

Abwägungsvorschlag bzgl. der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg – eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.06.2005 ist die Planung für den Bereich Neuenbaumer Weg den anwesenden Bürgern vorgestellt worden. Aus den sich anschließenden Wortbeiträgen wurden folgende abwägungsrelevanten Einwendungen vorgebracht:

1.1 Grundwasser - Einwendung:

Durch die geplanten Gebäude könne es zu einer ‚Verdrängung‘ des Grundwassers in die benachbarten Bereiche kommen?

Wegen der Auswirkungen eines ‚Durchstichs‘ durch die vorhandenen Lehm- und Tonschichten bestünde die Sorge, dass fehlgeleitete Wasserströmungen die Gärten überfluten könnten, da diese tiefer als die Straße (Anmerkung: südlich gelegener Neuenbaumer Weg) lägen.

Die Beschädigungen der Lehmschicht durch unterkellerte Häuser ziehe die Entstehung von ‚Sickergruben‘ nach sich.

Durch den Bau der Häuser werde die Situation nachteilig für die Anwohner verändert. So seien zum Beispiel im letzten Herbst die Keller der Häuser ‚Am Eickhof‘ nach kräftigem Regen von der Wiese her mit Wasser vollgelaufen.

zu 1.1. Berücksichtigung:

Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten so genannte Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In den Bohrlöchern wurden zudem Sickersversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich auf 1,0 m Tiefe ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrlöcher sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Der Gutachter kommt in Folge der Versickerungsversuche zu dem Ergebnis, dass der anstehende Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet ist. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss deshalb in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet werden. Dieses ist in der Planung berücksichtigt worden.

Das durch die geplanten Gebäude eine ‚Verdrängung‘ des Grundwassers in die benachbarten Bereiche stattfinden könnte, steht aus fachlicher Sicht nicht zu befürchten. Das die vorgesehene Unterkellerung der Gebäude einen solchen Effekt auslösen könnte wird aus gutachterlicher Sicht nicht geteilt. Durch die bekannte eher ungünstige hydrogeologische Sicht müssen die neu geplanten Wohnhäuser mit einer ‚Weißen Wanne‘ ausgeführt werden, um Bauschäden vorzubeugen. Des Weiteren ist eine Drainierung nicht zulässig, um die gegebenen natürlichen Verhältnisse nicht übermäßig künstlich zu verändern. Die derzeitigen Grundwasserverhältnisse werden sich durch das geplante Bauvorhaben nur mäßig verändern. Durch den Anschluss der neu versiegelten Flächen an die Kanalisation wird bezogen auf das gesamte Plangebiet betrachtet die frei anfallende Regenwassermenge abnehmen. Überflutungen im Bereich der tiefer gelegenen Grundstücke werden durch das Planvorhaben nicht gefördert oder ausgelöst. Nicht deutlich wird, welche Auswirkungen durch die aus der Bürgerschaft befürchteten ‚Sickergruben‘ ausgelöst werden sollen. Prinzipiell können sich unter bautechnischen Gesichtspunkten sowohl negative (stauende Nässe) als

auch positive (Versickerung / Ableitung in die tiefer liegenden geologische Schichten) ergeben. Aus fachlicher Sicht sind negative Auswirkungen auf die bereits bestehende Bebauung allerdings nicht zu befürchten.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten sind Bestandteil des so genannten ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB und werden in regelmäßigen Zeiträumen von Seiten der Stadt überprüft.

1.2 Niederschlagswasser / Kanalisation / Biotoperhalt - Einwendung:

Das Biotop müsse erhalten werden. Deshalb sei die Ermittlung der für den dauerhaften Biotoperhalt erforderlichen Einleitungsmenge zu leisten.

Noch vor 15 Jahren sei die unterhalb des Plangebiets gelegene Wiese ein Feuchtbiotop gewesen, das den Dönberger Bach gespeist habe. Das heute als schützenswert vorgestellte Biotop sei der verbliebene Rest, denn die unterhalb des Plangebiets gelegene Wiese sei inzwischen trocken geworden. Es sei nur eine Frage der Zeit, wann dieses Biotop ebenfalls austrockne.

Der Bau eines Mischwassersystems sei überholt. Der Bau eines Trennsystems wäre besser.

