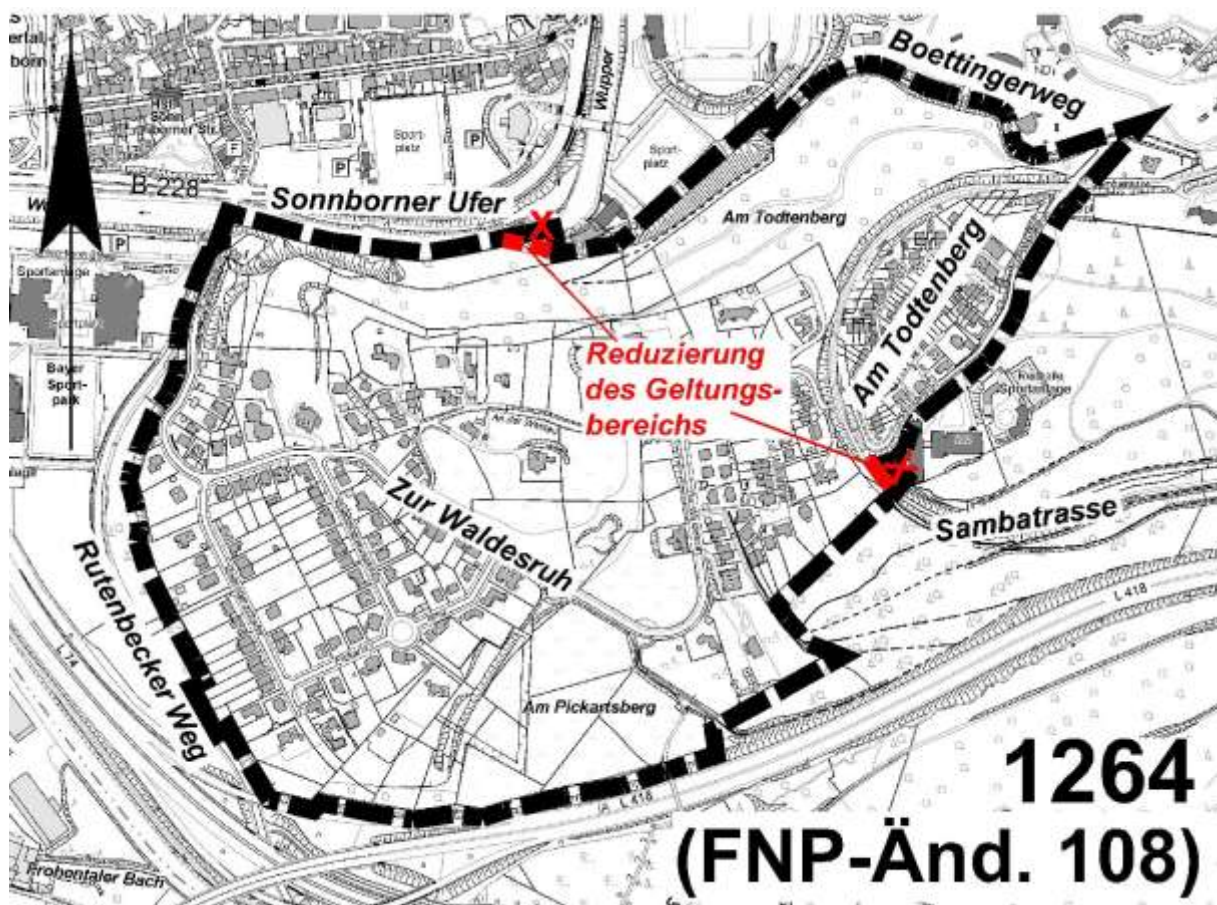


WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1264 - Boltenberg -
(Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung 108)



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). Über die nachfolgend genannten Daten im zeitlichen Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung erfolgten im Nachgang weitere Gespräche und/oder Schriftwechsel, deren Inhalte in die nun erfolgende Würdigung einfließen. 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	
	Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:	
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
	Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:	
	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

Vorbemerkung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte parallel für die Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung 108 und dem Bebauungsplan 1264. Die obige Tabelle enthält eine Übersicht über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen.

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

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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 im Bereich Zur Waldesruh 154 bis 202 vorsehen haben. Es wird die Befürchtung einer Bebauung der Flächen (Gemarkung Elberfeld, Flur 252, Flurstück 500) angrenzend an die Sambatrasse vorgetragen. Es wurde um eine schriftliche Bestätigung der Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen gebeten.

Würdigungsvorschlag zu 1.1:

Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

Die im genannten Bereich geringfügigen Änderungen der Baugrenzen dienen zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des genehmigten Gebäudebestandes und unterschreiten den Waldabstand von 30 m nicht.

Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschrieben soll mit dem Bebauungsplan 1264 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 nicht gewünscht ist. Dazu gehört auch die Unterbindung einer intensiven Nachverdichtung.

Da es sich bei der Erstellung von 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes erst mit Rechtskraft der Planverfahren erfolgen.

Der derzeitige Planungsstand stellt sich wie folgt dar:

 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.
---	---



Auszug aus den Bebauungsplanentwurf 1264

Der Waldabstand zu den festgesetzten Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan 616/2 beträgt min. 30 m - in Teilbereichen sogar mehr. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan 1264 vorgesehenen Baugrenzen blaue Linien in nebenstehenden Auszug aus dem Bebauungsplan 1264).

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

Die Anwohnerin der Straße Zur Waldesruh bat zunächst um allgemeine Informationen zum Ablauf eines Planverfahrens. Nachfolgend ging es um eine mögliche 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:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan 616/2 bestehen auf den genannten Flurstücken bereits Baurechte. Diese werden durch die im Zuge des aktuellen Bebauungsplanverfahrens 1264 vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Grundstücksausnutzung modifiziert und zusätzlich reglementiert.

Der Ablauf eines Planverfahrens einschließlich der Information zu den Beteiligungsschritten wurde anhand der zur Beteiligung ausliegenden Unterlagen geschildert.

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

Die Befürchtung einer möglichen Bebauung ist nicht unbegründet. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zusammen mit den umgebenden Flächen bisher als Wohnbaufläche dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan 616/2 ist bereits jetzt Baurecht für eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt.



Überbaubare Flächen werden dort auch im neuen Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings ergeben sich im Bebauungsplan 1264 folgende zusätzliche Regelungen bzw. Änderungen im genannten Bereich:

- a) wird zusätzlich eine Regelung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück

sowie die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgen, um somit eine gebietsangepasste Bebauung zu erreichen.

- b) werden zusätzlich noch Mindest-Grundstücksgrößen vorgeschrieben.
- c) wird im nördliche Bereich des Flurstücks 113 sowie auf dem angrenzenden Flurstück 94 das Baurecht reduziert, um im Falle von Starkregenereignissen einen Regenwasserdurchfluss von der Straße zur Waldesruh in Richtung der Geländesenke/Teichanlage auf dem Flurstück 126 zu ermöglichen.
- d) wird im Kurvenbereich der Straße Zur Waldesruh zum Schutz der Kastanienallee ein 7 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Mit den für den Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen wird zwar eine Sichteinschränkung nicht ausgeschlossen, aber Regelungen für eine ortsangemessene Bebauung getroffen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf unverbauten Weitblick.

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 auf zwei unterschiedlichen Grundstücken (Gemarkung Elberfeld, Flur 252 Flurstück 84 und Flurstücke 495 sowie 500) und bittet diesbezüglich um Informationen zu zukünftigen Baurechten.

Würdigungsvorschlag zu 1.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Im Bereich Gemarkung Elberfeld, Flurstücke 495 sowie 500 erfolgt keine Ausweitung der überbaubaren Flächen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/2, während der Bebauungsplan 1264 im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/2 auf dem Flurstück 84 ein neues Baufeld vorsieht.

Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben, soll mit dem Bebauungsplan 1264 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 nicht gewünscht ist. Dazu gehört auch die Unterbindung einer intensiven Nachverdichtung. Eine hinsichtlich der Grundstücksstruktur und Bebauung ortsangemessene Ergänzung der inneren Siedlungsstruktur ist vor dem Hintergrund des auch in Wuppertal bestehenden Wohnraum Mangels allerdings sinnvoll. Regulierungen werden u. a. über die Festsetzungen zur Anzahl von zulässigen Wohnungen erfolgen.

Über das bisherige Baurecht hinausgehende neue größere Bauflächen am Siedlungsrand

sollen nicht entstehen. Die randliche Eingrünung durch unbebaute Waldareale, Gartenbereiche oder auch landwirtschaftlich genutzte Flächen soll erhalten werden.

Das bedeutet konkret für die genannten Grundstücksflächen:

Flurstück 84:	 Auszug aus den Bebauungsplan 616/2 • gemäß bisherigem Planungsrecht im Bebauungsplan 616/2 gab es für dieses Flurstück keine überbaubare Fläche. • im Bebauungsplan 1264 wird Baurecht auf dem Flurstück vorgesehen, da ○ das Grundstück bereits bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan 616/2 innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt, ○ das Grundstück bereits erschlossen ist, ○ weitere Baurechte in ähnlichem Abstand zur Sambatrasse bereits bestehen und dortige Gebäude realisiert wurden, ○ durch dieses Baurecht eine Inanspruchnahme von Außenbereichs- und Siedlungsrandflächen verhindert wird und ○ es sich um eine maßvolle Nachverdichtung handelt. • Gemäß der konkreten Regelungen zum WA₁ sind hier max. 2 Wohnungen zulässig
Flurstück 500:	 Auszug aus den Bebauungsplan 616/2 • das Flurstück bildet den Übergang zwischen der Siedlungsstruktur am Boltenberg und der freien, unbebauten Landschaft; hier dem südlich angrenzenden Wald (Staatsfort Burgholz). • gemäß bisherigem Planungsrecht im Bebauungsplan 616/2 gab es für dieses Flurstück keine überbaubare Fläche.

	auch im Bebauungsplan 1264 werden auf diesem Grundstück keine überbaubaren Flächen festgesetzt, um hier – ebenso wie bei den Nachbargrundstücken - einen Waldabstand von rund 30 m zu gewährleisten.
Flurstück 495:	 Auszug aus den Bebauungsplan 616/2 Auf dem Flurstück 495 besteht im Bebauungsplan 616/2 bereits Baurecht, welches im Sinne der oben genannten Zielsetzung (Erhalt der Siedlungsstruktur und der randlichen Eingrünung) in der bestehenden Form auch im Bebauungsplan 1264 festgesetzt / erhalten werden soll.

