

Anlage 01 zur VO/1034/06

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Während der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 -Wiedener Straße- haben folgende Einsprecher Anregungen geäußert:

- 1.1 Ressort 106.20 -Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal-(UWB), vom 21.06.2006
- 1.2 BUND, Kreisgruppe Wuppertal, vom 27.07.2006
- 1.3 Ressort 106.23 - Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal, vom 21.06.2006
- 1.4 Deutsche Telekom AG, T-Com Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, vom 26.07.2006
- 1.5 Wuppertaler Stadtwerke AG, 42271 Wuppertal, vom 27.07.2006
- 1.6 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Essen, Postfach 102343, 45023 Essen, vom 12.07.2006

Behandlung der während der Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 –Wiedener Straße- vorgebrachten Anregungen

Die von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 13.06.2006 beteiligt. In der Zeit vom 19.06.2006 bis einschließlich zum 28.07.2006 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Wesentlich für das weitere Planverfahren waren folgende Stellungnahmen:

Zu 1.1

Die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB) stellt fest, dass der Geländeschnitt D/D in der Planzeichnung aufgrund des Fehlens der Versickerungsanlage nicht vollständig dargestellt sei. Da die Ausführung der Versickerungsanlage mit Angabe von Höhenknoten im Wesentlichen bekannt sei, solle eine Darstellung im Geländeschnitterfolgen.

Da die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aller versiegelten Flächen im Plangebiet ausschließlich über die zentrale Versickerungsanlage möglich sei, müsse aufgrund der zentralen Bedeutung für die Erschließung des Plangebiets und aufgrund entsprechender Erfahrungen aus vergangenen Bauleitplanverfahren eine Festsetzung von Geländehöhen oder ein entsprechender Hinweis unbedingt erfolgen. Diese gehe aus dem B-Plan bislang nicht hervor und solle nachgeholt werden.

Aus der Festsetzung mit der Ziff. 2.3 solle auch der Grund für die Errichtung einer ‚Weißen Wanne‘ hervorgehen. Hier sei neben dem Schutz des Gebäudes vor Vernässung die Entwässerungsproblematik aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse und insbesondere der Erhalt der Bodenstruktur als Teil des Wirkungsgefüges der Schutzgüter zu nennen. Seitens der UWB werde deshalb die Umformulierung der Festsetzung angeregt.

Folgender Text sei zu übernehmen: ‚Bedingt durch die Untergrundverhältnisse im Plangebiet sowie zum Erhalt der Bodenstruktur als Teil des Wirkungsgefüges der Schutzgüter ist die Verwendung von Hausdrainagen zum Schutz unterirdischer Gebäudeteile vor Vernässung nicht geeignet. Daher müssen unterkellerte Gebäude wasserdicht mit einer ‚Weißen Wanne‘ ausgeführt werden. Abweichungen sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Die Gründe sind durch eine gutachterliche Untersuchung zu belegen.‘

.....
Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal werden teilweise berücksichtigt. Der Geländeschnitt D/D in der Planzeichnung wird bzgl. der geplanten Versickerungsanlage ergänzt.

Eine zwingende Festsetzung der zukünftigen Geländehöhen ist hingegen nicht vorgesehen. Der an dem Verfahren beteiligte Vorhabenträger realisiert die geplante Wohnbebauung selbst und ist sich aufgrund der intensiven Beteiligung an dem Verfahren über die technische Notwendigkeit und Abhängigkeit zwischen den Einleitungshöhen der Hausanschlüsse und der Einleitungshöhe des Niederschlagswassers in die Versickerungsanlage bewusst. Der Unteren Wasserbehörde wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein detaillierter Entwässerungsplan des betroffenen Geländes (Antrag auf die wasserrechtliche Erlaubnis auf Versickerung) eingereicht, aus dem sowohl die Einleitungshöhe der Hausanschlüsse als auch die Einleitungshöhe des Niederschlagswassers in die Versickerungsanlage ersichtlich ist.