Den Anwohnern des Zedernweges sei die Wiederherstellung des ursprünglich vorhandenen Teiches bei der Erschließung ihres Wohngebietes schriftlich von der Stadt angekündigt worden.

zu 1.2 Berücksichtigung:

Das Feuchtbiotop mit der Objekt-Nr. GB-4708-211 (Nass- und Feuchtgrünland) bleibt in Abstimmung mit der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) erhalten und wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieses erfolgt in Übereinstimmung mit dem Grundeigentümer. Entgegen der früheren Absicht wird kein Regenwasser von den angrenzenden Grundstücken in das Biotop eingeleitet, da die Einleitung von Teilen des Regenwassers in der Summe zu verschiedenen technischen und rechtlichen Problemen und Unwägbarkeiten (Bau und Wartung der technischen Bauwerke für den Einlass und den Überlauf, Haftung im Falle einer Überschwemmung etc.) führen würde. Insbesondere würde das Biotop rechtlich als Entsorgungsanlage (Regenwasser) aufgefasst werden müssen, welche dann nach den hierfür anerkannten technischen Regeln ausgebaut werden müsste.

Deshalb wurde in Abstimmung mit der LÖBF vereinbart, dass man auf die zusätzliche Einleitung von Regenwasser verzichtet und das Biotop belässt, wie es sich derzeit darstellt. Diesbezüglich wurde intensiv seitens des Gutachters untersucht, aus welchen Quellen / Zuflüssen sich das Feuchtbiotop speist. Dieser kommt zu der Auffassung, welche auch nach kritischer Überprüfung von den Fachdienststellen geteilt wird, dass sich das Biotop zum wesentlichen und überwiegenden Teil aus der reinen Regenwassermenge speist, welches auf der Fläche selber anfällt. Der Zufluss von Oberflächenwasser aus den höher liegenden Bereichen ist aufgrund des geringen Gefälles und der hemmenden Oberflächenstruktur (Grasbewuchs, Welligkeit, Riefen, etc.) kaum gegeben, so dass der langfristige Verlust des Biotops nicht zu befürchten steht. Im Rahmen des Monitoring gem. § 4c BauGB wird der Zustand des Feuchtbiotops einmal jährlich überprüft, so dass bei einer negativen Entwicklung entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Feuchtbiotops eingeleitet werden können.

Für den Umgang mit dem Abwasser wurden zwei Alternativen diskutiert. Die erste Alternative sieht den Bau einer Mischwasserkanalisation innerhalb des Gebiets und den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation (Ilexweg, Am Eickhof) vor. Die zweite Alternative sieht den Bau eines Trennsystems vor, dass an die bestehende Mischkanalisation hätte angeschlossen werden müssen. Da die zweite Alternative aus technischer und finanzieller Sicht wenig sinnvoll ist, wird die erste Alternative weiterverfolgt.

Derzeit ist aufgrund von Kapazitätsproblemen (vor allem Fremdanschlüsse belasten den bestehenden Kanal und weitere Entsorgungssysteme) allerdings kein ungedrosselter Anschluss (Regen- und Schmutzwasser) des Plangebiets möglich, so dass nur eine gedrosselte Einleitung möglich ist, die Einleitmengen wurden in Abstimmung mit der WSW AG festgelegt. Innerhalb der Kanalisation werden entsprechende Drosselbauwerke und Speicherkapazitäten berücksichtigt.

Die Herstellung des früheren Teiches am Zedernweg kann nicht im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - erfolgen. Der Teich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und steht auch nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit dieser Planung.

1.3 Ruhender / fließender Verkehr, Ausbau des Neuenbaumer Weges – Einwendung:

Es sei bei der heute (30.06.05) vorgestellten Anzahl der Wohneinheiten mit 80 - 90 PKW zu rechnen. Dies führe zu Parkplatzproblemen – innerhalb des Plangebiets, aber auch auf dem Neuenbaumer Weg.

Der Bau von großräumigen Tiefgaragen innerhalb des Plangebiets sei erforderlich

Das durch das geplante Bauvorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf dem Neuenbaumer Weg bereite Anlass zur Sorge.

zu 1.3 – Berücksichtigung:

Die städtebauliche Konzeption des Gebiets geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (WE) – Garage oder Carport und vorgelagerter Stellplatz – aus. Die Stellplatzflächen sind den vorgeschlagenen Grundstücken zugeordnet und liegen in der Regel im seitlichen Grenzabstand. Der Bau von großflächigen Tiefgaragen ist nicht vorgesehen und aufgrund der geplanten Baustruktur (Einfamilienhäuser) und der geologischen Bodensituation weder erforderlich noch wirtschaftlich sinnvoll.