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.

Würdigungsvorschlag zu 1.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben, soll mit dem Bebauungsplan 1264 der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur bestandschützend erfasst werden. Eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung ist ebenso wenig gewünscht wie eine intensiven Nachverdichtung. Deshalb wird u.a. für die bebaubaren Flächen auch eine Beschränkung der max. zulässigen Wohnungsanzahl erfolgen.

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

 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).
---	---



Auszug aus den Bebauungsplan 1264

Der Waldabstand zu den festgesetzten Baugrenzen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 616/2 beträgt min. 30 m - in Teilbereichen sogar mehr.

Auch im Bebauungsplanverfahrens 1264 führen die Festsetzungen nicht zur Unterschreitung des zuvor genannten 30 m Abstand zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und dem Wald.

Der Zwischenbereich enthält weiterhin keine festgesetzten überbaubaren Flächen. Die in diesem Bereich liegenden Gartenbereiche werden keiner neuen baulichen Nutzung zugeführt.

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.

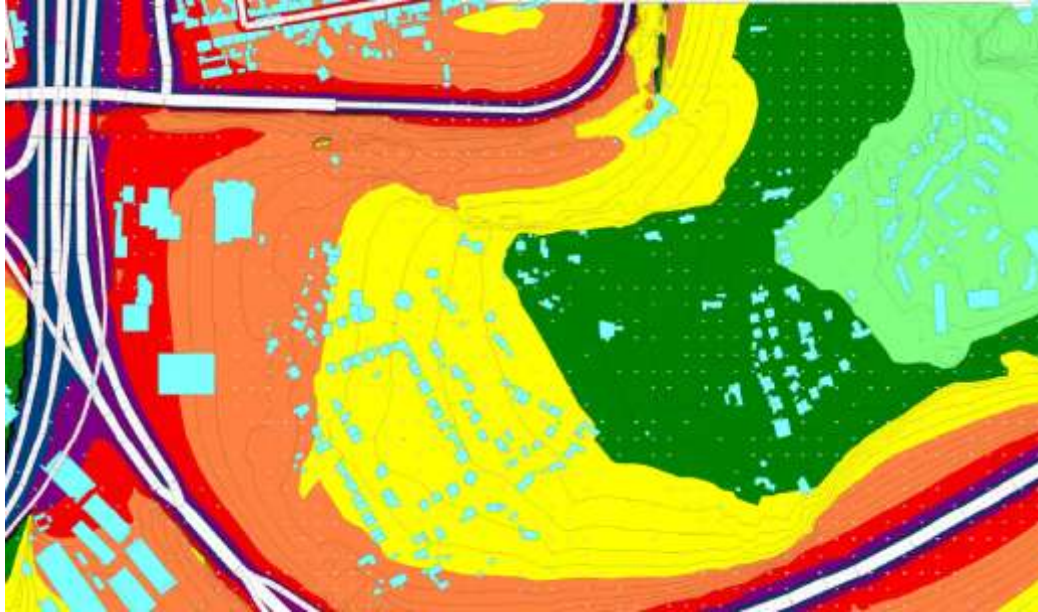
Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben, soll mit dem Bebauungsplan 1264 der Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend erfasst werden, da eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung nicht gewünscht ist. Dazu gehört auch die Unterbindung einer intensiven Nachverdichtung.

Regelungen zur Grundstücksausnutzung und Gebäudedimension erfolgen im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Für das Plangebiet wird zudem die Anzahl der Wohnungen in Relation zur Grundstücksgröße geregelt (detaillierte Aussagen dazu enthält die Begründung zum Bebauungsplan 1264 in den Punkten 6.1.1 bis 6.1.4).

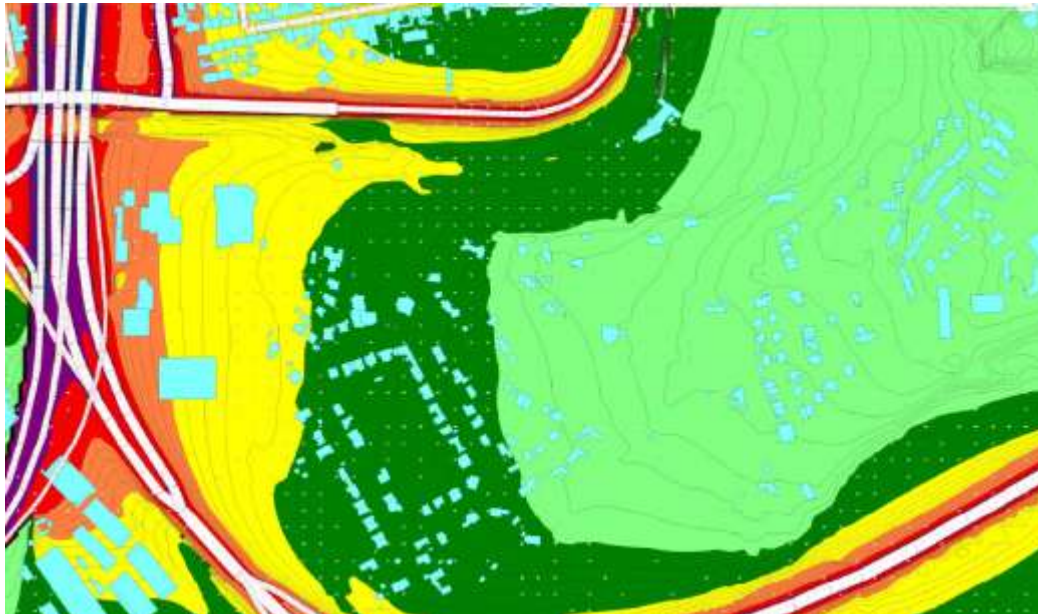
Die Lärmbelastung durch die L 418, L 74 und A 46 ist bekannt. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der relevanten Straßen reichen aus topographischen Gründen nicht, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu erreichen, da die Wohnbebauung deutlich höher liegt als die Straßen (10 m und mehr). Es wären sehr aufwändige Lärmschutzbauwerke entlang der Landes- bzw. Bundesstraßen erforderlich, die nicht innerhalb dieses Planverfahrens realisiert werden können. Die verkehrsbedingte Lärmsituation wird sich durch die Planung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 zwar nicht verschlechtern, allerdings zeigen Berechnungen des zu

erwartenden Verkehrslärms für die südlichen und westlichen Wohnbereiche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) Tags und 45 dB(A)Nachts):

TAG Prognose (ohne Bebauung)



NACHT Prognose (ohne Bebauung)



Lärmausbreitungsberechnung auf Basis der Verkehrszahlen aus dem IVV-Gutachten zum Ausbau der L 419 aus 2019

Stadt Wuppertal - Ressort 104.52
Entwurfsplanung und Verkehrssicherheit

- | | |
|--------------|------------------|
| Straße | LP I < 55 |
| Haus | LP II 55 <= 60 |
| Schirm | LP III 60 <= 65 |
| Brücke | LP IV 65 <= 70 |
| Höhenpunkt | LP V 70 <= 75 |
| Höhenlinie | LP VI 75 <= 80 |
| Rechengebiet | LP VII 80 <= ... |
| | 99 <= ... |



Gemäß DIN 18005 können im Rahmen der Abwägung die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung als Isophonen dargestellt (weitergehende Ausführungen zu dem Thema erfolgen in Punkt 5.6.4 und 6.1.12 der Begründung zu diesem Bebauungsplan 1264).

Das Parkproblem innerhalb des Plangebietes resultiert aus der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung und der damit einhergehenden Zunahme der PKW-Anzahl je Familie. 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, 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 Grundstückseigentümer ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung stehen.

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 der Planung gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich nicht.

Die in der Stellungnahme genannten Flurstücke liegen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 616/2 in einer festgesetzten privaten Grünfläche und sind wohnbaulich genutzt. Weitere Versiegelungen durch Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen, Terrassen, Gartengerätehäuser, Swimmingpool u. ä. sind vorhanden. Die zugehörigen Hausgärten bestehen aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Es ergibt sich ein fließender Übergang in die angrenzenden Waldflächen. Entsprechend der zuvor genannten Zielsetzung wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung auch im Bebauungsplan statt Grünfläche eine Absicherung des Gebäudebestandes und seiner Nutzung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet mit an das Bestandsgebäude angepassten Baugrenzen festgesetzt.

Um weder eine gravierende Zunahme an Wohnungen noch an PKW Fahrten im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen erfolgen Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude. Detaillierte Ausführungen zu den Regelungen enthält Punkt 6.1.4 der

Anlage 02 (Begründung) zu dieser Vorlage.

Nebenanlagen wie Schwimmbad und Geräteschuppen werden in den nicht überbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen. Eine Begrenzung der versiegelbaren Flächen erfolgt für die Hauptanlage (Wohnhaus) durch die Festsetzung von Baugrenzen und dadurch vorgegebenen Baufeldern. Als zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

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 dem Landschaftsschutzes unterliegenden Staatsforstes Burgholz.

