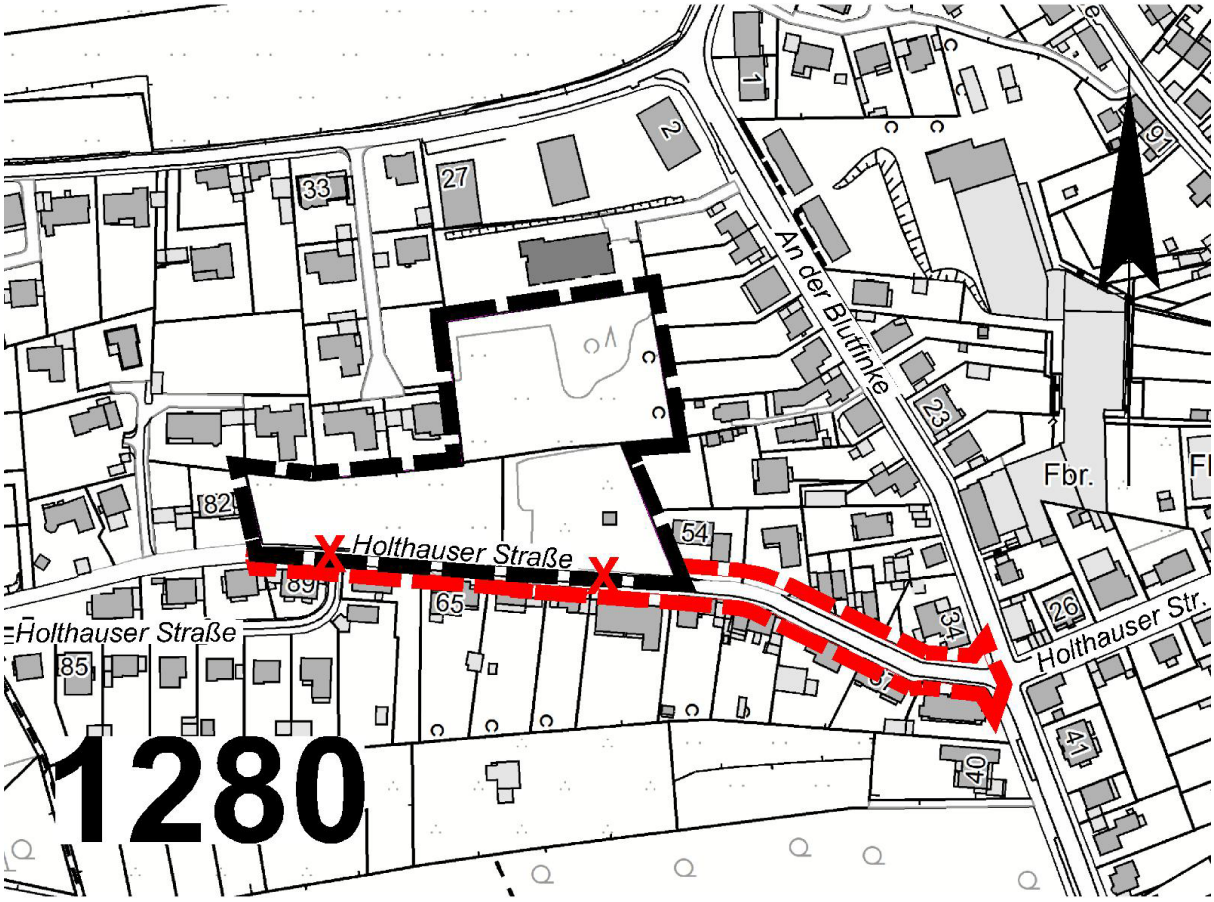
WÜRDIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1280 - Holthauser Straße -



Stand September 2026

Veröffentlichungsbeschluss

Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen	**Datum**
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Das Protokoll der Bürgerdiskussion vom 26.11.2024 befindet sich im Anhang dieser Würdigung.	
Stellungnahmen	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
1.1 Eine Bürgerin und ein Bürger	20.11.2024
1.2 Eine Bürgerin und ein Bürger	28.11.2024
1.3 Eine Bürgerin	18.12.2024
1.4 Eine Bürgerin und ein Bürger	15.01.2025
1.5 Eine Bürgerin und ein Bürger	25.01.2025
1.6 Ein Bürger	28.10.2025
1.7 Ein Bürger	20.11.2025
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024	
Stellungnahmen	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung	19.06.2020
2.2 Wupperverband	11.11.2024
<u>Ohne planungsrelevante Hinweise:</u>	
PLEdoc GmbH	28.06.2024
Stadt Remscheid	02.07.2024
Deutsche Telekom Technik GmbH	05.07.2024
Vodafone	15.07.2024
Geologischer Dienst	29.07.2024

1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Themenblock: Verkehr

- Die Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 54 wurden von Seiten der Stadt angeschrieben, da im Planverfahren die Überlegung bestand, eine fußläufige Verbindung zur Straße Luhnsfelder Höhe zu generieren. In einem Schreiben an die Stadt haben die kontaktierten Eigentümer*innen des Flurstückes Stellung bezogen und diesen Vorschlag abgelehnt, da sie das Grundstück für den Eigenbedarf nutzen möchten.
- Es wird eine Wegeverbindung über das Kita Grundstück „An der Blutfinke“ und weiter zwischen den Häusern Luhnsfelder Höhe 25 und 27 vorgeschlagen, da eine Verbindung der Luhnsfelder Höhe zur Holthauser Straße weder notwendig noch erwünscht sei.
- Es wird angeregt, dass eine Zuwegung zum rückwärtigen Bereich der Gärten der Straße „An der Blutfinke“ mitgedacht werden könnte. Dazu wird vorgeschlagen, dass sich ein Weg als T-Stück an die bisher geplante Sackgasse anschließt, die derzeit frontal vor den Gärten endet.
- Es wird befürchtet, dass bei der Vielzahl der geplanten Wohneinheiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei.
- Die Parksituation sei heute schon problematisch. Daher sei es wichtig, dass kein Parkraum wegfällt und weiterhin die Möglichkeit bestehen sollte entlang der Holthauser Straße zu parken. Es wird darum gebeten, dass die geplanten Häuser bzw. Grundstücke über ausreichend eigene Stellplatzmöglichkeiten verfügen. Es sei davon auszugehen, dass zu jedem Haus zwei bis drei Autos gehören.
- Es besteht die Sorge, dass die Holthauser Straße nach dem Abschluss der Baumaßnahmen zu einer Rennstrecke wird, was verhindert werden sollte. Daher wird vorgeschlagen, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. in Form von Baumpflanzungen, geplant werden sollten.
- Es wird angenommen, dass durch die neue Bebauung eine größere Belastung durch Luftverschmutzung und Lärm erzeugt wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den zusätzlichen Verkehr die Straßenabnutzung zunehmen würde. Die Holthauser Straße sei schon in einem schlechten Zustand und sei für zusätzlichen Verkehr zu schmal und kein Begegnungsverkehr möglich. Daher bestehen Zweifel, ob die Holthauser Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.
- Es bestehen Zweifel, dass nur die Holthauser Straße als Zufahrtstraße zum neuem Plangebiet genutzt wird.
- Die Holthauser Straße sei von jeher eine Anliegerstraße und das Befahren sei nur mit Fahrzeugen bis maximal 12t Höchstlast erlaubt. Eine Bescheinigung des Bauverwaltungsamtes von November 1974 besage ebenfalls: „Die Holthauser Straße ist in dem hier in Betracht kommenden Abschnitt von der Straße An der Blutfinke bis Straße Luhnsfelder Höhe nur provisorisch befestigt. Straßenentwässerung fehlt noch“. Ende der 1970er Jahre seien bereits Bedenken des Bauordnungsamtes geäußert worden, dass die Holthauser Straße in dem Abschnitt für eine größere Bebauung nicht

aufnahmebereit sei. 1980 wurde der Bebauungsplan 455A (Ausbau Holthauser Straße) erstellt, jedoch in der Ratssitzung vom 01.06.1981 wieder aufgehoben. Der Bürger fragt sich, ob die Bedenken der Stadtverwaltung aus den 1970er-Jahren heute nicht mehr existent seien.

- Im Februar 2025 seien Baugrundstücke auf dem Grundstück „Springmann“ verkauft worden. Es handle sich um etwa 10 Wohneinheiten. Zusammen mit dem Bebauungsplan 1280 würden sich 43 zusätzliche Wohneinheiten an einer provisorisch befestigten, engen Anliegerstraße ergeben, was ein Zuwachs von ca. 50%, gemessen an den derzeitigen Wohneinheiten, betrage. Daher besteht die Befürchtung, dass die Infrastruktur der Holthauser Straße diese Planung der Bebauung nicht hergebe.
- Es besteht die Sorge, dass die Grundstückseigentümer*innen für den Ausbau der Holthauser Straße enteignet werden würden.
- Es wird angemerkt, dass die Holthauser Straße mit einem „Poller“ versperrt werden könne, sodass der Verkehr nicht darüber laufen könne.