Bei Plangebiet in Stadtrandlage wird regelmäßig von ca. 0,3 Besucherparkplätzen je Wohneinheit ausgegangen. In diesem Sinne wären innerhalb des Plangebiets zwischen 9 und 12 Besucherparkplätzen erforderlich. Insgesamt werden in der öffentlichen Verkehrsfläche jedoch 15 Besucherparkplätze ausgewiesen. Diese Anzahl ist ausreichend um das Gebiet in angemessener Art und Weise zu versorgen. Durch die Bereitstellung der genannten Anzahl der Besucherparkplätze entsteht im Normalfall kein derartiger Parkdruck auf den Neuenbaumer Weg oder dem umliegenden Straßensystem.

Die Summe der zu erwartenden täglichen Pkw-Fahrten errechnet sich aus folgender Gleichung:
zukünftige Pkw-Fahrten = (Zahl WE x EW je WE x spez. Wegehäufigkeit x MIV-Anteil) / spezifischer Besetzungsgrad je Pkw. Aus der Planung und den empirischen Erfahrungswerten folgt:

- Gebäude/Wohneinheiten: 35,
- geschätzte Einwohner: 3,5 je Gebäude/Wohneinheiten,
- spez. Wegehäufigkeit: 3,8 Wege (tag/nacht),
- Anteil motorisierter Individualverkehr: 80 %,
- spezifischer Besetzungsgrad je Pkw: 1,2 Personen.

Daraus ergibt sich ein tägliches Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 310 Pkw / 24 Stunden im Ziel- und im Quellverkehr. Im Tagesmittel sind dies ca. 13 zusätzliche Fahrzeuge je Stunde. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist auf dem Neuenbaumer Weg problemlos zu bewältigen. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird durch den Vorhabenträger ein einseitiger Gehweg gebaut und die Straßenfläche provisorisch verbreitert und an diesen Gehweg angeschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt dann ca. 6 Meter, der Gehweg größtenteils 2 Meter. Der weitere Ausbau des Neuenbaumer Weges über den Abschnitt der Planung hinaus ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, sondern muss in die allgemeine Straßenausbauplanung eingestellt werden.

1.4 Wohnraumbedarf im Bereich Dönberg / Leerstand in Wuppertal – Einwendung:

Weiterer Bedarf an Wohnraum wird angezweifelt und auf Leerstände in der gesamten Stadt verwiesen.

Der Ortsteil Dönberg bedürfe keiner Erweiterung.

Der Ortsteil Dönberg müsse den dörflichen Charakter bewahren.

Keine Doppelhäuser, nur Einzelhäuser mit eineinhalb geschossiger, aufgelockerter Bauweise.

Individuelle Planungen müssen gewährleistet sein.

Eine GRZ von 0,3 bzw. GFZ von 0,5 sollen eingehalten werden.

zu 1.4 - Berücksichtigung:

Die bestehenden Wohnungsleerstände in der Stadt Wuppertal sind unstrittig und aus sozialen, strukturellen und finanziellen Gründen für die Stadt und die betroffenen Eigentümer problematisch. Der Verzicht auf neue Baugebiete führt jedoch nicht dazu, dass die leerstehenden Wohnungen automatisch wieder belegt werden können. Vielmehr hätte der Verzicht auf Baugebiete zur Folge, dass sich der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wuppertal zugunsten der Umlandgemeinden noch beschleunigt. Um diesen nachweisbaren Bevölkerungsrückgang aufzuhalten, müssen aus städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Gründen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Baulandmarktes getroffen und entsprechende Ziele definiert werden.

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.