Würdigungsvorschlag zu 1.7:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Bebauungsplan werden ergänzende Baurechte sowie private Grünflächen festgesetzt

Im Bebauungsplan 1264 soll einerseits der Siedlungscharakter erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden, andererseits soll eine sinnvolle maßstabsgerechte Nachverdichtung ermöglicht werden, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche möglichst zu vermeiden. Dies ist sinnvoll in Bereichen die unmittelbar an einer vorhandenen Erschließung liegen und keinen sonstigen Beschränkungen unterliegen, wie beispielsweise Bodenbelastungen, Denkmalbelangen, Waldabstand usw..



Auszug aus dem Bebauungsplan 1264 (mit hinweislicher Eintragung (gelb) der überbaubaren Flächen gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan 616/2)

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan 616/2 können deshalb über die bereits bestehenden Baurechte (gelbe Umrandung) hinaus zusätzliche überbaubare Flächen ermöglicht werden, wobei – wie im übrigen Bebauungsplangebiet auch – eine Reglementierung der max. zulässigen Anzahl an Wohnungen erfolgt.

Der Erhalt der üppigen Gartenbereiche soll durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sichergestellt werden.

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 schon mangelhaften und unzureichenden Verkehrs- sowie Parkplatzsituation des Boltenbergs. Die einzige Ab- bzw. Zuführung des Verkehrs erfolge über die Straße Zur Waldesruh. Der Böttingerweg 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. Ihr wird in Teilen gefolgt.

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

Wie auch in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschrieben soll mit dem Bebauungsplan 1264 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 ebenso wenig gewünscht wie eine intensiven Nachverdichtung.

Regulierungen erfolgen über die Festsetzungen zur Anzahl von zulässigen Wohnungen im Bebauungsplan, ebenso wie Beschränkungen in der baulichen Ausnutzung der Grundstücke durch Festlegung von überbaubaren Flächen, Beschränkungen auf Einzel- und Doppelhäuser sowie Regelungen zur Gestaltung von Vorgartenzonen.

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

In Teilbereichen erfolgt eine 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
- Erhalt landwirtschaftliche genutzter Fläche südlich der Straße zur Waldesruh.

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

Da in Summe nicht mehr überbaubare Fläche im Bebauungsplan 1264 ausgewiesen wird als es die bisherigen Bebauungspläne 616/1 und 616/2 festgesetzt hatten, wird sich die Verkehrssituation nicht negativ verändern.

Zusätzliche Gebietszufahrten neben der bestehenden Straße Zur Waldesruh und dem Böttingerweg sind auf Grund der gegebenen Lage des Plangebietes nördlich der L 418, angrenzend an den Staatsforst Burgholz und oberhalb des bewaldeten Hanges zur Wupper nicht geplant.

1.9 Stellungnahme: Ein Bürger, Telefonat

Telefonisch erfragte der Bürger die Planungen und Planungsänderungen sein Grundstück betreffend.

Würdigungsvorschlag zu 1.9:

Die Fragen wurden im Sinne der nachfolgenden Erläuterungen beantwortet.

Nach einer allgemeinen Erläuterung der Zielsetzung des Planverfahren wurde auf die grundstücksbezogenen Regelungen eingegangen.

Der Grundbesitz liegt in der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche angrenzend an den Wald im Norden des Plangebietes und wird seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzt. Weitere Versiegelungen durch Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen, Terrassen, Gartengerätehäuser, Swimmingpool u. ä. sind vorhanden. Die zugehörigen Hausgärten bestehen aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Es ergibt sich ein fließender Übergang in die angrenzenden Waldflächen.

Um die tatsächliche Nutzung abzusichern, werden die betroffenen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und der Gebäudebestand durch Baugrenzen abgesichert.

Der nördliche, dem Landschaftsschutz unterliegende Grundstücksbereich wird als Waldfläche festgesetzt. Somit ist eine bauliche Nutzung der Fläche ausgeschlossen und ein bewachsener Übergang in den angrenzenden Wald sichergestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan 1264

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.

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:



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/2 werden im Zuge dieses aktuellen Bebauungsplanverfahrens 1264 an die realen örtlichen Gegebenheiten angepasst:

- Die im Bebauungsplan 616/2 noch als Eisenbahnfläche festgesetzte Sambatrasse wird im Bebauungsplan 1264 entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb öffentlicher Grünflächen sind Spazier- und Wanderwege sowie Radtrassen zulässig.
- Bisherige Grünflächen, die tatsächlich zu den Gärten der Wohnbaugrundstücke gehören, werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- während die private Spielfläche auch weiterhin eine Grünfläche bleibt.
- Neue über den Bestand hinausgehenden Baurechte entstehen in diesem Bereich nicht.

Die Befürchtungen, dass hier neue Wohngebäude entstehen könnten, sind unbegründet.

1.11 Stellungnahme: Ein Bürger, 01.03.2021

Dem Anwohner der Straße Schlangenbusch geht es um den Bereich der Grundstücke, die im Zuge der Radwegeplanung der Sambatrasse in Teilen von der Bahn an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft worden sind. Die Art der Eingrenzung war Gegenstand von diversen Gesprächen unter Beteiligung des damaligen Wuppertaler Oberbürgermeisters Jung. Vereinbart wurde letztendlich ein Stabgitterzaun mit Begrünung und Heckenpflanzungen. Es wurde befürchtet, dass eventuell dem entgegenstehende Festsetzungen getroffen werden könnten.

Würdigungsvorschlag zu 1.11:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zu Grundstückseinfriedungen erfolgen durch Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 89 BauO NW).

Die im Bebauungsplan 1264 getroffenen Regelungen zu Grundstückseinfriedungen unterscheiden zwischen den Vorgartenbereichen und den, an die Sambatrasse angrenzenden Grundstücksbereichen, um die es in dieser Stellungnahme geht.

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet auf Grund von Nachbarschutz und Sichtschutz soll in einer weitgehend einheitlichen Form und Größe erfolgen, um ein geordnetes und harmonisches Siedlungsbild zu erreichen. Dabei wird der Bedeutung der ehemaligen Bahn- und heutigen Rad- und Wandertrasse, der damit einhergehenden Frequentierung sowie dem Sichtschutzbedürfnis in den privaten Garten- bzw. Ruhebereichen dadurch Rechnung getragen, dass 2 m hohe Grundstücksabgrenzung in Form von Hecken oder begrünten bzw. berankten Zäunen zulässig sind.

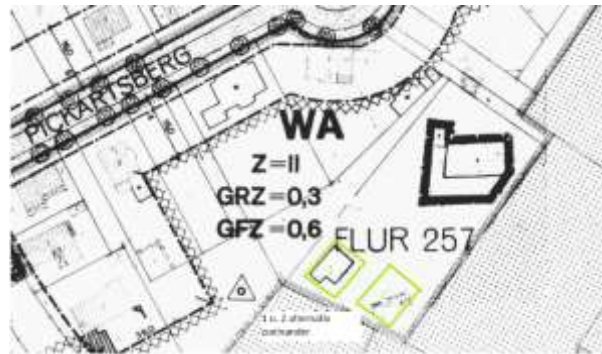
1.12 Stellungnahme: Ein Bürger im Auftrag des Grundstückseigentümers, 01.03.2021 und 04.03.2021

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

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 1983 bestehenden Baufensters in einem ortsüblichen Maß (etwa eine Erweiterung auf 2 bis 3 Vollgeschosse) nach dem künftigen Bebauungsplan weiterhin zulässig seien 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. Vorschläge zur Lage des Baurechts wurden der Stellungnahme beigelegt. 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 vor Langem 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 Boedinghausstraße 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. Ihr wird teilweise gefolgt.

Gebäudehöhe: Die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgt insbesondere, 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, im Übergangsbereich zu bestehender Bebauung einen harmonischen Übergang der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen.

Das derzeitige Wohnhaus ist de facto eingeschossig. Im Sinne der Zielsetzung des Planverfahrens (maßvolle Nachverdichtung erschlossener Bereiche) soll hier zukünftig eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Die derzeitige Gebäudehöhe (Flachdach) beträgt 158,5 m NHN. Die zukünftige Gebäudehöhe wird auf 161,4 m NHN begrenzt.

Weiteres Baurecht auf dem bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück: Das Plangebiet zeichnet sich durch Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken aus. Das Hausgrundstück selbst liegt innerhalb einer Wohnbaufläche.

Die rot unterlegte Fläche ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches allerdings bisher lediglich im Bereich des bestehenden Wohngebäudes Baurecht besaß.



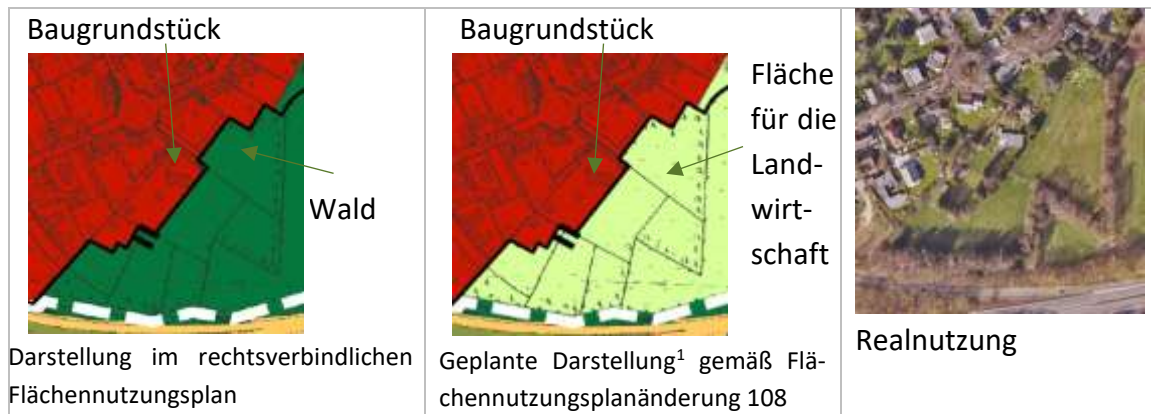
Ziel des Bebauungsplanverfahrens 1264 ist einerseits die Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur aber auch eine ortsangemessene Nachverdichtung. Im Sinne letzterer und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die benachbarten Baugrundstücke deutlich kleiner sind, wird im rückwärtigen Grundstücksbereich ein neues Baufeld festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan 1264

Neuausweisung von Bauland im Bereich einer landwirtschaftlichen 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:



Bei der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche handelt es sich tatsächlich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Nutzung entspricht auch den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan 616/1. Da auch seitens der 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.