Die Gründe, die zu der Festsetzung bzgl. der Errichtung einer ‚weißen Wanne‘ geführt haben, werden in der Begründung, Teil B - Umweltbericht, näher erläutert. Die Begründung, Teil B - Umwelt-

bericht, wird diesbezüglich entsprechend der Anregung der Unteren Wasserbehörde redaktionell ergänzt.

Zu 1.2

Seitens des BUND verweise man auf die bereits bestehende Stellungnahme und die Stellungnahme des Beirats der ULB.

Die BUND-Kreisgruppe Wuppertal weist allerdings noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass der bestehende Baumbestand zu erhalten sei und die Bebauung dementsprechend angepasst werden müsse. Der Baumbestand grenze das zu bebauende Gelände ideal zur freien Landschaft hin ab und mindere gleichzeitig die Störgeräusche der östlich gelegenen Autobahn. Bäume dieser Größe seien ein nicht zu unterschätzender Klimafaktor. Im Rahmen der Abschaffung der Baumschutzsatzung sei die Festsetzung von Bäumen in Bebauungsplänen ein wichtiges Instrument um den Bestand wertvoller Bäume zu sichern.

.....
Das Plangebiet wird im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und wird insofern inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der Stadt Wuppertal konnte in den letzten Jahren ein Bevölkerungsrückgang festgestellt werden. Um diesen Bevölkerungsrückgang aufzuhalten, müssen aus städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Gründen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität getroffen und entsprechende Ziele definiert werden.

Ein wichtiges Ziel der Stadt Wuppertal ist u. a. die Sicherung eines attraktiven Wohnungsangebots für junge Familien. Diese Zielsetzung wird u. a. mit der Ausweisung des Baugebiets ‚Wiedener Straße‘ verfolgt. Für das Marktsegment ‚Einfamilien- und Doppelhäuser‘ besteht in der Stadt Wuppertal zudem nach wie vor eine spürbare Nachfrage. Dieser Nachfrage soll durch die Ausweisung von familienfreundlichen Wohnbauflächen entgegengekommen werden. Den ortsansässigen und auch den zukünftigen Bürgern der Stadt Wuppertal kann weiterhin eine Möglichkeit zur Eigentumsbildung und Alterssicherung in Form einer hochwertigen Wohnimmobilie angeboten werden. Diesen Zielen stehen andere Belange entgegen, die im Rahmen der planerischen Abwägung gegen- und untereinander ‚gerecht‘ abgewogen werden müssen. Dies sind im vorliegenden Fall vor allem die Belange des Natur- und Umweltschutzes – auch der Bestandsbäume – sowie der Landschaftspflege.

Im Hinblick auf die Bedeutung für den Natur- und Artenschutz wurde das Plangebiet im Rahmen einer Umweltprüfung und eines Landschaftspflegerischen Begleitplans untersucht. Im Februar 2005 wurde durch das beauftragte Büro Brosk eine Bestandsaufnahme durchgeführt und der Bestand anhand des Bewertungsverfahrens LUDWIG ermittelt sowie eine Konfliktanalyse durchgeführt. Die Bebauung und Erschließung des Planungsgebiets führt zu einem erheblichen Verlust der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Bereiche. Der gesamte Waldbestand, der größte Teil des Extensivgrünlands und fast alle kleineren Gehölzbestände (Hecken und Gebüsche) gehen durch die Baumaßnahmen verloren. Insgesamt lassen sich, vor allem durch den Verlust des Walds und großer Flächen des Extensivgrünlands, hohe negative Auswirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotenzial prognostizieren.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung wurde folgendes Bilanzierungsergebnis ermittelt. Bewertet man die Biotoptypen des Bestands anhand der genannten Methode, so ergibt sich für die Fläche des Bebauungsplans ‚Wiedener Straße‘ ein Gesamtwert von 154.217 Biotopwertpunkten. Die Bewertung des Zustands nach dem erfolgten Eingriff gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend der geplanten Nutzungen für die gesamte Fläche ermittelt. In der Planung sind grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff teilweise kompensieren können. Zu diesen Maßnahmen gehört die Anlage von Streuobstwiesen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen und die Aufstockung der Laubbäume im Gehölzstreifen am Ostrand. Darüber hinaus ist eine extensive Dachbegrünung der Ga-

ragendächer festgesetzt. Bewertet man die Biotoptypen der Planfläche nach der Umsetzung des Eingriffs, so ergibt sich ein Gesamtwert von 122.848 Biotopwertpunkten. Da kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch die Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans ‚Wiedener Straße‘ erzielt werden kann, müssen weitere externe Flächen herangezogen werden.