Der ‚dörfliche Charakter‘ des Ortsteils Dönberg wird durch die geplante Bebauung nicht gefährdet. Die Festsetzungen für das neue Baugebiet sehen maximal zwei Vollgeschosse und eine eingeschränkte maximale Gebäudehöhe vor. Die ausschließliche Ausweisung von Einzelhäusern soll nicht erfolgen, um auch kostengünstigere Doppelhaushälften errichten zu können. Dieses steht unter dem Konzept und der Zielsetzungen für das Baugebiet. Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,4, die GFZ beträgt maximal 0,8. Dies sind übliche Werte für Wohngebiete in Stadtrandlage; die Reduzierung der GRZ und der GFZ ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Im Rahmen der konkreten Bauausführung kann der zukünftige Bauherr individuelle Bauwünsche einbringen, allerdings handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem vom Vorhabenträger vorgelegten Baukonzept. Insoweit stellt der Plan keine Angebotsplanung dar, in der ein größeres Maß an individuellen Planungen möglich wäre.

1.5 Finanzielle Interessen der Stadt Wuppertal – Einwendungen:

Welche Einnahmen entstünden der Stadt Wuppertal durch das neue Baugebiet?

zu 1.5 - Berücksichtigung:

Die Stadt Wuppertal verbucht durch das neue Baugebiet keine direkten Einnahmen. Auch ein so genannte „Planwertabschöpfung“ erfolgt aus rechtlichen Gründen nicht. Die zukünftig öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Parkanlage, Spielplatz) sollen der Stadt kosten- und lastenfrei vom Vorhabenträger übertragen werden.

1.6 Geplante Anzahl der Wohneinheiten – Einwendungen:

Gem. dem Wunsch der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg solle die Anzahl der Wohneinheiten auf 30 WE gemindert werden.

Inzwischen sei der Flächennutzungsplan in Kraft getreten. Ein Teilnehmer zitiert eine Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan, in der von 23 Wohneinheiten die Rede ist. Ohne Zustimmung der Bezirksvertretung und des Ausschusses Bauplanung sei 3 Tage vor dem Ratsbeschluss diese Anzahl mit der Begründung, dass ein Investor aufgetreten sei, geändert worden.

zu 1.6 - Berücksichtigung:

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet 42 Wohneinheiten eingetragen. Dies ist der vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Stand, der für die weiteren Planungen der Stadt Wuppertal zu beachten ist. Dieses Planziel ist von der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Flächennutzungsplangenehmigung mit getragen worden.

Innerhalb des Plangebiets sind nunmehr 35 Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit geplant, was eine Reduzierung zu den ursprünglichen Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers bedeutet. Die Regelung der Errichtung von 35 Wohngebäuden mit maximal 1 Wohneinheit pro Haus erfolgt sowohl im Bebauungsplan als auch im Rahmen des erforderlichen Durchführungsvertrags, zu dem der Bezug über eine textliche Festsetzung im Rechtsplan erfolgt.

Die 35 Wohneinheiten verteilen sich auf 5 Einfamilienhäuser und 15 Doppelhäuser. Das so genannte Mehrgenerationenhäuser-Konzept entfällt gänzlich. Eine weitere Beschränkung auf 30 oder noch weniger Wohneinheiten ist nicht vorgesehen und auch aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Zudem ist aus ökologischer Sicht der Vorteil einer Reduktion von 35 auf die geforderten 23 Wohneinheiten nur sehr begrenzt, da die Grundstücks- und Gebäudegrößen bei Einzel- und Doppelhäusern weitgehend identisch sind. Der Anteil der versiegelten Flächen und des Gesamtflächengebrauches ändert sich bei einer Reduzierung der Wohneinheiten nur unwesentlich.

1.7 Gehweg entlang des Neuenbaumer Wegs – Einwendungen:

Der nur aufgezeichnete Bürgersteig entlang des Neuenbaumer Weges ist gefährlich

Bei kirchlichen Festivitäten werde entlang des Neuenbaumer Weges geparkt. Warum bleibe ein Einschreiten der Ordnungsbehörden aus?

Der Neuenbaumer Weg solle ausgebaut werden.

Durch den Vorhabenträger wird ein neuer Gehweg auf der nördlichen Straßenseite des Neuenbaumer Weges angelegt und nach der Fertigstellung an die Stadt Wuppertal übergeben. Der Gehweg ist als öffentliche Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und wird in den erforderlichen Durchführungsvertrag als verpflichtende Maßnahme aufgenommen. Durch den neuen Gehweg entschärft sich zum Teil die Situation für die Fußgänger entlang des Neuenbaumer Weges.

Ein Ausbau des Neuenbaumer Weges in seinem Gesamten Verlauf ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und kann in diesem auch nicht geleistet werden. Die Anregungen werden bei den allgemeinen verkehrsplanerischen Überlegungen der Stadt hinsichtlich des Neuenbaumer Weges mit beachtet werden. Allerdings stehen derzeit keine konkreten Ausbauplanungen an.