Der Zielsetzung des Regionalplanes in dem dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich eine Siedlungsentwicklung umzusetzen soll nicht gefolgt werden. Eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort ist aus mehreren Gründen kritisch zu sehen:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- Außen- statt 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,
- Wasserfließweg
- zunehmende Flächenversiegelung / ökologische Belange.

Mit Schreiben vom 26.03.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz die Bezirksregierung Düsseldorf über die geplante Flächennutzungsplanänderung informiert. Im Schreiben wurde auf die zuvor geschilderten Aspekte eingegangen. Gemäß Schreiben vom 19.04.2021 bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung in Darstellung einer Landwirtschaftlichen Fläche.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sich widersprechende Regelungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind somit unzulässig. Vor dem Hintergrund des zuvor Erläuterten (Darstellungen im

¹ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

Flächennutzungsplan, Abstimmung mit der Bezirksregierung, keine Eignung für wohnbauliche Zwecke) wird im Bebauungsplan 1264 die Festsetzung der landwirtschaftlichen Fläche, wie sie bereits im Bebauungsplan 616/1 enthalten ist, beibehalten.

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; die Fragen nachfolgend beantwortet.

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.

Fakt ist, dass das Plangebiet in seinem ursprünglichen Charakter gesichert werden soll. Dem zu Folge sollen überbaubare Flächen für neue Wohngebäude in den Randlagen des Gebietes möglichst verhindert werden. Deshalb wurde bei einige Flächen, die de facto kein Wald, sondern Gartenbereich sind, vorgeschlagen, diese zukünftig als private Grünflächen festzusetzen.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war im Informationsflyer eine Übersicht zu den geplanten wesentlichen Festsetzungsänderungen gegenüber den bestehenden Regelungen der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 enthalten, in welcher die in nebenstehender Übersicht mit einem blauen Pfeil markierte Fläche als zukünftige private Grünfläche erkennbar war.

Bezogen auf die angesprochene Fläche wird zum nun anstehenden Veröffentlichungsbeschluss von einer Festsetzung als Grünfläche abgesehen. Stattdessen wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wie zuvor im Bebauungsplan 616/1 beibehalten. Die Grundstücke Pickartsberg 10 und Boeddinghausstraße 28 sind somit in Gänze als Wohnbaugrundstück einzustufen, wobei die Ausnutzbarkeit der Grundstücke über weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt wird, wie z. B. die Regelung der überbaubaren Flächen durch die



Festsetzungen von Baugrenzen und die Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohnungen in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksgrößen.

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 Boltenberg zwei miteinander zusammenhängende Entwicklungen an, die beide für die vorliegenden Pläne von Relevanz sind.

Da ist einmal das Projekt der Schließung der Südtangente, mit Konsequenzen für die Fernverkehrsentwicklung 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.

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 der gemäß frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planung ergeben sich nicht.

Generell gilt, dass sich planerische Aussagen auf den unterschiedlichen Planungsebenen nicht widersprechen dürfen. 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. Die Bauleitplanung ist zweistufig gegliedert und besteht aus:

- dem Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet (vorbereitender Bauleitplan) und
- dem Bebauungsplan (BPL) für Teilbereiche des Stadtgebietes (verbindlicher Bauleitplan).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da Planung ein dynamischer Prozess ist, können sich Zielsetzungen ändern, beispielsweise als Reaktion auf entwickelte Rechtsprechung oder globale Entwicklungen wie den Klimawandel.

Wohnbauflächen – Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB):

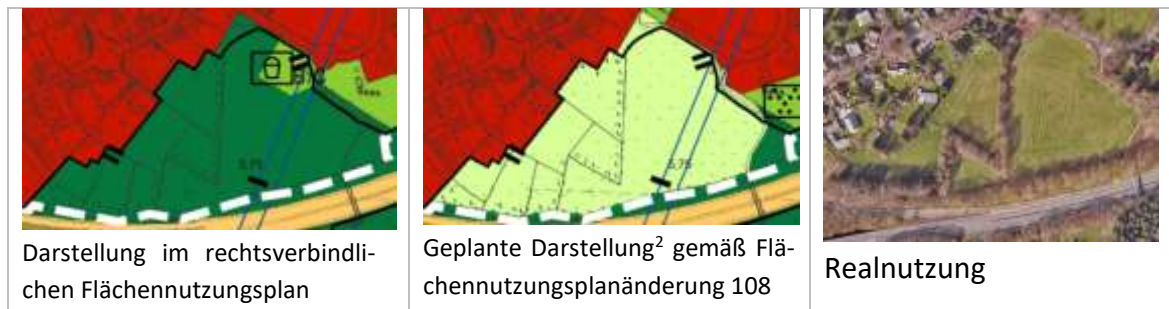
Ein genereller Bedarf an Wohnbaufläche ist unbestritten. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen wurde durch Beschlüsse auf Landesebene wie auch auf kommunaler Ebene bestätigt, weshalb die 1. Änderung des Regionalplans mit der Zielsetzung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ erfolgte. In diesem Zusammenhang 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, wie diese faktisch vorhanden ist. 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 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche handelt es sich tatsächlich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Nutzung entspricht auch den Festsetzungen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan 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.

Mit Schreiben vom 26.03.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz die Bezirksregierung Düsseldorf über zuvor beschriebene Sachlage 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,
- Außen- statt 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.

Gemäß Antwortschreiben der Bezirksregierung bestehen von dort keine landesplanerischen Bedenken gegen die städtischerseits vorgesehene Flächennutzungsplanänderung, somit der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft.

Unter Würdigung aller relevanten Aspekte (u.a. private Wünsche, vorhandener Erschließungsweg, weitestgehender Erhalt landwirtschaftlicher Fläche, Erhalt der Blickbeziehung, Klimawandel, Wohnflächenbedarf etc.) soll eine Flächennutzungsplanänderung im oben genannten Sinne erfolgen. Im Bebauungsplan 1264 wird dementsprechend weiterhin die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

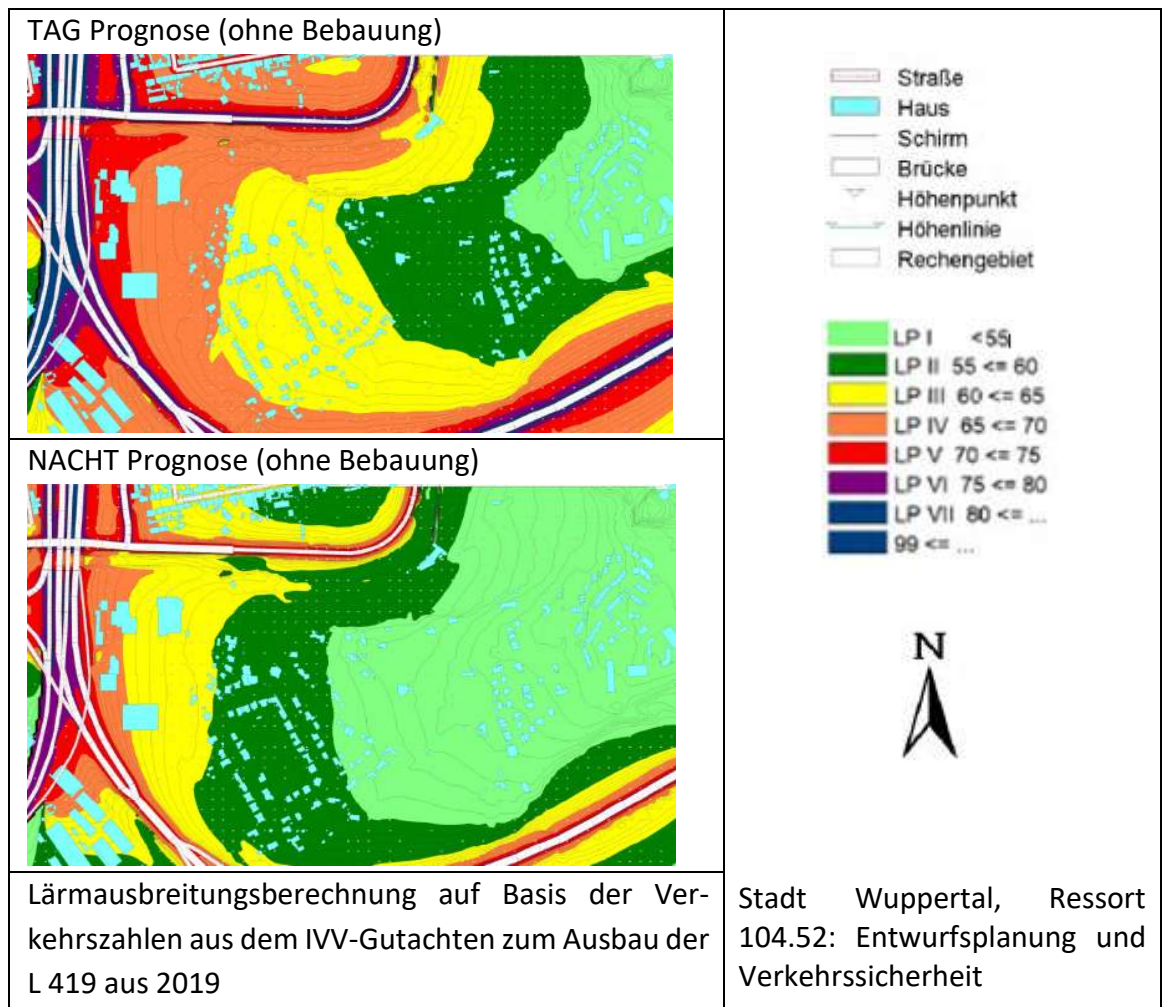
Verkehr / Verkehrslärm: Mittels des Bebauungsplanverfahrens kann kein Einfluss auf den Ausbau überregionaler Verkehrsachsen genommen werden. Die Lärmbelastung durch die L418, L 74 und A 46 ist bekannt. Bereits in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 sind zahlreiche Bereiche gekennzeichnet als „Fläche, bei deren Bebauung Schallschutzvorrichtungen ... erforderlich sind“. Die aktualisierten prognostizierten (Lärm-) Belastungszahlen sind in die Abwägung zu dem Bebauungsplanverfahren 1264

² Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

einzustellen. Dies führt bereits dazu, dass die Erweiterung der Wohnbauflächen gemäß Regionalplan von der Stadt Wuppertal abgelehnt wird, da mit einem nicht wohngebietsverträglichen Lärmpegel zu rechnen ist (siehe dazu die ausführlichen Erläuterungen in der Anlage 2 zu dieser Vorlage).

Für die bestehenden Gebäude gilt:

- aktive Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes, wie Lärmschutzwände entlang der relevanten Straßen reichen aus topographischen Gründen nicht, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu erreichen, da die Wohnbebauung deutlich höher liegt als die Straßen (10 m und mehr). Hier wären erhebliche Lärmschutzbauwerke seitens des Landes / Bundes erforderlich,
- die verkehrsbedingte Lärmsituation wird sich durch die Planung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 zwar nicht verschlechtern, allerdings zeigen Berechnungen des zu erwartenden Verkehrslärms für die südlichen und westlichen Wohnbereiche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) Tags und 45 dB(A) Nachts). Zu berücksichtigen ist dabei, dass die prognostizierten Werte noch von dem Ausbau der Südtangente ausgehen, welche ja per Gerichtsbeschluss gestoppt wurde. Nachfolgende Werte stellen also eine worst-case Betrachtung dar, die über die aktuelle Lärmsituation hinausgeht.



Gemäß DIN 18005 können im Rahmen der Abwägung die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung als Isophonen dargestellt (weitergehende Ausführungen zu dem Thema erfolgen in Punkt 5.6.4 und 6.1.12 der Begründung zu diesem Bebauungsplan 1264).

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 somit in der beabsichtigten Form nicht realisiert werden. Somit sind derzeit keine zusätzlichen Lärmauswirkungen auf das Wohngebiet Boltenberg durch eine Südtangente zu prognostizieren. Ein neues Planverfahren dazu ist nicht bekannt.

1.15 Stellungnahme: Ein Bürger, Telefonat am 03.03.2021

Der Bürger wünschte allgemeine Informationen zu geplanten Änderungen im Rahmen der Planverfahren. Er 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 der Planungen gegenüber der frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich nicht.

Der Ablauf eines Planverfahrens und ein Überblick zu den geplanten Änderungen des Planungsrechts wurde anhand der zur Beteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen mündlich geschildert.

Das Grundstück des Bürgers liegt

- in einem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich - dies betrifft sowohl die rechtsverbindliche Version als auch die Flächennutzungsplanänderung 108.
- in einem im Bebauungsplan 616/1 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, allerdings ist das Gebäude nicht mittels Baugrenzen oder -linien bauplanungsrechtlich abgesichert.
- Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens 1264 ist genau die Ausweisung von Baufeldern und somit bauplanungsrechtliche Absicherung der bestehenden Ge-

bäude südlich des Waldes, die nach bisherigem Planungsrecht in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2 auf den Bestandschutz reduziert waren. In dem Sinne werden mittels des nun zur Veröffentlichung vorgesehenen Bebauungsplanes 1264 überbaubare Flächen auch für das Gebäude des hier vorstelligen Bürgers festgesetzt.

1.16 Stellungnahme: Eine Bürgerin und ein Bürger, telefonische Äußerungen

Die zwei Personen hatten zunächst allgemeine Fragen zu den Planverfahren. Im konkreten Teil des Gesprächs ging es um den Erhalt des Siedlungscharakters, insbesondere die Nicht-Bebauung landwirtschaftlicher Fläche und die vorgesehenen Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten.

Würdigungsvorschlag zu 1.16:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Planungen gegenüber der frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich nicht.

Der Ablauf eines Planverfahrens und ein Überblick zu den geplanten Änderungen des Planungsrechts wurde anhand der zur Beteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen geschildert bzw. gegeben.

Ziel der Planverfahren ist die Sicherung des Gebietscharakters durch eine Anpassung der Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung 108 (FNP) und der (geringfügigen) Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen im Bebauungsplan 1264 gegenüber den bisher geltenden Regelungen in den Bebauungsplänen 616/1 und 616/2. Detaillierte Ausführungen zu Regelungen des Bebauungsplanes enthält die Anlage 02 (Begründung) zu dieser Vorlage.

Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten: Diesbezügliche Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan. Detaillierte Ausführungen zu dem Thema enthält Punkt 6.1.4 der Anlage 02 zu dieser Vorlage.

Nicht Bebauung landwirtschaftlicher Flächen: Die Flächen weisen unterschiedliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen auf:



Quelle: Stadt Wuppertal, WUNDA, Auszug aus dem Luftbild 2024



- Wiesenfläche in Realität,
- Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan (bisher und zukünftig),
- allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Flächen gemäß Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan 616/2
- zukünftig im Bebauungsplan 1264 weiterhin allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Flächen, aber mit Zusatzregelungen zur aufgelockerten Bebauung und Beschränkung der Anzahl an zulässigen Wohnungen



- Wiesen- / landwirtschaftliche Fläche in Realität,
- Wald- und Spielplatzfläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung
- Landwirtschaftliche und Spielplatzfläche in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 616/1 und 616/2
- zukünftig im Bebauungsplan 1264 erfolgt die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche

Die Fläche nördlich der Straße Zur Waldesruh war bereits nach bisherigen Baurecht eine bebaubare Fläche und soll auch weiterhin für eine ortsangepasste Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Wohingegen das Areal südlich der Straße auch zukünftig nicht wohnbaulich genutzt werden soll.

Dies entspricht der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens 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 CO₂Emissionen 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 wird aufgewertet und die Grünflächen bleiben erhalten und dienen 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. Den Anregungen wird z.T. gefolgt.

Ziel der Planverfahren ist genau die gewünschte 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 größeren Freiflächen weisen unterschiedliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen auf.

- Villa mit Gartenbereich mit Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Villengrundstücke (An der Waldau 26 und Zur Waldesruh 45) mit größeren Gärten, die nach Ausführungen des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 06.10.2009 (bestätigt im Mai 2023) „bedeutende Elemente der eingetragenen Baudenkmäler“ sind und deshalb in der Denkmalliste der Stadt Wuppertal ergänzt werden sollten. Die bisher hier geltenden planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes 616/1 sahen üppige Baurechte vor, die weit mehr Flächen umfassten als nur die aufstehenden denkmalgeschützten Gebäude. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1264 wird die überbaubare Fläche deutlich reduziert, um große Flächen der Gartenbereiche zu erhalten. Eine zusätzliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in Teilen der Gartenbereiche.

- Wiese nord-west Zur Waldesruh

Die Fläche nördlich der Straße Zur Waldesruh war bereits nach bisherigen Planungsrecht im Bebauungsplan 616/2 als allgemeines Wohngebiet mit bebaubaren Flächen festgesetzt. Sie soll auch weiterhin für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, allerdings werden die Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit einer begrenzten Anzahl an Wohnungen und einer sich an den bestehenden Gebäuden orientierenden Gebäudehöhe entstehen können. Zudem erfolgt südlich des Gebäudes Zur Waldesruh 36 eine Reduzierung des Baurechts gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/2 zu Gunsten eines von Bebauung freizuhaltenden Bereichs, über den der Regenabfluss bei Starkregenereignissen in Richtung der süd-westlich liegenden Teichanlagen erfolgt.

- Wiesen- / landwirtschaftliche Fläche zwischen L 418 und Zur Waldesruh

Eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort ist aus mehreren Gründen kritisch zu sehen sei:

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- Außen-/ Rand- statt 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
- Einschränkung der Sicht in den südlich liegenden Naturraum.

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung vom 19.04.2021 bestehen von dort keine landesplanerischen Bedenken gegen den Erhalt und die bauplanungsrechtliche Absicherung der landwirtschaftlichen Fläche.

Das Areal wird deshalb zukünftig für eine wohnbauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

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 werden.

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

Durch die mit den Planverfahren beabsichtigten Regelungen wird die versiegelbare Fläche gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht, eine sinnvolle Nachnutzung aller Gebäude ermöglicht, größere Grünflächen / Waldbereiche von Bebauung freigehalten aber dennoch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit wird dem Umweltgedanken und somit § 1 Abs. 5 BauGB - 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. Dies wurde im Zuge der Beteiligung der Landesplanung zur Flächennutzungsplanänderung 108 der Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt. Die wiederum daraufhin mitteilte, keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung zu haben. Für die bereits bestehenden Wohngebäude werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Eine Weiternutzung von (leerstehenden) Altbauten bzw. Problem- und Schrottimmobilen ist unter ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten erstrebenswert. Die Revitalisierung von Problem- und Schrottimmobilen 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. Vier Ausprägungen der Wohnungsleerstände sind in Wuppertal besonders relevant: Problem- und Schrottimmobilen (MFH), sichtbarer sowie unsichtbarer Wohnungsleerstand (MFH) und Leerstände in Einfamilienhäusern. Aufgrund ihrer negativen Auswirkung auf die Nachbarschaft und das Quartier, ist die Bearbeitung der Problem-/Schrottimmobilen von besonderer Relevanz. Die Stadt Wuppertal erfasst solche komplett leerstehenden Immobilien mit Baumängeln kontinuierlich anhand einer Datenbank (Stromzählerdaten, vor Ort Kontrollen und Analyse Luft-Bilder). Im Jahr 2023 wurde die Datenbank im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme grundlegend aktualisiert.

Primäres Ziel ist es, eine Sanierung und Neunutzung dieser schützenswerten Immobilien zu erreichen. In Einzelfällen ist auch ein Abbruch des Gebäudes zu verfolgen (gravierende Mängel). Bei der Bearbeitung der Problem- und Schrottimmobilen kann man grundsätzlich zwischen informellen Handlungsansätzen und rechtlichen Instrumenten unterscheiden. Bei der Anwendung rechtlicher Instrumente ist zu beachten, dass das Eigentumsrecht, ein im Rechtssystem hoch geschütztes Gut ist, das Eingriffsmöglichkeiten auch im

Fälle leerstehender Immobilien nur in begrenztem Umfang erlaubt. Zwar gibt es ein sehr breites Spektrum von rechtlichen Instrumenten, die jedoch nur in Einzelfällen anwendbar sind und oftmals einen hohen personellen und finanziellen Auswand mit sich bringen. Das Spektrum der rechtlichen Instrumente reicht vom Bauplanungsrecht (z.B. Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote) über das Bauordnungsrecht (z.B. bauordnungsrechtliche Sicherungsanordnungen) bis hin zu Vollstreckungsverfahren (z.B. Einleitung von Zwangsversteigerungen).

In Wuppertal wurden bisher teilweise informelle als auch formelle Instrumente angewendet:

Die Eigentümeransprache erfolgt i.d.R. anhand eines individuellen Anschreibens mit Darstellung der Problemlage und Beratungsangeboten (z. B. die Darstellung von Fördermitteln, Verweis auf städtebaulichen Missstand). Nach bisherigen Erfahrungen bleiben diese Ansprache i.d.R. jedoch ohne große Resonanz. Dies wurde bereits bei vielen Problemimmobilien versucht und war in Einzelfällen erfolgreich. Die Vermittlung von Kontakten zwischen Interessenten und Eigentümer/innen wurde bereits bei vielen Problemimmobilien versucht und war in Einzelfällen erfolgreich. Bei komplett fehlender Verkaufsbereitschaft und unrealistischen Preisvorstellungen blieben die Vermittlungsversuche jedoch oftmals ohne Ergebnis. Die Anwendung bauordnungsrechtlicher Instrumente erfolgt kontinuierlich durch das Ressort 105 (hier: Bauaufsicht 105.2). Dazu gehören z.B. Sicherungsanordnungen, Anordnung nachträglicher Anforderungen, Abbruchanordnungen, Gebäudeabriss zur Gefahrenabwehr bei akut einsturzgefährdeten Schrottimmobilen (siehe auch §§ 58, 59, 82 BauO NRW 2018). Die Instrumente werden vielfach genutzt, sind jedoch nur anwendbar bei akuten Gefährdungen (z.B. Fassadenteile drohen herabzustürzen, einsturzgefährdetes Gebäude).

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, bei dem Verkauf einer Problem-/Schrottimmoblie das kommunale Vorkaufsrecht zu nutzen, um spekulative Weiterverkäufe ohne Sanierungsabsicht des Käufers zu verhindern. Statt einem Ankauf konnten im Rahmen des Vorkaufrechts (§ 24 BauGB) mehrere Abwendungsvereinbarungen getroffen werden, in der sich der jeweilige Käufer zu einer Sanierung der Immobilie verpflichtet. Somit konnte in diesen Fällen das Ziel einer Sicherung der Sanierung ohne tatsächlichen Ankauf und dafür erforderlichen Einsatz öffentlicher Mittel realisiert werden. Seit 2023 konnten vier Abwendungsvereinbarungen für Problemimmobilien in Vohwinkel, in Oberbarmen, in Heckinghausen und in der Nordstadt, im Rahmen der Gespräche erzielt werden. Die Stadt Wuppertal prüft diese Vorkaufsrechte; für einen tatsächlichen Ankauf von Problem- und Schrottimmobilen stehen aktuell keine Haushaltsmittel zur Verfügung (keine personellen und finanziellen Ressourcen).

Bei einer Problemimmobilie mit hoher Sichtbarkeit an der Sonnborner Straße haben 2025 mehrfach Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden. Der Altbau ist mittlerweile umfassend saniert worden und bezugsfertig.

Es ist unabhängig von den vorstehenden Erläuterungen aber festzuhalten, dass das hier betriebene Bauleitplanverfahren städtebaulich begründet und sinnvoll ist.

1.18 Stellungnahme: Ein Bürger, 05.03.2021

Seitens des Bürgers wird auf einen Ortstermin vom 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, die Fragen wie folgt beantwortet:

Zur Frage der unterschiedlichen 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.

Generell gilt, dass sich planerische Aussagen auf den unterschiedlichen Planungsebenen nicht widersprechen sollten. 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. Die Bauleitplanung ist zweistufig gegliedert und besteht aus:

- dem Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet (vorbereitender Bauleitplan) und
- dem Bebauungsplan (BPL) für Teilbereiche des Stadtgebietes (verbindlicher Bauleitplan).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da Planung ein dynamischer Prozess ist, können sich Zielsetzungen ändern, beispielsweise als Reaktion auf entwickelte Rechtsprechung oder globale Entwicklungen wie den Klimawandel.

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 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 allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in südliche Richtung:



„alt“



„neu“

Plan / RPD Alt „SUP-Nullvariante“

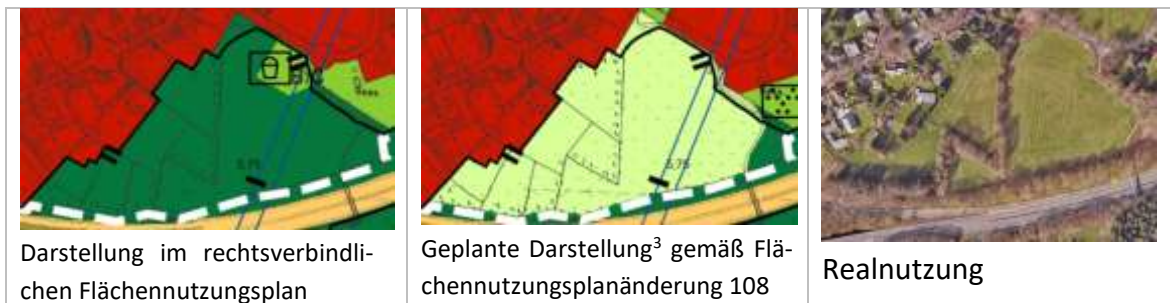
Plan / RPD Neu

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 Funktionen 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:



³ Die wiedergegebenen Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung 108 entsprechen dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Träger- und Behördenbeteiligung

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

Mit Schreiben vom 26.03.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz die Bezirksregierung Düsseldorf über die zuvor beschriebene Sachlage 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.

Gemäß Antwortschreiben der Bezirksregierung vom 19.04.2021 bestehen von dort keine landesplanerischen Bedenken gegen die städtischerseits vorgesehene Flächennutzungsplanänderung.

Durch die erfolgte Zustimmung der Bezirksregierung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf kommunaler Ebene an der Zielsetzung, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehelt wurde, festgehalten. Somit kann im Bebauungsplan 1264 weiterhin die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft erfolgen, womit eine Bebauung der Wiese ausgeschlossen ist.

1.19 Stellungnahme: Eine Bürgerin, Telefonat am 01.03.2021

Die Bürgerin bat zunächst um allgemeine Informationen zum Ablauf eines Planverfahrens. Ihr Anliegen war es, auf die Parkplatzproblematik im Plangebiet hinzuweisen und demzufolge sich der Zielsetzung des Planverfahrens anzuschließen. Der derzeitige Siedlungscharakter solle erhalten werden und keine weitere Neubebauung entstehen.

Würdigungsvorschlag zu 1.19:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Ablauf eines Planverfahrens einschließlich der Information zu den Beteiligungsschritten wurde anhand des Ablaufschemas im zur Beteiligung ausliegenden Flyer geschildert, welcher per Mail zusätzlich zur Verfügung gestellt wurde.

Erhalt des Siedlungscharakters: Die von der Bürgerin genannte Zielsetzung gilt für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen. Sie wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Insbesondere zu nennen ist in dem Zusammenhang:

- Reduzierung der Wohnbaufläche und somit auch überbaubarer Fläche im Zentrum des Plangebietes mit dem Ziel der Erhaltung eines denkmalwerten Gartenbereichs. In Teilen wird der Gartenbereich als private Grünfläche festgesetzt.
- Ebenso Reduzierung der Wohnbaufläche und somit auch überbaubaren Fläche für das Grundstück Zur Waldesruh 45. Auch hier wird der Gartenbereich durch eine weitgehende Festsetzungen von privater Grünfläche der Nutzung als Bauland entzogen.
- Erweiterung der Wohnbauflächen zu Ungunsten von privater Grünfläche nördlich der Straße Zur Waldau zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des bestehenden und in der Vergangenheit genehmigten Gebäudebestandes. Es erfolgt eine Anpassung des Planungsrechts an tatsächlich Gegebenheiten bzw. die vorhandene Siedlungsstruktur.
- Um die Entstehung neuer Mehrfamilienhäuser – sei es durch Neubauten oder massive Umbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude zu verhindern, werden Regelungen zur Anzahl der Wohnungen auf den Grundstücken und z.T. zu Gebäudehöhen im Bebauungsplan 1264 getroffen.

Das Parkplatzproblem innerhalb des Plangebietes resultiert aus der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung und der damit einhergehenden Zunahme der PKW-Anzahl je Familie. 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, 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 Grundstückseigentümer ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung stehen.

1.20 Stellungnahme: Eine Bürgerin und ein Bürger, 11.04.2021

Die zwei Personen schließen sich der in 1.8 behandelten Stellungnahme 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 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.

Es wird auf die die Stellungnahme zu 1.8 sowie die entsprechende Würdigung verwiesen. Das Parkplatzproblem und somit die unbefriedigende Verkehrssituation innerhalb des

Plangebietes resultierten aus der zunehmenden Mobilität bzw. Motorisierung der Bevölkerung und der damit einhergehenden Zunahme der PKW-Anzahl je Familie. 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, 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 Grundstückseigentümer ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung stehen.

Eine Durchsetzung der Einhaltung von Tempolimits kann mittels eines Bebauungsplanverfahrens 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/in für Grundstücksbesitzer An der Waldau, 18.03.2021, 11.04.2021 und 07.02.2022

Im Schreiben vom 18.03.2021 wurde auf ausstehenden Gesprächsbedarf hingewiesen. Mit Schreiben vom 07.02.2022 wird seitens des Rechtsanwalts auf ein Schreiben der Verwaltung vom 27.12.2021 eingegangen. Diesem Schreiben wurde eine Skizze zu den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes beigelegt. 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 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:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Grundstücke der Mandanten liegen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Bebauungspläne 616/1 und 616/2 wurden aufgestellt, um die zulässige Bebauung in dem Bereich „Boltenberg“ abschließend zu steuern. Mit Blick auf die zwischenzeitlich erfolgten baulichen Veränderungen bzw. Entwicklungen im Bereich „Boltenberg“ sind einige der getroffenen Festsetzungen heute nicht mehr zielführend bzw. nicht mehr zeitgemäß und sollen an aktuelle Vorstellungen und Bedürfnisse angepasst werden. Exemplarisch ist hier auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die veränderten Regelungen zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) hinzuweisen. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 gilt die BauNVO in der Fassung von 1977. Nach dieser Fassung werden die Grundflächen von Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Dies führt dazu, dass in diesen Bereichen eine höhere Grundstücksversiegelung möglich ist als in Bereichen, in denen eine neuere Fassung der BauNVO gilt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1264 gilt im Geltungsbereich die BauNVO in der aktuell gültigen Fassung von 2021.

Entgegen der Annahme im Schreiben des Rechtsanwaltes erfolgt die Überarbeitung des bisherigen Planungsrechtes durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes mit zugehöriger Flächennutzungsplanänderung 108. Es handelt sich somit nicht um eine Bebauungsplanänderung der Pläne 616/1 und 616/2, sondern um eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1264.

Das wesentlichste Ziel des Bebauungsplanes 1264 ist es, den Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend zu erfassen, da eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung nicht gewünscht ist. Um dieses zu erreichen sollen das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen in Relation zur Grundstücksgröße getroffen werden (siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 6.1.4 der Begründung in Anlage 02 zu dieser Vorlage). Die Festsetzungen treffen sowohl auf große wie auch kleine, bebaute wie unbebaute Grundstücke zu und beziehen sich - anders als in den Ausführungen des Rechtsanwaltes angenommen – nicht ausschließlich auf den Besitz der Mandanten.

Die o.g. Überarbeitung der bisherigen Planung erfolgt durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes 1264 mit zugehöriger Flächennutzungsplanänderung 108. Die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse erfolgten bereits in 2020. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand 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 (August 2026) nicht ein. Stattdessen erfolgte zuletzt 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 sich 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 Starkregenergie 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. 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 Chauffeurwarthäuschen 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 1993 und 1994 konnte seinerzeit nicht erfolgen, da das thematisch zuständige Referat Gartendenkmalpflege des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erst 1995 eingerichtet wurde.

Gemäß Ausführungen 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 (siehe nebenstehend) 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.



- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Tatsachen und der privaten Interessen werden die Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zur Veröffentlichung gebracht:

Bisherige Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 616/1:  Rot unterlegt sind die Bauflächen	Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264:  Blau umrandet sind die Bauflächen
--	--

Mittels einer gutachterlichen Stellungnahme zum Denkmalwert des Gartengrundstücks zur 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 modifiziert.

- Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird auch das Referat für Gartendenkmalpflege des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland erneut beteiligt und kann sich zu den aktuell geplanten Festsetzungen äußern.

1.22 Stellungnahme: Anwohner Zur Waldesruh im östlichen Planbereich, 06.12.2024

2023 wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 616/2 gestellt mit dem Ziel, eine Grundstückszufahrt herstellen zu können in einem Bereich, in dem der Bebauungsplan eine Überfahrt von der Straße Zur Waldesruh ausschließt.

Würdigungsvorschlag zu 1.22:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2023 musste der Antrag mit Verweis auf das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes 616/2 abgelehnt werden. In dem Bebauungsplanverfahrens 1264 wird allerdings die Festsetzung des Bebauungsplanes 616/2 („Keine Aus- und Einfahrt zulässig“) nicht übernommen.

Im Bebauungsplan 616/2 wurde dieses Überfahrtsverbot auf private Grundstücke begründet mit dem Ziel „hier eine ruhige Zone für die Fußgänger zu sichern, die in den nahegelegenen Waldgebieten Erholung suchen“. Mittels der dritten Änderung des Bebauungsplanes 616/2 wurde allerdings bereits in Teilbereichen dieses Verbot aufgehoben.

Im Bebauungsplan 1264 wird im Bereich der Straße zur Waldesruh zwischen den zwei

Querungen der Sambatrasse keine Einschränkung der Überfahrten erfolgen, den einerseits hält sich der PKW Verkehr in diesem Bereich in Grenzen aber insbesondere lässt sich feststellen, dass sich der Fußgängerverkehr aufteilt und auch die Straße Am Todtenberg sowie die Sambatrasse als Wegeverbindung genutzt werden.

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 Bau-recht begehrt.

Würdigungsvorschlag zu 1.23:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der hier relevante Grundstücksbereich liegt in einer Fläche, die im Bebauungsplan 616/1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, gemäß Landschaftsplan West nicht dem Landschaftsschutz unterliegt, allerdings noch in den Bereich fällt, in dem die Landschaftsschutzverordnung von 1975 nicht aufgehoben wurde.

Mittels des Bebauungsplanverfahrens 1264 wird ein großer Teil des in der Örtlichkeit nicht wohnbaulich genutzten Bereichs als private Grünfläche festgesetzt. Allerdings wird ein kleinerer Teilbereich weiterhin als allgemeines Wohngebiet erhalten und erhält Bau-recht an der bestehenden Grundstückserschließung.



Auszug aus dem Bebauungsplan 1264

Nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 1264 können im Zuge einer zukünftigen Anpassung oder Neuaufrstellung 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 wird erbeten.

Würdigungsvorschlag zu 2.1:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, bedingen aber keine Änderung der Planungen.

- Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben. Eine Stellungnahme erfolgte jedoch nicht!
- Die im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft zur BAB46 für das Planverfahrens relevanten Aspekte werden im Planungsprozess betrachtet und gewürdigt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn aufgrund der

topographischen Lage des Plangebietes oberhalb der relevanten Straßen nicht zu einer wohngebietsverträglichen Lärminderung führen, werden die von den naheliegenden überregional bedeutsamen Straßen ausgehenden Lärmbelastungen im Zuge des Planverfahrens durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe detaillierte Ausführungen in den Punkten 5.6.4 Straßenverkehrslärm und 6.1.12 Immissionsschutz in der Anlage 02 Begründung zu dieser Vorlage).

Durch die aktuelle Planung werden keine neuen lärmtechnisch relevanten Straßen geplant. Zudem entstehen nicht mehr Wohnbauflächen als zuvor bestanden (siehe Punkt 7 (Städtebauliche Kenndaten) der Anlage 02 zu dieser Vorlage)

- Auch wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude reglementiert und somit die Entstehung von Mehrfamilienhäusern gegenüber der bisherigen Planung eingeschränkt. Insofern geht von dem Plangebiet durch die neuen Festsetzungen max. eine minimale zusätzliche Verkehrsbelastung für die umgebenden Straßen aus. Von einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz ist bei Umsetzung der kommunalen Planung nicht auszugehen.
- Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone des Luftreinhalteplans von Wuppertal. Aufgrund der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen (A46, L74 und L418) ist eine Belastung der Randbereiche des Plangebietes mit den typischen Luftschadstoffen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) nicht gänzlich auszuschließen. Gemäß Information der Bezirksregierung Düsseldorf (Stellungnahme vom 10.04.2025) ist eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂-Immissionen von 40 µg/m³ nicht zu befürchten.
- Die Stellungnahme bedingt keine Änderung der Planung.
- Zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes und der in diesem Zuge durchzuführenden Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird auch die Autobahn GmbH erneut beteiligt und über den Umgang mit den Eingaben im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

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 wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf den Eurocode 7 (DIN EN 1997 Teil 1 und 2) verwiesen.
- 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 Festsetzungen.

Allerdings wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen, dass vor dem Hintergrund der vorgenannten Erkenntnisse im Zuge von Bauantragsverfahren Baugrunderkundungen durchzuführen sind.