Da die Stadt Wuppertal über keinen ‚Flächenpool‘ oder ein ‚Ökokonto‘ verfügt, kann der externe Ausgleich voraussichtlich lediglich in finanzieller Form erfolgen. Mit der Ausgleichszahlung soll vor allem die Renaturierung des Herichhauser Baches finanziert werden. Eine verbindliche Regelung zu dieser Thematik wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Bauvorhaben wurde zudem gegenüber früheren Planungsständen bereits reduziert. Eine weitere Verkleinerung zum Schutz der bestehenden Baumbestände ist deshalb nicht geplant und würde auch die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts überstrapazieren.

Als Ersatzaufforstung für entfallenden Bestandsbäume wird außerhalb des Plangebiets stattfinden. Benötigt wird eine ca. 3.000 qm große Ersatzfläche zur Aufforstung eines standorttypischen Laubwalds. Dieses wird auf einem ca. 4 ha großen städtischen Grundstück nördlich der Kläranlage Buchenhofen – Flurstück 95, Gemarkung Elberfeld, Flur 254 umgesetzt. Die benötigte Fläche ist bereits reserviert worden. Die Details zur Waldumwandlung werden im Durchführungsvertrag abschließend geregelt.

Zu 1.3

Das Ergebnis des Berichtes über die Untergrunderkundung und Versickerungsversuche bestätige die früheren Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal, dass für den Bereich des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen bekannt seien. Man weise an dieser Stelle darauf hin, dass für den Planungsträger eine Prüfpflicht gem. § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz bestehe.

.....
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Weitere Bodenuntersuchungen sind nicht geplant. Sollten im Verlauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenbelastungen angetroffen werden, wird die Untere Bodenschutzbehörde unmittelbar benachrichtigt und die erforderlichen Maßnahmen abgestimmt.

Zu 1.4

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass für die zukünftige Gebietsversorgung das Leitungsnetz erweitert werden müsse, da die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stünden. Voraussetzung hierfür sei, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen sind. Man behalte sich einen oberirdischen Linienausbau im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vor. Über Art und Umfang der notwendigen Baumaßnahmen könne man erst Angaben machen, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen würden. Im Hinblick auf geplante Baumpflanzungen sei zu beachten, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen sowie zu planenden Anlagen vermieden würden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es Voraussetzung, dass bei der Realisierung des Bebauungsplans die Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung West, PTI Hagen, PPB 2, Bayreuther Straße 20 in 42115 Wuppertal frühzeitig benachrichtigt werde.

.....

Die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis auf die Pflicht zur frühzeitigen Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen ist unter anderem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Zu 1.5

Die Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) verweisen darauf, dass für den überplanten Bereich derzeit keine leistungsfähigen Systeme zur Versorgung mit Energie und Wasser zur Verfügung stünden.

.....
Die Versorgungsnetze für Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen (Wiedener Straße) vorhanden und werden im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen zur Versorgung des Gebiets entsprechend ausgebaut.

Zu 1.6

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen stellt fest, dass die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 996 V dargestellte Erschließungsstraße einer Widmung als öffentliche Gemeindestraße bedürfe.

.....
Die Anregung wird berücksichtigt. Die zentrale Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche‘ festgesetzt. Nach der Fertigstellung der Straße geht diese in das Eigentum der Stadt Wuppertal über und wird als öffentliche Gemeindestraße gewidmet. Die Baudurchführung und die Gestaltung der Straße erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW.