehmendem Abstand zum Betriebsbereich sinkt die potentielle Gefährdung zudem. Da der Geltungsbereich sich nur sehr knapp innerhalb des angemessenen Abstandes befindet, ist die potentielle Gefährdung folglich als eher gering einzuschätzen.

Bei der Flächennutzungsplanänderung 108 handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden gewachsenen Wohngebietes. Da sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Bayer bereits mehrere hundert Wohneinheiten, mit deutlich geringerer Distanz zum Betriebsbereich, befinden, führt die Planung zu keiner Risikoerhöhung. Zudem ist aufgrund der auf der Bebauungsplanebene vorgesehenen Festsetzungen eine relevante Zunahme an zusätzlichen Bewohnern im Störfallabstand nicht zu befürchten, denn im Bebauungsplan wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude vorgesehen.

Weil die Planung der Erhaltung des Siedlungscharakters sowie der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dient und die Störfallbetroffenheit, wie bereits dargelegt, nur theoretisch sowie gering ist, wiegen die sozioökonomischen Gründe für das Planverfahren.