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 Festsetzungen.

Der Empfehlung zur Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan wird gefolgt.

2.4 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Seitens des KBD wurde das Plangebiet in mehrere Segmente eingeteilt und mittels Luftbildauswertung nach Flächen mit Kampfmittelverdacht gesucht.

Im Bereich zweier Segmente gab es Auffälligkeiten (die nachfolgenden Übersichten sind jeweils Auszüge aus den Unterlagen des KBD):

 1	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Der KBD empfiehlt die Überprüfung der <u>Militäreinrichtung</u> des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.
 2	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Der KBD empfiehlt die Überprüfung des möglichen <u>Bombenblindgängers</u>. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich gilt:

- 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. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist in dem Fall zu beachten.

Würdigungsvorschlag zu 2.4:

Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage): Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Untersuchungen nur dann durchgeführt, sobald ein konkreter Verdacht auf Blindgänger besteht. Dies trifft auf die Flächen in obiger Abbildung 1 nicht zu. Im Zuge der Bauordnungsverfahren wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein

Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden.

Möglicher Bombenblindgänger:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren 1264 erfolgte seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Hinweis, dass das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liege. Zusätzlich habe man einen Hinweis auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger).

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden über den Verdacht informiert. Dem Wuppertaler Ordnungsamt ist die Verdachtsfläche ebenfalls bekannt. Da die privaten Grundstückseigentümer einer Untersuchung nicht zustimmen wird im Bebauungsplan 1264 die Fläche gekennzeichnet und mit einem textlichen Hinweis versehen:

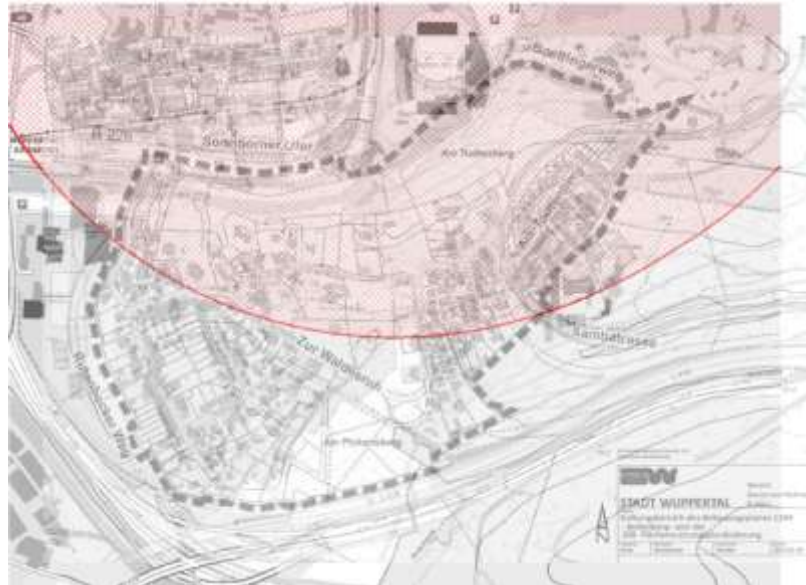
„Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Für die gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenblindgängers vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.“

2.5 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf

Seitens der Bezirksregierung nahmen diverse Dezernate Stellung – überwiegend ohne Bedenken. Nachfolgend sei 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) befindet sich die gegen-

ständige Bebauungsplanfläche zu einem kleinen Teil des 850m großen angemessenen Sicherheitsabstands des Betriebsbereichs der Bayer AG (vgl. nebenstehende 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 des 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 beziehungsweise 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 immissionsschutzrechtlicher 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:

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 Festsetzungen der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 Baurechtsreduzierungen und Festsetzungen von Grünflächen in folgenden Bereichen:

- Zur Waldesruh 43 und 45:

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 616/1:



Rot unterlegt sind die Bauflächen zu den zwei Gebäuden

Geplante Festsetzungen Bebauungsplan 1264:



Grün: private Grünfläche
Blaue Umrandung: Bauflächen

In den Jahren 2006 bis 2010 gab es umfangreiche Abstimmungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem LVR zu den o.g. Flächen. Demnach sah 2007 das Rheinische Amt für Denkmalpflege aus fachlicher Sicht die Baufelder als nicht denkmalverträglich an. Unter gartendenkmalpflegerischer Sicht sei der Verzicht auf jegliche Bebauung sinnvoll. Gemäß Ausführungen in 2010 sei eine Bebauung in den Randzonen der denkmalgeschützten Parkanlage in Verbindung mit dem Er-

halt der denkmalgeschützten Villa und der nachhaltigen Pflege und Unterhaltung der gesamten Parkanlage unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange möglich.

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 wird die Baufläche im Zuge der neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1264 reduziert und weite Teile des Gartenbereichs als private Grünfläche festgesetzt.

- An der Waldau 26:

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 616/1:



Rot unterlegt sind die Bauflächen

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan 1264:



Blau umrandet sind die Bauflächen

Mittels einer gutachterlichen Stellungnahme zum Denkmalwert des Gartengrundstücks zur 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.

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.

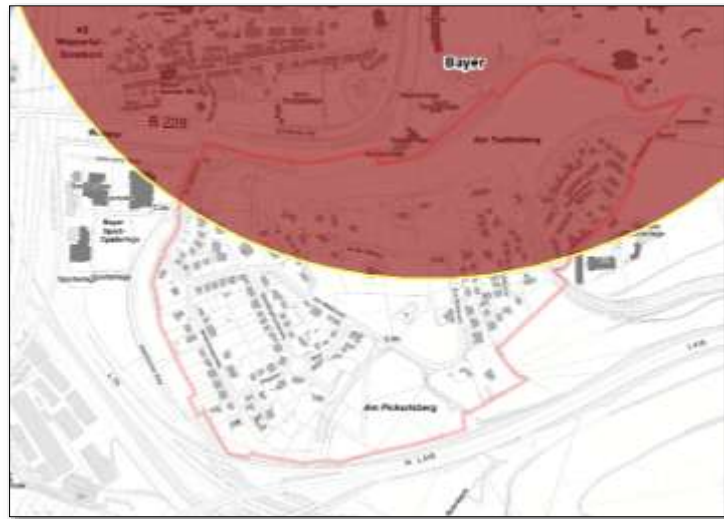
Immissionsschutz – hier: Lage von Teilen des Plangebietes im angemessenen Sicherheits-

abstands des Betriebsbereichs der Bayer AG:

Der nördliche Teil des Bebauungsplanbereiches liegt innerhalb des Sicherheitsabstandes von 850 Meter zum Betriebsstandort der Fa. Bayer⁴, welcher einen Störfallbetrieb i. S. d. Seveso-III-Richtlinie darstellt.

Da Wohnen gem. § 50 BImSchG als sensible Nutzung einzustufen ist, gilt das Ab-

standsgebot. Außerdem müssen die bei schweren Unfällen im Betriebsbereich hervorgerufenen Auswirkungen in die planerische Abwägung eingestellt werden.



Überlagerung Achtungsabstand des Störfallbetriebes Bayer (flächige Braundarstellung) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1264 (rote Linie)

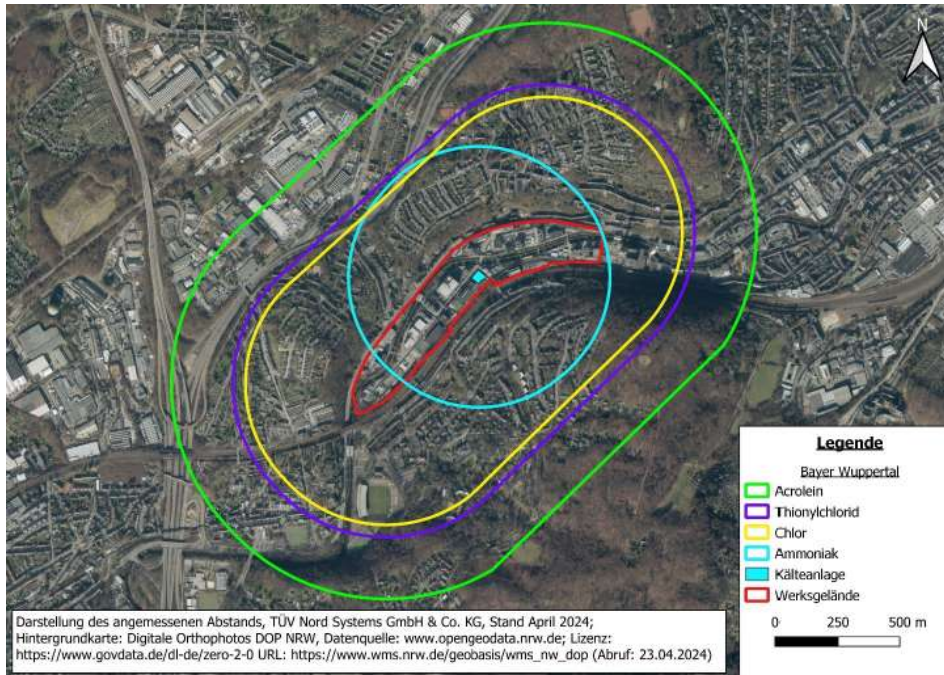
Der Störfallabstand erfasst dabei die vorhandene Wohnbebauung als sog. empfindliche Nutzungen⁵ im Gebiet. Dieser Umstand steht aber einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1264 wird durch die topografische 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 2024⁶ ein angemessener Abstand von 850 m angegeben wird. 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 Wohn-

⁴ 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)

⁵ 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

⁶ 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)



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

gebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes eine relevante Gefährdung der höher gelegenen Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht zu befürchten ist.

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 dem Bebauungsplan 1264 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, überwiegen die sozioökonomischen Gründe für das Planverfahren.