Würdigungsvorschlag zu 1.1: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – sieht eine wohnbauliche Entwicklung der derzeitigen Freifläche vor. Im Rahmen der Entwurfsphase wurde überlegt, wie die Erschließung des Gebietes gestaltet werden kann. Insbesondere der Gedanke der „Stadt der kurzen Wege“ und wie auch der Bestand fußläufig besser erschlossen werden kann, wurden in der Überlegung berücksichtigt. Dabei ist das angrenzende Flurstück 54 aufgefallen, da es sich für eine fußläufige Erschließung anbietet, um die Straße Luhnsfelder Höhe mit der Holthauser Straße über die neue Planstraße zu verbinden. So würde auch die Straße An der Blutfinke zu Fuß schneller erreicht werden können. Aufgrund dessen wurden die Eigentümer des Flurstückes mit in die Planung einbezogen, da solch eine Umsetzung nicht ohne deren Zustimmung durchzuführen ist. Da die Eigentümer das Flurstück für den Eigenbedarf beabsichtigen zu behalten, wird der Stellungnahme insofern gefolgt, dass keine fußläufige Anbindung an die Luhnsfelder Höhe umzusetzen ist. Die Planung des Fußweges wird somit nicht weiterverfolgt. Neben den Eigentümern wurde bereits auch das Gebäudemanagement Wuppertal (GMW) mit in die Planung einbezogen, um eine mögliche Zugangsmöglichkeit zum Kita-Gelände zu prüfen. Aufgrund der erforderlichen Umbaumaßnahmen, wie u.a. die Verschiebung der Zäune oder das Errichten einer sichereren Drehtüre, wird dieser Zugang jedoch nicht umgesetzt. Ein weiterer Grund ist, dass ein zusätzlicher Zugang auch mehr Aufsicht durch das Personal erfordern würde.

Die vorgeschlagene Zuwegung zum rückwärtigen Bereich der Gärten der Straße „An der Blutfinke“ sollen nicht festgesetzt werden, da hierfür private Flächen des Investors in Anspruch genommen werden müssten. Für eine solche Belastung liegt keine ausreichende städtebauliche Begründung vor. Es steht den Angrenzern frei auf eigene Kosten und auf eigenen Flächen eine Zuwegung zu schaffen, die an die Planstraße anschließt.

Um die verkehrliche Belastung der Holthauser Straße beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Schüßler-Plan (03.09.2024) eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht das zusätzliche Wegeaufkommen der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes leistungsfähig und verkehrssicher über die Holthauser Straße abgewickelt werden kann, sodass diese als alleinige Zufahrt zum Plangebiet genutzt werden kann. Es wird im Gutachten empfohlen, eine durchgängige Gehwegverbindung bis zur Straße „An der Blutfinke“ zu schaffen, um die Verkehrssicherheit für den Fußverkehr zu verbessern. Daher soll die Holthauser Straße im Bereich des Plangebietes vergrößert werden. Außerdem soll im Plangebiet entlang der Holthauser Straße auch ein Gehweg realisiert werden. Dieser kann aufgrund von privaten Grundstücken jedoch nicht bis zur Straße „An der Blutfinke“ geführt werden. Seitens der städtischen Fachdienstelle können die Ergebnisse der Untersuchung aus fachlicher Sicht mitgetragen werden. Durch die neue Bebauung bleiben Luftverschmutzung und Lärm auf einem vertretbaren Niveau, sodass keine gesundheitlichen Risiken zu erwarten sind. Auch die überörtlichen Planverfahren (Regionalplan Düsseldorf und Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal) haben dort bereits eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Somit hält der Bebauungsplan diese Zielsetzungen ein.

Mit Blick auf die Holthauser Straße ist festzuhalten, dass diese in absehbarer Zeit eine neue Fahrbahndecke bekommen soll, sodass nicht davon auszugehen ist, dass sich ihr Zustand durch die Folgewirkung des Planverfahrens verschlechtern wird. Damit sich die Gegenverkehre auf der Holthauser Straße besser begegnen können, ist geplant, dass die Holthauser Straße im Bereich des Plangebietes aufgeweitet werden soll. Außerdem wird für diesen Teilabschnitt auch ein Gehweg entlang der Holthauser Straße geplant. Zusätzlich soll die Holthauser Straße vom Plangebiet bis zum Kreuzungsbereich „An der Blutfinke“ beidseitig mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden, sodass diese für einen möglichen Straßenausbau herangezogen werden kann, weshalb der Geltungsbereich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss erweitert wurde. Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien wird dieser Teil der Holthauser Straße öffentlich werden. Die Grundstückseigentümer*innen werden dadurch nicht enteignet und bleiben weiterhin Eigentümer. Kommt es zum Verkauf des Grundstückes mit einer Straßenbegrenzungslinie kann die Gemeinde gemäß § 24 BauGB vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

Bezüglich der Parksituation soll festgesetzt werden, dass die Garagen und Carports so zu planen sind, dass davor ein weiterer Stellplatz errichtet werden kann. So können auf dem jeweiligen Grundstück im Plangebiet zwei Pkws je Grundstück geparkt werden, sodass diese nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden. Bei den Mehrfamilienhäusern im WA3 soll vor dem Gebäude bzw. seitlich des Gebäudes ein Parkplatz mit jeweils sieben Stellplätzen geplant werden. In der inneren Erschließung des Plangebietes soll es zudem zusätzlich zwei Besucherparkplätze geben. Bauplanungsrechtlich sind somit mehr Stellplätze pro Wohnung möglich, als es der bauordnungsrechtliche Nachweis mit einem Stellplatz pro Wohnung rechtlich erfordern würde.

Der Bebauungsplan Nr. 455A – Holthauser Straße – verfolgte zwei Ziele: den verkehrsgerechten Ausbau (Breite von 10 m) der Holthauser Straße bauplanungsrechtlich zu

sichern und zu verhindern, dass die Fläche an der Holthauser Straße (ehemals Flurstück 117, Flur 46) bebaut wird, um den planerischen Zweck eines öffentlichen Angers (Grünfläche) zu sichern. Während der öffentlichen Auslegung 1981 wandten sich nahezu alle Anlieger gegen einen Ausbau der Straße, da Kosten von ca. 1,6 Mio. DM anfallen würden. Die Einsprecher befürchteten, dass der bisherige Straßencharakter als reine Anliegerstraße verloren geht und eine breitere Straße zu starkem Durchgangsverkehr zur „Klinik Bergisch Land“ und Lärm führt. Die Straße habe nach Kanalarbeiten eine neue Fahrbahndecke erhalten und sei größtenteils mit einem einseitigen Bürgersteig versehen; Fußgängergefährdung sei bei dem relativ geringen Verkehrsaufkommen nicht gegeben, weshalb ein Ausbau nicht nötig sei. Mehrere Anlieger hätten auch kein Problem damit, die brachliegenden Flächen von Flurstück 117 mit Einfamilienhäusern zu bebauen statt eines Angers auszubauen.
Der Rat der Stadt hat daher mit der Drucksachennummer 149/81 im Jahr 1981 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes 455A – Holthauser Straße – aufgehoben. Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange sowie der knappen finanziellen Mittel der Stadt, wurde der Ausbau der Holthauser Straße als nicht notwendig erachtet; damit entfiel die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbegrenzungslinien im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Gleichzeitig wurde das Ziel aufgegeben, die inselförmige Fläche an der Holthauser Straße als Grünfläche zu sichern. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und der großzügigen Bebauung des Wohnbereichs Holthauser Straße erschien es nicht weiter notwendig, diese Fläche als „Anger“ im Bebauungsplanverfahren zu sichern. Die damaligen Belange betreffen jedoch nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes 1280 – Holthauser Straße – , da der Ausbau des Teilstückes der Holthauser Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem Projektentwickler finanziert und die endgültig hergestellte Straße im Nachgang an die Stadt Wuppertal übertragen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bis zur Kreuzung „An der Blutfinke“ erweitert werden, um einen möglichen Straßenausbau der Holthauser Straße zu erleichtern. Durch die Einbeziehung der Holthauser Straße vom Plangebiet bis zur Kreuzung „An der Blutfinke“ wird diese als öffentliche Straße gesichert.

1.2 Themenblock: Städtebauliche und soziale Entwicklung

- Aufgrund von Bedenken bezüglich der Privatsphäre wurde angeregt, dass die Mehrfamilienhäuser entlang der Holthauser Straße und beidseitig neben der inneren Erschließung zu realisieren.
- Es werden Bedenken geäußert, dass die geplante Entwicklung einem Massivbau gleiche. Das Gebiet zwischen Luhnsfelder Höhe und Holthauser Straße sei geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken. Die geplante dichte Bebauung widerspräche dem.
- Es besteht die Sorge, dass die Gebäude mehrgeschossig gebaut werden. Zudem besteht die Annahme, dass im Bereich der Holthauser Straße nur in „Bungalowhöhe“ gebaut werden dürfe.
- Bürger*innen befürworten die Bebauungen, wenn es bei Einfamilien- bzw. maximal Doppelhäusern bleiben und diese optisch ansprechend sein würden.

- Es wird befürchtet, dass die vorhandenen Grundstückseigentümer*innen und Immobilienbesitzer*innen einen großen Wertverlust erleiden werden, da die vorhandene Aussicht und die Abstände zu den anderen Häusern verschwinden würde.
- Die Nachbarschaft habe mit dem Bewusstsein gelebt, dass es dort kein Bebauungsplan gebe und daher keine Änderung an den Grundstücken. Jetzt bestehe die Sorge, dass durch den Bebauungsplan große Veränderungen in der Nachbarschaft geben könnte, die sich für die Anwohner*innen nachteilig auswirken könnten, wie eine Minderung der Wohnungsqualität.
- Es besteht die Annahme, dass der Bebauungsplan wie ein Fremdkörper in dem Gebiet wirke.
- Es besteht die Sorge, dass die Planung nicht zeitgemäß sei.

Würdigungsvorschlag zu 1.2: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.
Der Anregung bezüglich der Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser wird gefolgt.

Das Plangebiet wird bereits seit 2005 im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Wohnbauland darstellt, weshalb jederzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit die Bebauung der Fläche hätte stattfinden können.

Damit sich die geplante Bebauung in die nähere und aufgelockerte Umgebung einfügt und nicht wie eine „Fremdkörper“ wirkt, sollen drei Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine offene Bauweise für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden. Innerhalb dieser WAs soll festgesetzt werden, dass im WA1 und WA2 nur Einzel- und/oder Doppelhaushäuser und im WA3 nur Einzelhäuser gebaut werden dürfen, sodass sowohl der Auftakt mit zwei Mehrfamilienhäusern als auch die innere Struktur des neuen Wohnquartiers mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt sein wird. Außerdem soll festgesetzt werden, dass im WA1 und WA2 maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte sowie zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig sind. Aufgrund des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll im WA3 keine Höchstzahl festgesetzt werden, damit hier flexible im Austausch mit dem Ressort 105.33 geplant werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll im WA1 und WA2 auf 0,3 begrenzt werden. Nach § 19 BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. Die Unterschreitung des in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerts für das Maß der baulichen Nutzung eines WA soll an dieser Stelle bewusst erfolgen, um die bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu berücksichtigen. Eine reduzierte GRZ fördert zudem die Versickerung von Niederschlägen. Für das WA3 soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden, um eine angemessene Ausnutzung im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu gewährleisten. Die Festsetzung der GRZ basiert auf der Notwendigkeit, aus städtebaulicher und ökologischer Perspektive die Bebauungsdichte gezielt zu steuern und zu begrenzen. Die GRZ sollen eine den baulichen Gegebenheiten sowie der Größe der Grundstücke entsprechende Nutzung ermöglichen, wobei die Bebauung im Einklang mit der umliegenden Umgebung steht.

Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude durch eingetragene Gebäudehöhen und nicht durch die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen festgesetzt. Die eingetragenen Gebäudehöhen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Die eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null (NHN 2016) festgesetzt (§ 18 BauNVO). Die maximale GH wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlagen (Attika). Eine Überschreitung der GH durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 m zulässig. Durch die Festsetzungen der GH der baulichen Anlagen soll ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden. Aufgrund der gegebenen Topographie kann im Plangebiet jedoch keine einheitliche GH festgesetzt werden. Die einzelnen GH können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zu einem Verlust der Wohnqualität und zu einem Wertverlust der umliegenden Immobilien führt. Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene Infrastruktur aufgewertet. Die Holthauser Straße soll mit einem Dachprofil, einer neuen Fahrbahndecke, modernen Straßenbeleuchtung und einem Gehweg ausgestattet werden. Die Umgestaltung der Holthauser Straße kann daher zu einer positiveren Wahrnehmung des Gebietes führen und den Wert der Immobilien stabilisieren.

Laut dem im Jahr 2020 veröffentlichten Landesgutachten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“[1] wird für die Stadt Wuppertal bis zum Jahr 2040 eine jährliche Nachfrage von etwa 210 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rund 550 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert (vgl. S. 37ff.). Daher ist davon auszugehen, dass die Planung von Einfamilienhäusern zeitgemäß ist.

1.3 Themenblock: Naturhaushalt und Landschaft

- Warum kann von einem Umweltbericht in diesem Planverfahren abgesehen werden?
- Es besteht die Sorge, dass die geplante dichte Bebauung im Vergleich zu der umliegenden, vorhandenen Bebauung, auf einem Grundstück erfolgen würde, das als reines Landschaftsgebiet ohne jegliche Baugenehmigung gilt. Auf welcher Grundlage hat die Stadt das Recht nach Jahrzehnten diesen Zustand zu ändern und dieses Naturgebiet als Bauland zu genehmigen?
- Es wird angenommen, dass das Vorhabengrundstück ein Naturgrundstück sei. Dieses läge zwischen den beiden Naturschutzgebieten Gelpe/ Dorner Weg (Käshammer, Zillertal) und dem Waldgebiet rund um die Ronsdorfer Talsperre. Dem Vorbesitzer sei es nicht gestattet gewesen, dieses Naturgebiet zum Bauland umzufunktionieren und zu bebauen bzw. als Bauland zu verkaufen. Auf welcher Grundlage kommt es zu den

[1] Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Ergebnisbericht. Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Verfügbar unter: https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/Ergebnisbericht_Wohnungsneubaubedarf%20in%20NRW%20bis%202040.pdf (zuletzt abgerufen am 03.08.2026)

jetzigen Überlegungen und ersten Genehmigungen bzw. Teilgenehmigungen (Kampfmittelüberprüfung, Entwässerungsbohrungen)?

- Auf dem Vorhabengrundstück konnten verschiedene Tiere wie Rehe, Fuchs, Milan und andere Vögel sowie Echsen beobachtet werden. Durch die geplante Bebauung würden die Schutzwäldchen seitlich und hinter dem Kindergarten sowie die Hecken (als Brutstätten) und der alte Baumbestand an der Holthauser Straße verschwinden. Das vorgestellte Modell sehe keine Erhaltung irgendeines Teiles dieses Naturbereiches noch Ersatzbepflanzungen vor.
- Es besteht die Annahme, dass durch die geplante Bebauung nachhaltigen Aspekten widerspräche, da eine Bebauung aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern nicht ökologisch seien, und z.B. zu einer massiv großen Flächenversiegelung, extremen Eingriffen in die Natur etc führe.
- Es besteht die Befürchtung, dass durch die geplante Bebauung eine große Fläche versiegelt wird und die angedachte Dachbegrünung dies nur im Ansatz auffangen könne und damit unterschätzt werden würde.

Würdigungsvorschlag zu 1.3: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.
Der Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – wird als Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich das Planverfahren in einem frühen Stadium befindet und noch keine Baugenehmigungen erteilt wurden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1280 – Holthauser Straße – ist derzeit ein nichtbebautes Grundstück im Siedlungsraum. Durch die vom Projektentwickler angedachten Anzahl an Wohnungen und Ausnutzung der gesamten Fläche bis zur KiTa „An der Blutfinke“, wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern und das benötige umfassende Baurecht zu erstellen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Die Gemeinden haben dabei einen großen Gestaltungsspielraum für die angestrebte Siedlungsentwicklung im Rahmen ihrer Planungshoheit (siehe Art. 28 GG). Insoweit wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (als vorbereitende Bauleitplanung) der Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit 2005 als Wohnbauland dargestellt. Der Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – soll nun die angestrebte Siedlungsentwicklung für diesen Bereich vollziehen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit der Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt, wie auch die gesamte Siedlung im Bereich der Straße Luhnsfelder Höhe und Holthauser Straße, nicht innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet Gelpe beginnt erst angrenzend an den Siedlungsrand. Eine Bebauung der Gesamtfläche ist, wie bereits angeführt, nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht möglich, ob dieses ermöglicht werden kann ist Gegenstand genau dieses Planverfahrens. Die seitens des Anregers angesprochenen bereits durchgeführten Untersuchungen / Arbeiten vom Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die Erstellung des Versickerungsgutachten, und den damit verbundenen Bodenschürfungen im Plangebiet, erfolgen zur Grundlagenermittlung im Zuge des Planverfahrens und waren zulässig.

Der Bereich ist derzeit durch die Weitläufigkeit einer privaten Wiesenfläche geprägt und wies u.a. im nördlichen Teil einen Baumbestand auf. Der Zustand des Baumbestandes wurde durch einen Gutachter erfasst und beurteilt. Dieser stellte bei seiner Ortsbesichtigung fest, dass bei einigen Bäumen keine Stand- und Bruchsicherheit mehr gegeben ist. Daher mussten bruchgefährdete Bäume gefällt oder Bäume wegen ihrer Schadsymptomen eingekürzt werden (Baum-Welt 08.01.2025: 3). Aufgrund der nötigen Versickerungsversuche und den damit einhergehenden Schürfungen wurde erneut eine Beurteilung der Freistellung und Arbeiten im Wurzelschutzraum durchgeführt. Durch die Baumkontrolle wurde festgestellt, dass die Verkehrssicherheit bei einigen Bäumen nicht länger gegeben ist und weitere Bäume gefällt werden mussten (Baum-Welt 04.11.2025: 1).

Um fundierte Aussagen bezüglich des Artenschutzes im Plangebiet treffen zu können, wurde zudem vom Büro Dr. Fritz Ludescher eine sogenannte Artenschutzprüfung Stufe I (29.10.2024) und Stufe II (09.09.2025) durchgeführt. Diese ergaben, dass die Realisierung der Planung ohne Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte möglich ist, sofern die Schonzeiten der Brutvögel vom 01.03. bis 30.09. eingehalten werden. Eine Betroffenheit von geschützten Arten kann ausgeschlossen werden. Bei den weiteren Arten handelt es sich um „Allerweltsarten“, welche nicht auf diesen Standort angewiesen sind, weil sie auf angrenzenden Flächen Reviere finden können. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das dennoch Lebensraum/ Habitat von nicht geschützten Arten eingeschränkt wird oder auch verloren geht, ist eine Folgewirkung der Planung und soll zugunsten des Zieles des Wohnungsbaus hingenommen werden.

Um klimatische und städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen, sollen Dachbegrünung sowie eine grüne Vorgartengestaltung als Festsetzung getroffen worden. Dachbegrünung und grüne Vorgärten können die Wahrnehmung einer umbauten Umgebung verbessern, auch wenngleich eine Grünwiese nicht mit einem Neubaugebiet verglichen werden kann. Dennoch werten diese Festsetzungen das Stadtbild durch eine harmonische und naturnahe Gestaltung auf.

1.4 Themenblock: Wasserversorgung, Entwässerung/ -entsorgung

- Es wird befürchtet, dass ein großer Ausbau der Kanalisation und der Frischwasserleitungen in der Holthauser Straße erforderlich ist, da diese die neuen Wohneinheiten nicht mitabdecken können.
- Aufgrund der Topographie besteht die Sorge, dass schon bei normalem Niederschlag das Niederschlagswasser der neuen Straße des Plangebietes auf die Grundstücke der Unterlieger läuft, weshalb die Kanalisation und das Gefälle der Straße angepasst werden sollte, da zurzeit die Wiese das Regenwasser aufnimmt.
- Es wird befürchtet, dass die Gutachter aufgrund der schnellen klimatischen Veränderungen mit ihren Analysen nicht richtig liegen.
- Es besteht die Sorge, dass die vorhandenen Schwierigkeiten der Entwässerung sich durch die Verdichtung vergrößern würden.
- Ein Bürger hat Rückfragen über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes:
  - Die erhobenen Werte für die Durchlässigkeit seien „mäßig“, wird dem in einem noch folgendem Entwässerungskonzept Rechnung getragen?
  - Wo sollen Versickerungsanlagen positioniert werden? Auf den Plänen seien 2m Abstand zur Grundstücksgrenze angelegt - nach Landeswassergesetz seien 6m vorgeschrieben, dies habe einen erheblichen Einfluss auf die mögliche Gebäudeanzahl.
  - Wo wird die Wassermenge abgeleitet/entwässert, die sich auf der Stichstraße ergibt? Im Bereich der Kreuzung Stichstraße/Holthauser Str. sei in der Starkregengefahrenkarte eine Gefahrenstelle vermerkt. Bei einem Starkregenereignis sei diese Gefahr deutlich erhöht. Mit einem solchen Ereignis sei unbedingt zu rechnen.

Würdigungsvorschlag zu 1.4: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.
Seitens der zuständigen Fachbehörden ist derzeitig kein Ausbau der Kanalisation sowie der Frischwasserleitung notwendig. Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 STZ in der Holthauser Straße angeschlossen werden. Für das Niederschlagswasser wurde allerdings ein Entwässerungskonzept erstellt, da dieses aufgrund einer hydraulischen Überlastung nicht in den Kanal eingeleitet werden darf.

Um den aktuellen Anforderungen an die Entwässerung gerecht zu werden, wurde vom Projektentwickler ein solches Entwässerungskonzept erarbeitet und die Machbarkeit sowie die Aussagen in den Gutachten von den Fachbehörden bestätigt. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert. Das Niederschlagswasser, was auf der Straße anfällt, wird durch Sickerkästen und Straßenabflüsse in zwei Versickerungsmulden abgeleitet. Aufgrund der Topographie ist eine Versickerungsmulde im nördlichen Teil am Wendehammer und eine im südöstlichen Teil, angrenzend an die Holthauser Straße, geplant. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt über jeweils eigene Rigolen. Die genaue Lage der einzelnen Rigolen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Die Holthauser Straße wird entlang des Plangebietes – aufgrund einer Neigung zur Bestandsbebauung sowie der hydraulischen

Überlastung des Kanals – mit einem sogenannten „Dachprofil“ umgestaltet (Geoplan 2026: 6). Dies ist erforderlich, damit das anfallende Niederschlagswasser entlang der Straßenerweiterung der Holthauser Straße in eine parallel zur Straße laufende Mulde fließen kann, die das Oberflächenwasser der Straßenerweiterung sowie des neuen Bürgersteiges aufnehmen soll.

Bei einem Starkregenereignis der Stärke 10 (SRI10: 90 l/m² in 1h; Wiederkehrzeit T_n [a]= >100) können sich gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal Wassertiefen von bis zu 40 cm auf der Holthauser Straße bilden. Aufgrund der Topographie sind auf der unbeplanten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280 – Holthauser Straße – Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s bei einem SRI10 gegeben, welche sich primär im östlichen Bereich des Plangebietes bilden. Die Gutachten „Bericht zu den bei Starkregenereignissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen“ und „Bericht zu den bei Starkregenereignissen auf dem Gehweg entlang der Holthauser Straße“ von IGW hat zudem bestätigt, dass die geplanten Versickerungsmulden ausreichend für Starkregenereignisse dimensioniert sind.

Das anfallende Niederschlagswasser wird somit vor Ort im Geltungsbereich verbleiben, wodurch die bereits hydraulisch überlasteten Kanäle entlastet werden. Dies wirkt sich zudem positiv auf den Wasserkreislauf aus, da so das Niederschlagswasser dem Kreislauf nicht entzogen, sondern beibehalten wird.

1.5 Themenblock: Sonstiges

- Es wird die Sorge geäußert, dass die vorhandenen Stromleitungen nicht die Kapazität für die angedachten Wohneinheiten haben, da diese schon über 70 Jahre alt seien.
- Es wird ein erheblicher finanziellen Schaden für die Stadt Wuppertal durch aufwendige Planungen und den notwendigen Bau von Anlagen und Straßen befürchtet.

Würdigungsvorschlag zu 1.5: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu gewährleisten, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Transformatorenstation vorgesehen werden, welche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität – Transformatorenstation“ im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Es muss kein finanzieller Schaden für die Stadt Wuppertal befürchtet werden, da die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Kosten zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes durch den Projektentwickler getragen werden. Die Holthauser Straße entlang des Plangebietes wird ebenfalls vom Projektenwickler finanziert und der Teilbereich der hergestellten Straße wird im Nachgang an die Stadt Wuppertal übertragen.

Bevor das Verfahren zum Bebauungsplan begonnen hat, wurden in der Stadtverwaltung bereits Planungen für eine neue Fahrbahndecke der gesamten Holthauser Straße getätigt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden diese Planungen pausiert und werden

fortgeführt, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Grundsätzlich ist der Projektentwickler jedoch dazu verpflichtet, falls die Fahrbahndecke nicht absehbar von der Stadt Wuppertal erneuert werden kann, die Schäden wieder herzustellen, die durch ihn entstanden sind.

---

2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024

2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, 19.06.2020

Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel, weshalb von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) die Überprüfung des möglichen Bombenblindgängers empfohlen wurde.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aufgrund des Verdachtes eines Bombenblindgängers im Planungsgebiet, wurde ein Antrag auf eine Kampfmitteluntersuchung gestellt. Im September 2024 wurde vom KBD der Verdachtspunkt überprüft, dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Nach Aussage der KBD sei es aber nicht auszuschließen, dass noch Kampmittel im Boden vorhanden sein können. Daher kann die Mitteilung der Überprüfung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmittel gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

2.2 Stellungnahme: Wupperverband, 11.11.2024

Der Wupperverband gibt an, dass sich die Planung zum Zeitpunkt der Beteiligung noch in einem frühen Planungsstadium befindet, weshalb noch keine genauen Angaben zur Entwässerungsplanung, zu Maßnahmen der Klimaanpassung und Überflutungsvorsorge vorliegen.

Da eine bislang unversiegelte Fläche bebaut werden soll, weist der Wupperverband dringlich darauf hin, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um die negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens möglichst gering zu halten. Die in den Planunterlagen genannten Maßnahmen wie z.B. Minimierung der Versiegelung, Verzicht auf Schottergärten, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, Dachbegrünung sollten in der Bebauungsplanaufstellung so festgesetzt werden, dass diese, falls es zu einer Umsetzung der Planung kommt, Berücksichtigung finden.

Daher bittet der Wupperverband darum, im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens beteiligt zu werden, insbesondere, wenn weitere Untersuchungen/Gutachten vorliegen.

Würdigungsvorschlag zu 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.
Im Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – soll, aufgrund von klimatischen und städtebaulichen Gesichtspunkten, folgendes festgesetzt werden:

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO bestimmt das Verhältnis von Grundfläche zu Grundstücksfläche. Sie legt fest, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Als Orientierungswert für die Obergrenze gilt gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4; im WA1 und WA2 soll sie auf 0,3 festgesetzt werden, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu berücksichtigen und die Versickerung von Niederschlägen zu fördern. Für das WA3 soll eine GRZ von 0,4 festgelegt werden, um eine angemessene Nutzung im Mehrfamilienhausbereich zu ermöglichen. Ziel ist eine städtebaulich/ökologisch sinnvolle Steuerung der Bebauungsdichte, die die Nutzung an die Gegebenheiten der Grundstücke anpasst und die Umgebung respektiert. Die GRZ entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Vorgartenbegrünung
Als Vorgärten sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie gelten, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sollen dauerhaft unversiegelt angelegt und flächig mit Pflanzen begrünt werden. Allgemeine Steinschüttungen, wie z.B. aus Kieselsteinen oder Schotter, sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Sogenannte Schottervorgärten haben zahlreiche negative Auswirkungen wie u. a. den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, eine reduzierte Versickerungsfähigkeit sowie eine geringe Retention von Regenwasser. Um diese negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, soll festgesetzt werden, dass alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Befestigte Flächen sollen ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig sein. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten, um die o. g. negativen Auswirkungen zu begrenzen.

Dachbegrünung
Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sollen mindestens extensiv begrünt, dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Der Schichtaufbau soll mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es soll ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat verwendet werden. Für die Begrünung sollen geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen verwendet werden.

Die Festsetzung soll vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Extremwetterereignissen getroffen werden. Bei Hitzeereignissen trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit bei. Bei

Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung zusätzliches Speichervolumen geschaffen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Straßenabflüsse leiten das Wasser in Versickerungsmulden ab. Aufgrund der Topographie sind zwei Mulden geplant: eine im nördlichen Bereich am Wendehammer und eine im südöstlichen Teil, angrenzend an die Holthauser Straße. Jedes Grundstück erhält zudem eine eigene Rigole zur Entwässerung. Hier wird die genaue Verortung im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Auch wurde dem Wupperverband das Entwässerungskonzeptes zur Durchsicht übersandt.

ANHANG – Würdigung

Protokoll

Über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Allgemeines:	
B-Plan Verfahren:	Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße -
Veranstaltungsort:	Raum im Verwaltungsgebäude, Marktstraße 21 in 42369 Wuppertal
Termin und Dauer:	26.11.2024, von 18:00 bis 20:00
Leitung:	Herr Scheurmann-Giskes, Bezirksbürgermeister Ronsdorf
Verwaltung:	Frau Knürenhaus, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen Frau Mala, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen Herr Walter, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter Bauleitplanung
Projektentwickler:	Herr Düssel, Herr Pinca, Düssel + Pinca GmbH
Teilnehmerzahl:	ca. 65 Personen

Präsentation:

Herr Bezirksbürgermeister Scheurmann-Giskes begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt in die Bürgerdiskussion zum Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – ein. Er stellt die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung sowie die weiteren Beteiligten vor. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung protokolliert wird und ein Flyer ausgelegt ist, der auch auf der Internetseite der Bauleitplanung (https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene) heruntergeladen werden kann.

Frau Knürenhaus begrüßt ebenfalls die anwesenden Bürger*innen und merkt an, dass sie sich über den Austausch mit den Anwohner*innen freut. Sie stellt den Ablauf des Abends vor und beginnt die Präsentation mit der Historie der baulichen Entwicklung des Plangebietes. Zu Beginn des Zwanzigsten Jahrhunderts (1928) war das Gebiet zwischen Blutfinke, Luhnsfelder Höhe und der Holthauser Straße schon aufgelockert bebaut und hauptsächlich von Grün, Acker und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. 50 Jahre später, Ronsdorf ist gewachsen und zur Stadt Wuppertal eingemeindet worden. Die wohnbauliche Prägung ist im Plangebiet zu erkennen, es sind erste Stichstraßen zwischen der Holthauser Straße und der Luhnsfelder Höhe gebaut worden, aber die Bebauung der Grundstücke mit großzügigen Gärten ist weiterhin sehr aufgelockert. Weitere 50 Jahre später ist eine Nachverdichtung durch Anbauten und Gebäude in zweiter Reihe ersichtlich. Auch der Rückbau einiger Gebäude ist zu erkennen. Die Identität des Gebietes ist weiterhin offen und grün. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute gegebene Infrastruktur aus. Ein Kindergarten und die Erich-Fried Gesamtschule befinden sich in fußläufiger Entfernung und in einem Radius von 300 Metern befinden sich einige Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr mit denen man in einer Taktung von 20 Minuten Einrichtungen, Dienstleister und Geschäfte in Ronsdorf und dem Wuppertaler Stadtgebiet erreichen kann.

Frau Knürenhaus erläutert nun die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan steuert die bauliche Nutzung eines Gebietes. Die Art der Nutzung könnte ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet sein oder aber auch eine Grünfläche. Das Maß der baulichen Nutzung regelt z.B. den Versiegelungsgrad der Fläche und wie hoch die Gebäude errichtet werden dürfen. Durch die Bauweise kann eine offene, aufgelockerte oder eine geschlossene Bebauung, wie beispielsweise in der Innenstadt Elberfelds, festgesetzt werden. Diese Vorgaben werden durch den Bebauungsplan getroffen und so muss auf der Fläche gebaut werden.

Frau Knürenhaus erläutert anschließend den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Meist beginnt das Verfahren durch die Initiative eines Projektentwicklers. Nach der internen Planungskonferenz kommt es zum Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss nachdem die Bezirksvertretung schon eine Empfehlung abgegeben hat. Frau Knürenhaus macht insbesondere auf die Möglichkeiten zur Beteiligung aufmerksam. Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange schon stattgefunden hat, findet heute die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Für das weitere Planverfahren werden die an dem Abend geäußerten Stellungnahmen geprüft und ausgewertet. Außerdem werden dann in einem Verlauf des Planverfahrens Gutachten zu den relevanten Themenbereichen wie u.a. Verkehr, Entwässerung und Artenschutz erstellt. Anschließend wird der Veröffentlichungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes durch die politischen Gremien gefasst, sodass die öffentliche Auslegung erfolgen kann. Nach dem Beschluss werden der Plan und die dazugehörigen Berichte und Gutachten für mindestens 30 Tage im Rathaus Barmen und online öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum von mindestens einem Monat können alle Bürger*innen wie auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut Stellung nehmen. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden gegeneinander abgewogen, in den Planungsentwurf eingearbeitet, in der Bezirksvertretung und im Ausschuss beraten und zuletzt vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtboten erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft, gegen den mit einjähriger Frist geklagt werden kann.

Die planungsrechtliche Situation stellt Frau Knürenhaus anhand des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf, der einen allgemeinen Siedlungsbereich vorsieht, und des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wuppertal, der eine wohnbauliche Entwicklung darstellt, vor. Da aus diesen übergeordneten Plänen ersichtlich ist, dass für das Plangebiet eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist, soll durch den Bebauungsplan 1280 – Holthauser Straße – Wohnbebauung realisiert werden.

Eine Bürgerin widerspricht. Nach ihrem Wissen sei die Fläche kein Bauland, sondern landwirtschaftliches Nutzgebiet. Und es sei bisher nie Baugebiet gewesen.
Herr Walter und Frau Knürenhaus antworten darauf, dass der übergeordnete Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der sich an die Verwaltung der Stadt richtet, in den Grundzügen die Nutzung seit 2005 als Wohnbaunutzung darstelle. Das bedeutet das die Fläche zur Wohnbebauung grundsätzlich geeignet sei. Aber es gebe allerdings noch kein aktuelles Planungsrecht, weil der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig sei. Erst nach dem rechtskräftigen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes könne dort auch gebaut werden.

Es wird auf den Internetauftritt der Abteilung Bauleitplanung der Stadt Wuppertal hingewiesen, wo alle relevanten Unterlagen aus dem Geodatenportal heruntergeladen werden können und über die Funktionsadresse bauleitplaene@stadt.wuppertal.de jederzeit Stellungnahmen abgegeben werden können.

Nun begrüßen Herr Robert Düssel, der Vorhabenträger und Herr Antonio Pinca, der Architekt des Bauvorhabens, die Anwesenden und stellen ihre Ideen zur geplanten Bebauung vor. Seit vielen Jahren seien sie schon im Bau und in der Sanierung von Gebäuden, auch in Ronsdorf, tätig und ihnen sei vor mehr als 3 Jahren diese Fläche angeboten worden. Herr Düssel sei sich bewusst, dass sich einige der Anwesenden keine Bebauung wünschen. Er wiederrum sehe diese Wiese als Baulücke, da es ringsherum eine Bebauung gebe mit guter Infrastruktur und er hätte schon einige Interessenten aus Wuppertal und auch aus Ronsdorf für diese gefragte Lage. Er stelle sich eine Bebauung für Familien in 2 Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und vereinzelten Einfamilienhäusern vor. Dies wird als Skizze von Herrn Düssel dargestellt. Zur Architektur sagt Herr Pinca, dass sich an die Bebauung in der Umgebung gehalten würde mit einer lockeren Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und zwei Mehrfamilienhäusern. Die vorgestellten architektonischen Planungen seien jedoch noch nicht ausgereift, sondern als Skizzen zu verstehen. Das Thema der Nachhaltigkeit würde beispielsweise durch Gründächer, Regenentwässerung auf den Grundstücken, Wärmepumpen und nachhaltige Materialien, wie zum Beispiel Vollholzhäuser, berücksichtigt. Weiter sei ein Spielplatz geplant und einige Wege auch zur Kindertagesstätte, wenn die Einrichtung das wünscht. Die Skizzen seien aber nur für den ersten Eindruck und die gezeigten Gebäude als Platzhalter zu verstehen.

Diskussion:

Bürgerin 01: Sie fragt nach, was der Kampfmittelräumdienst auf der Fläche gemacht hat. Als Anwohnerin habe sie mitbekommen, dass ein Fahrzeug einmal hin- und zurückgefahren sei und dass 2 Container aufgestellt wurden. Mehr sei nicht geschehen. Auf Nachfrage, so berichtet sie, habe man ihr erklärt, dass nach Altlasten gesucht würde, was sie aber nicht habe beobachten können.

Frau Knürenhaus sagt dazu, dass die Vorprüfung durch vorhandene Luftbilder vorgenommen wurde und anschließend vor Ort überprüft werden musste. Eine weitere Bürgerin ergänzt, dass sie beobachtet habe, dass auch mit einem riesigen Bohrer sondiert worden wäre. Herr Pinca führt zu der Frage zum Kampfmittelräumdienst noch aus, dass es von der Bezirksregierung Düsseldorf den Hinweis auf einen Verdachtsfall gegeben hätte. Daraufhin hätten sie die Fläche vorbereitet und der Kampfmittelbeseitigungsdienst habe Probebohrungen durchgeführt. Diese hätten den Verdacht nicht bestätigt, was auch schriftlich vorliege.

Bürger 02 fragt, wo man den Flächennutzungsplan einsehen könne.

Frau Knürenhaus antwortet, dass der Flächennutzungsplan (FNP) im Geodatenportal der Stadt Wuppertal einzusehen ist.

Bürger 03, der in einer Senke nahe des Plangebietes lebt: Er fragt, wie es gewährleistet werden soll, dass das Regenwasser nicht in sein Haus läuft, wie nach der Befahrung der Wiese durch einen Traktor schon geschehen. Die Gutachten hätten in den letzten Jahren immer danebengelegen, da die Klimaveränderungen so schnell voranschreiten würden. Die

Kanalisierung sei in der Straße sehr alt und würde stinken und beim Nachbarn wäre schon alles in den Keller gelaufen. Man mache sich richtig Sorgen und es ginge nicht gegen die Bebauung.
Herr Düssel: Es würde durch zu erstellende Gutachten ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass dieser Fall nicht eintreten würde. Es würde das nach heutigem Kenntnisstand maximal Beste getan und alles weitere läge nicht mehr in seiner Hand. Die Gründächer würden auch Regenwasser zurückhalten. Die Entwässerung würde definitiv funktionieren.
Herr Walter sagt dazu: Das Thema Entwässerung gehöre zu den „Top 10“ und werde ganz genau geprüft. Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes werden Behörden wie die WSW beteiligt, die in Zusammenarbeit und in Absprache mit der WAW (Eigenbetrieb Wasser und Abwasser Wuppertal) handeln und dafür verantwortlich seien, dass die Entwässerung funktioniert. Es gebe die Starkregengefahrenkarte aus der man Fließwege, Höhen und Gefährdungen ableiten könne und die Bemessungsgrundlage sei normalerweise das 30jährige Ereignis, es würde aber das 100jährige Niederschlagswasser Ereignis als Grundlage angenommen. Aber natürlich wissen wir alle nicht was zukünftig passieren könne und es müsse sich auch jeder Selbstvorsorge betreiben.

Bürgerin 04: Ihres Wissens nach gebe es eine Anschlusspflicht in Wuppertal und ihr direkter Nachbar wäre ausnahmsweise davon befreit. Eigentlich solle es nicht möglich sein. Wie könnten dann so viele Häuser nicht an das Entwässerungssystem angeschlossen werden?
Herr Walter: Da die Machbarkeit der Entwässerung noch nicht geprüft wurde, könne er keine Antwort darauf geben.

Bürgerin 05 spricht weitere Themen an. Sie sagt, dass das Verständnis da sei, dass Wohnraum geschaffen werden müsse, aber nicht in der Holthauser Straße. Diese 33 geplanten Wohnungen würden ein Aufkommen von mindestens 66 Autos verursachen. Es würde die Wiese, die zur Entwässerung beigetragen hätte bebaut und das könnten die Gründächer nicht auffangen. Das Projekt sei nicht ortsüblich. Es gebe in der Straße Einfamilienhäuser und maximal zwei Mehrfamilienhäuser. Diese Siedlung sei zu viel für die Straße.
Herr Walter wendet ein, dass der Vorhabenträger natürlich mit dem Projekt Geld verdienen würde. Gleichzeitig gebe es den politischen und gesellschaftlichen Auftrag Wohnraum zu schaffen, da Wohnraum knapp sei. Es gehe mit Nachverdichtung oder indem man im Außenbereich baue, was aber sehr schlecht wäre und dem Stadtplaner widerstrebe. In diesem Fall sei diese Wiese, auch wenn sie schön sei und es dort keinen städtebaulichen Missstand gebe, gut geeignet. Diese hier gegebene Infrastruktur sollte auch genutzt werden und dem Wohnungsmangel in unserer Gesellschaft muss begegnet werden.

Bürger 06: Er lebe an der Blutfinke und habe die gesamte Entwicklung der Bebauung des ehemaligen landschaftlichen Nutzgebietes erlebt. Viele Gebäude seien nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan errichtet worden. Er verstehe nicht warum jetzt so viele mehrgeschossige Gebäude gebaut würden. Es sei ein Unding.
Herr Düssel und Herr Walter vergleichen die umliegende Bebauung mit der Geplanten.
Frau Knürenhaus unterbricht diese Diskussion indem sie erklärt, dass sich das Planverfahren in einem ganz frühen Stadium befinde. Es werde heute Abend noch gezeigt, welche Konzepte noch zu bearbeiten seien. Sie sieht die Aufgabe der Bauleitplanung auch

als Konfliktbewältigung, da die neue Planung immer im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung gesehen würde. Es würden alle Auswirkungen, auch auf die Nachbarschaft, untersucht und gegen den Nutzen einer Bebauung abgewogen. Die Beteiligungen der Bürger und der Behörden werde in die Planungen einfließen. Sie habe bei einer Ortsbegehung gesehen, dass die bestehenden Gebäude zweigeschossig sind und in diesem Umfang würde auch die neue Bebauung geplant werden.

Bürger 07: Ihm fehle das Vertrauen in eine gut geplante Entwässerung und es sei ein kritisches Thema, denn seiner Meinung nach würde der Sammler zur Entwässerung für die weitere Bebauung nicht ausreichen. Er möchte wissen, wann die Ergebnisse aus den gutachterlichen Untersuchungen öffentlich Verfügung gestellt würden, damit es geprüft und gegebenenfalls kritisiert werden könne. Er möchte wissen, wann das jetzige Verfahren klagefähig wäre. Als negativ Beispiel führt er das Planverfahren des Landes zur L419 an.
Frau Knürenhaus erläutert dazu, dass nach dem Veröffentlichungsbeschluss alle Gutachten veröffentlicht werden und jederzeit Stellungnahmen abgegeben werden können.
Her Walter plädiert für Vertrauen in die Fachleute der Stadtverwaltung. Er bestätigt, dass es eine mindestens 30tägige Veröffentlichung nach Fertigstellung des Bebauungsplans gebe und, wenn dann keine Stellungnahmen mehr eingingen, und nach der Rechtskraft auch die Möglichkeit zur Klage in Münster bestünde.

Bürgerin 08 sagt, dass ihres Wissen nach auf dem inneren Carré Holthauser Straße maximal in Bungalowhöhe gebaut werden dürfe und sie nicht wisse, wie 33 Wohneinheiten auf dieses Gelände passen würden. Die erwähnte bestehende Infrastruktur (KiTa Plätze) decke ihrer Meinung nach selbst nicht den jetzigen Bedarf. Der Verkehr auch durch die Bebauung am Kotthaus Weg und Bereich Sahlscheid sowie Feuerwehreinsätze seien jetzt schon zu viel, gerade für das bleibende Nadelöhr der Kreuzung Blutfinke.

Bürger 09 ergänzt, dass die Holthauser Straße eine Anliegerstraße sei und weder Polizei noch Ordnungsamt das Verkehrsaufkommen und die Geschwindigkeit kontrollieren würden. Außerdem sei die geplante Bebauung nicht sozial verträglich, da sich ein Normalverdiener dies nicht leisten könne. Die Ausführungen wären noch nicht ausgereift und das wäre irritierend. Es gebe noch keine feststehende Planung und erfragt, ob sich noch alles ändern könne.
Herr Düssel antwortet, es gebe eine Quote von 30% sozialer Wohnungsbau, die eingehalten oder wahrscheinlich überschritten würde. Er gibt dem Bürger Recht, dass das Projekt in einer sehr frühen Planung sei.
Frau Knürenhaus und Herr Scheuermann-Gieskes ergänzen, dass diese Veranstaltung genau dazu diene sehr frühzeitig Anregungen und Bedenken mitzunehmen.

Bürgerin 10 möchte wissen wie zusätzlicher Verkehr von 66 Autos aufgefangen würde, da die verkehrliche Situation schon jetzt nicht gut wäre.

Bürgerin 11 berichtet von unübersichtlichen Ausfahrten, zugeparkten Straßen und dass es rechts der Holthauser Straße keinen Bürgersteig gebe. Ihr würde durch Sichtbeziehungen zu der neuen Bebauung die Privatsphäre genommen.

Herr Düssel antwortet, dass auf dem Grundstück ein Bürgersteig geplant würde und andere Eigentümer das auf ihren Grundstücken auch tun könnten. Es würden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Bürger 12 äußert sein Unverständnis darüber, dass er vor 18 Monaten keine Baugenehmigung für ein zweites Geschoss bekommen hätte und dies im Plangebiet nun möglich sei.
Herr Walter erläutert, dass sich diese Bauanfrage für ein Gebäude im Innenbereich gestellt wurde und Baurecht nach § 34 BauGB angewendet wurde, das besagt, dass man sich an der bestehenden Bauweise, einem Vorbild, zu orientieren habe. In der unmittelbaren Umgebung gebe es aber keine ebensolche Bebauung als Vorbild. Jetzt jedoch würde ein Bebauungsplan aufgestellt, der neues Baurecht schafft. Dadurch könnte im Grunde sogar ein Gewerbegebiet oder eine noch höhere Bebauung zulässig werden. Was natürlich niemand wolle oder plane. Die Planung soll sich harmonisch einfügen. Es sei nur angedacht über eine etwas höhere Geschossigkeit nachzudenken, die sich dennoch in die Umgebung einfügen soll. Das würde dann der Rat der Stadt letztendlich entscheiden und das sei Demokratie, da jeder ein Mitspracherecht habe.
Frau Knürenhaus und Herr Walter erklären zu dem Thema Verkehr, dass das zu schnell fahren der Bürgerschaft obliegt und die Bauleitplanung keinen Einfluss darauf nehmen könne. Die Verkehrszählung in dem Plangebiet habe ergeben, dass 165 PKW-Bewegungen in 24 Stunden und in der Spitze zwischen 7 und 8 Uhr am Morgen 17 PKW-Fahrten rein oder raus aus der Holthauser Straße stattfinden.

Bürgerin 13 sagt dazu, dass sich die Anzahl der PKW erfahrungsgemäß immer weiter erhöhen werde und möchte wissen, wo die Fläche für den ruhenden Verkehr, der nicht mehr auf die Stellflächen passen wird, geschaffen werden soll. Sie berichtet weiter, dass die Straße schon mehrmals für Glasfaser aufgerissen wurde und für eine Erweiterung der Kanalisation nicht geschaffen sei. Es sei eine Tatsache, dass, obwohl Straßenerschließungsgebühren abgeschafft wurden, für die Holthauser Straße eine andere Regelung gelte und Anschlussgebühren auf alle Anwohner umgelegt würden.

Bürger 14 merkt an, dass die Einfamilien- und Doppelhausbebauung aus ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß sei. Es solle mehr Fläche für die Entwässerung, zur Durchlüftung der Landschaft, Verbesserung der Luftqualität und als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben. Das Grundproblem dieser Fläche sei, dass viele Aspekte berücksichtigt werden müssten.
Herr Düssel gibt dem Bürger Recht und stellt sich bei der Planung vor eine Familie auf einer kleinen, wenig versiegelten Fläche unterzubringen, und das sei zeitgemäß. Er würde eine Bebauung nach §34 BauGB begrüßen, denn durch den Bebauungsplan würde den Investoren Grenzen gesetzt werden.
Frau Knürenhaus berichtet, dass eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I durchgeführt wurde und die ASP Stufe II noch durchgeführt werde. Außerdem würden in Wuppertal jährlich 200 Wohnungen fehlen. Die Nachfrage überschreite das Angebot enorm und nun würden 33 Wohnungen entstehen.

Bürger 15 sagt, dass die Anschlussgebühren anfallen würden, wenn ein Kanal erneuert werden müsse.

Das wird von den Vortragenden verneint und erläutert, dass die durch die Bebauung anfallenden Kosten über einen städtebaulichen Vertrag (Kanäle, Bürgersteig, Stichstraße, verursachte Schäden) in die Verantwortung des Investors gegeben würden.

Bürger 16 habe in der Beschlussvorlage vom 24.06.24 und im Stadtboten vom 19.06.2024 gelesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werde. Auf welcher Rechtsgrundlage wäre das möglich? Später fragt er noch nach dem Stand der Planung für ein benachbartes Grundstück.
Frau Knürenhaus erklärt dazu, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a (Innenentwicklung) BauGB durchgeführt wird und dass daher von dem Umweltbericht abgesehen werden könne. Aber durch die Artenschutzprüfung und das Verkehrsgutachten usw. die Umweltthemen durchaus behandelt würden und so defacto diese Prüfung stattfinde.
Herr Walter bestätigt dies. Es würden dennoch die Themen behandelt, nur nicht in einem aufgeblähten Bericht. Das angefragte Grundstück könne nach § 34 BauGB bebaut werden.

Bürger 17 fragt, ob das Plangebiet über die Luhnsfelder Höhe erschlossen werden könne.
Frau Knürenhaus verneint das.

Bürger 18 merkt an, dass die Kanalisation schon jetzt und mit der weiteren Bebauung von 33 WE nicht mehr ausreiche. Und die Straße sei für das Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und es sei außerdem eine Anliegerstraße. Und dann kämen auch noch 40 Tonner für die Baustelle dazu. Die Straße wäre für einen Bürgersteig zu schmal. Ihm fehle das Verständnis für die Bebauung.
Dazu erklärt Herr Scheuermann-Gieskes, dass der Bauträger für eventuelle Schäden an der Straße verantwortlich sei und maximal 12 Tonner LKW erlaubt seien. Der Bürgersteig würde nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Investor errichtet.

Bürgerin 19 wünscht sich eine Verwaltung und auch Bürger, die eine Weiterentwicklung dieser Stadt ermöglichen. Aber die Bürger hätten in dem Bewusstsein gelebt, das es keinen Bebauungsplan gebe und dadurch könne es keine Veränderungen an unterschiedlichsten Grundstücken geben. Jetzt sei die Sorge da, dass durch diesen Bebauungsplan große Veränderungen in ihrer Nachbarschaft geben könnte, die sich für die Anwohner nachteilig auswirken könnten. Sie findet, dass sich der Bebauungsplan wie ein Fremdkörper in dem Gebiet wirke. Außerdem stelle sie sich die Frage, ob, bis die Bebauung in einigen Jahren fertig sei, es überhaupt noch Interessenten gebe. Ist das noch eine zeitgemäße Planung?
Herr Düssel antwortet, dass er sich des geschäftlichen Risikos bewusst sei und dennoch weitere Grundstücke entwickeln würde, da es eine große Nachfrage an nachhaltigen und KW-geförderten Wohnraum gebe. Allein für dieses Projekt gebe es 150 Interessenten.
Herr Walter ergänzt, dass die Planungen ein Spagat sei zwischen dem Wunsch nach Wohnraum, der Wirtschaftlichkeit, den Anwohnerinteressen und ökologischen Themen.

Bürgerin 20 fragt, wann und wo die Bebauungsplanunterlagen einsehbar sind. Mit welcher Wohnfläche werden die Wohnungen geplant und wieviel Grünfläche gibt es pro Wohneinheit, fragt sie weiter.
Frau Knürenhaus antwortet, dass die Unterlagen zum Veröffentlichungsbeschluss im Geodatenportal zur Verfügung stehen. Zu einem früheren Zeitpunkt könne man

Akteneinsicht beantragen oder man wendet sich direkt an Frau Knürenhaus.
Herr Düssel sagt, zwischen 100 m² und 150 m² werde die Größe der Wohneinheiten betragen. Es werde nach den Vorgaben der Stadt, die noch nicht vorlägen, gebaut.
Frau Knürenhaus ergänzt das mit einer Grundflächenzahl von 0,3 GRZ geregelt werde. So dürfen 30% eines Grundstückes versiegelt werden.
Herr Walter ergänzt, plus 0,15 GRZ für eventuelle Nebenanlagen. Schon aus entwässerungstechnischen Gründen wird die Versiegelung gering bleiben und die Grundstücke seien, wie heute üblich, zwischen 300 und 500 m² groß.

Bürger 21 sagt, dass neuer Wohnraum durch die Bebauung geschaffen werde sei allen Anwohnern klar und auch in Ordnung. Die Sorge sei nicht die Bebauung, sondern zu welchen Lasten diese ginge. Er berichtet über die Enge der Holthauser Straße, das Verhalten der Verkehrsteilnehmer, Durchfahrende ohne Anliegen und über die befürchteten Einschnitte der dort lebenden Bürger durch das Planvorhaben. Er bittet darum die Bedenken und Sorgen der Anwohner ernst zu nehmen und zu berücksichtigen. Er bittet um ein Für- und Miteinander und eine Planung mit der sich die Mehrheit der Anwohner wohlfühlen könne um eine Eskalation zu vermeiden.
Herr Walter antwortet, dass die Verkehr Thematik mit der Fachbehörde besprochen wird.
Frau Knürenhaus ergänzt, dass die Aufgabe der Bauleitplanung auch diese Konfliktbewältigung sei.

Bürgerin 22 fragt zum Ausbau der Holthauser Straße, ob Eigentümer enteignet würden.
Herr Walter und Frau Knürenhaus verneinen jegliche Enteignung. Ein Eigentümer könne aber sein Eigentum an die Stadt veräußern, wenn er das möchte.

Bürger 23 bringt dazu ein, dass er seinen großen Teil der Holthauser Straße jederzeit durch einen Poller zur Durchfahrt sperren könne.
Herr Walter widerspricht, da Straßen für den Gebrauch durch die Öffentlichkeit gewidmet seien. Oder aber durch Altöffentlichkeit bei sehr alten Straßen.

Bürgerin 24 berichtet wie lange die Häuser schon in Familienbesitz seien und befürchtet eine Minderung der Wohnqualität, auch durch den sozialen Wohnungsbau. Sie wisse wie Sozialwohnungen nach einer Zeit aussehen würden, ohne abwertend klingen zu wollen.

Bürger 25 fragt wie hoch die Gebäude würden, ob eine Tiefgarage geplant sei und sieht Schwierigkeiten in der Straßenbreite, wenn Bürgersteige, die er prinzipiell gut findet, errichtet würden. Nur sei am Ende der Holthauser Straße ein 30 Meter langer Engpass mit erheblichen Verkehrsproblemen.
Herr Düssel antwortet, das 3 Geschosse mit je 6 Wohneinheiten geplant seien, eine Tiefgarage sei in der Entwicklung und der Bürgersteig sei auf dem Grundstück geplant und würde der Straßenbreite nichts wegnehmen. Das wäre theoretisch auch im weiteren Verlauf der Straße möglich, wäre aber Sache der anderen Eigentümer. Diese würden sich beschweren, aber nicht zur Abgabe eines Grundstückstreifens bereit.
Frau Knürenhaus ergänzt zu der Geschossigkeit, dass dies eine noch nicht abgestimmte Planung sei.
Die Bürger berichten gerade zu Beginn des Unterrichtes in der Erich-Fried Gesamtschule sei das Verkehrsaufkommen immens und die Verkehrssituation nicht mehr tragbar.

Frau Knürenhaus sagt, dass weitere Abstimmungen mit dem Verkehrsressort, den Wuppertaler Stadtwerken und der Wuppertaler Wasser / Abwasser Behörde stattfinden würden, sie die Sorgen der Bürger gut verstehen könne und diese auch im weiteren Verfahren, welches noch ganz am Anfang stünde, berücksichtigt und geprüft würden. Sie fährt mit der Präsentation fort, indem sie erläutert, dass die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden im Sommer 2024 stattgefunden habe. Diese Stellungnahmen und die Anregungen dieses Abends würden ausgewertet und gewürdigt und daraufhin die zu erstellenden Gutachten beauftragt. All diese Belange und Informationen würden im Veröffentlichungsbeschlussvorschlag den politischen Gremien vorgelegt. Das dauere sicherlich noch ein Jahr. Danach, in einem Zeitraum vom 30 Tagen, sowie auch zwischendurch bestünde die Möglichkeit, weitere Stellungnahmen abzugeben. Es könne auch sein, dass es eine erneute Offenlage nötig sei, mit einer weiteren öffentlichen Auslegung von 30 Tagen. Dieses weitere Vorgehen beinhalte die Erstellung eines Erschließungskonzeptes, die Artenschutzprüfung Stufe II, das Entwässerungskonzept und dann müsse der Bebauungsplan noch entworfen werden. Diese Schritte gehörten, wie der Austausch mit den betroffenen Anwohnern, zu dem ergebnisoffenen Verfahren dazu. Die gesamten Informationen würden abgewogen und fließen in den Beschlussvorschlag zur Satzung ein, der vom Rat der Stadt beschlossen würde. Sie rechne mit einer Bearbeitungszeit von drei Jahren.

Bürgerin 26, die neben der Kita wohnt, sagt, dass sie schon lange mit einer Bebauung rechne. Sie berichtet von Ringelnattern und weiteren Tieren. Die Infrastruktur sei da, aber nicht ausreichend für alle Anwohner. Der Parkdruck sei sehr hoch. Sie hält die 33 Wohneinheiten für das Gebiet und den Verkehr zu viel.
Frau Knürenhaus bedankt sich für die Informationen aus der Bürgerschaft, da sie die Experten in dem Gebiet seien. Herr Walter ergänzt, dass die Bürger ja auch den Verkehr verursachen.

Bürgerin 27 fragt, ob die Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern vermietet oder Eigentumswohnungen würden.
Herr Düssel antwortet, dass die Planungen so sehr am Anfang stünden, dass er es noch nicht wisse, der geförderte Wohnraum aber vermietet werde.
Herr Walter ergänzt, dass dies nicht über den Bebauungsplan geregelt werden könne. Das seien wirtschaftliche Entscheidungen des Investors.

Bürgerin 28 sagt, dass es noch lange dauern würde bis weitere Plätze in der Offenen Ganztagsbetreuung errichtet wären und dass das auch berücksichtigt werden müsse. Das sei nicht über den Bebauungsplan zu regeln, sagt Herr Walter.

Bürgerin 29 berichtet von einem großen Baum auf der Grundstücksgrenze.
Frau Knürenhaus berichtet von einem Walnussbaum und erklärt das erhaltenswerte Bäume festgesetzt werden könnten.
Herr Düssel ergänzt, dass es, falls Bäume gefällt werden müssten, zu einer Ersatzpflanzung kommen würde.

Bürger 30 fragt nach der Bebauungsphase. Würden alle Häuser gleichzeitig oder Zug um Zug errichtet? Wie soll der Baustellenverkehr abgewickelt werden? Die Holthauser Straße sei seiner Meinung nach nicht dafür geeignet.
Herr Düssel antwortet, dass nachdem 30% der Wohneinheiten verkauft wären, mit der vollständigen Bebauung begonnen würde. Mit welchen Fahrzeugen die Baustelle bedient würde hänge von einer Sondererlaubnis der Stadtverwaltung ab, ansonsten kämen 12 Tonnen LKW zum Einsatz. Es würde auch eine Kaution bei der Stadt für die Nutzung der Straße hinterlegt und nach Beendigung der Baustelle im gleichen oder besseren Zustand wieder hergerichtet.

Bürger 31 möchte wissen wie lange die Bauphase mit Lärm und Dreck dauern würde. Herr Düssel sagt, dass er mit 2 Jahren von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung rechnen würde. Und merkt an, dass die für die Bürger belastenden Bauarbeiten nicht so lange dauern würden.

Bürgerin 32, die auf einem schmalen Grundstück an der Blutfinke wohnt, fragt, ob das Plangebiet an ihr Grundstück heranreichen würde und ob ein Weg zu ihrem Garten hergerichtet werden könnte.
Herr Düssel antwortet, dass dies grundsätzlich möglich wäre. Auch weitere Wünsche, die im Rahmen der Bebauung realisiert werden könnten, wie beispielsweise eine Hecke oder Zaum als Begrenzung zum Nachbarn seien möglich und es werde darum gebeten das Gespräch über solche Wünsche zu suchen.

Bürgerin 33 möchte wissen, ob die Anwohner bei der Gestaltung der Gebäude / des Wohngebietes ein Mitspracherecht hätten. Das visuelle Erscheinungsbild gehöre auch dazu. Und ihr erscheine die Frist zur Beteiligung nach dem Veröffentlichungsbeschlusses zu kurz.
Frau Knürenhaus sagt, dass die Gestaltung der Gebäude eine Abwägung zwischen technisch Erforderlichem zum Beispiel für den Hitzeschutz und die Entwässerung, der Architektur und dem finanziellen Aufwand sei. Und es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des Veröffentlichungsbeschlusses ab der Freigabe dauerhaft im Geodatenportal zur Verfügung stünden.
Herr Scheuermann-Gieskes regt an, dass sich die Bürger auch in den Sitzungen der Bezirksvertretung Ronsdorf über den Planungsstand informieren können und in einem gewissen Maße auch Einfluss nehmen könnten.

Bürger 34 fragt ob die Blöcke der Mehrfamilienhäuser nach „oben rechts“ zu setzten eine bessere Variante wäre. Weitere Bürger diskutieren über die Anordnung der Gebäude im Plangebiet.
Frau Knürenhaus antwortet, dass es noch weitere Bebauungsentwürfe gebe und auch andere Varianten, die nach dieser Veranstaltung eher Akzeptanz finden würden, geplant werden könne. Das Stadium der Planung sei sehr früh und es könne auch andere Lösungen geben.
Her Walter ergänzt, dass die Dichte der Bebauung so bleiben würde und sich alles weitere auch an der Machbarkeit und den baurechtlichen Vorgaben orientieren würde. Die Bebauung solle natürlich gleichzeitig so verträglich wie möglich sein.

Bürger 35 fragt, ob Dachbegrünung und Photovoltaik gemeinsam auf den Dächern möglich sei und ob es auch Lademöglichkeiten für E-Autos gebe.
Diese Frage wird von Herrn Düssel bejaht, der Wirkungsgrad der PV Anlage sei sogar besser mit einer Dachbegrünung.
Herr Walter berichtet noch über die Möglichkeiten E-Autos zu laden, unter Umständen müsse noch ein Trafohäuschen errichtet werden.

Abschluss
Herr Bezirksbürgermeister Scheurmann-Giskes schließt die Bürgerbeteiligung um 20 Uhr. Weitere Anmerkungen können per E-Mail oder telefonisch über die auf dem Flyer und im Internet angegebenen Kontaktdaten gestellt werden.

Protokoll: Christiane Dunkel, R 105.11