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

Die Offenlegung erfolgte in dem Zeitraum vom 02.01.2007 bis zum 02.02.2007

Es wurden folgende Einwendungen vorgebracht:

Bürger 2.1 – Einwendung:

- a) *wie werde sichergestellt, dass durch eine geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge?*
 - b) *auf welcher Höhe über NN werde der Sockel, d. h. die Höhe des Eingangs/Erdgeschosses festgesetzt?*
 - c) *wie hoch werde das Gelände durch den Vorhabenträger angeschüttet?*
 - d) *sei aus Sicht der Verwaltung und des Verkehrsausschusses die durch den Vorhabenträger im öffentlichen Bereich geplante Anzahl von 15 Besucherparkplätzen ausreichend, wenn man berücksichtige, dass im näheren Umfeld keine weiteren Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden?*
-

zu 2.1 – Berücksichtigung:

zu a)

Es erfolgt keine Aufschüttung des Geländes durch den Vorhabenträger. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine eventuell erforderliche Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (z. B. für Hauseingänge, Kellerlichtschächte, usw.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig. Eine ‚Aufschüttung der Baugrundstücke‘ ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 15.03.2001, 03.01.2006, und 17.02.2006) wurden die Bodeneigenschaften innerhalb des Plangebiets auch im Hinblick auf die Versickerungseigenschaften gutachterlich untersucht. Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten so genannte Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickerversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich um 1,0 m ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrlöcher sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Aufgrund der geschilderten geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Es ist nicht ersichtlich, dass Anliegergrundstücke durch unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet würden.

Nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) kann eine maximale Einleitungsmenge Q_{max} von 100 l/s in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den Straßen ‚Ilexweg‘ und ‚Am

Eickhof' eingebracht werden. Die genannten Werte dienen als Basis für die weitere Planung der Entwässerung der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen neuen Wohngebäude.

zu b)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen über der festgesetzten Sollgeländehöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist die zukünftige Höhenlage und die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Eine über die vorgenannten Festsetzungen hinausgehende zusätzliche Festsetzung von Sockelhöhen oder die Höhe des Eingangs/Erdgeschossessoll soll nicht erfolgen und ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich oder sinnvoll.

zu c)

Es erfolgt keine großflächige Anschüttung des Geländes durch den Vorhabenträger. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (z. B. im Hauseingangsbereich, Kellerlichtschächte, etc) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

zu d)

Um das ‚Zuparken‘ der Verkehrsflächen z. B. durch Besucherverkehr zu vermeiden, ist aus Sicht der Fachverwaltung die Errichtung von einem Besucherparkplatz je drei bis vier Wohneinheiten erforderlich. Deshalb sind bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) erforderlich. Die geplanten 15 Besucherparkplätze liegen deutlich über den vorgenannten Zahlen und werden insofern als ausreichend eingestuft.

Bürger 2.2 – Einwendung:

- a) *Es sei eine Begrenzung auf 35 Wohneinheiten im Bebauungsplan und nicht im Durchführungsvertrag festzuschreiben, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass der Beschluss des Bauausschusses nicht eins zu eins umgesetzt werde und letztendlich mehr Wohneinheiten geschaffen würden.*
 - b) *Dies sei insbesondere zu befürchten, wenn der Vorhabenträger bei der Vermarktung der Objekte Schwierigkeiten habe und in einem Folgevertrag diese Begrenzung aufgehoben werde.*
 - c) *Man sehe als Anwohner die Gefahr, dass es bei mehr als 35 Wohneinheiten zu Parkproblemen und Lärmbelastungen komme, da das Neubaugebiet nicht beliebig viele Pkw aufnehmen könne und der Neuenbaumer Weg nicht zum Parken geeignet sei. Möglicherweise würden auch Anwohner im oberen Ilexweg parken, obwohl das Parken dort nur auf zwei gekennzeichneten Flächen erlaubt sei. Falls keine Beschränkung auf 35 Wohneinheiten erfolge, fordere man hierfür eine Erläuterung.*
-

zu 2.2 –Berücksichtigung:

zu a)

Nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB 2007) ist eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet.

Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Wohneinheiten. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen, die auf den Durchführungsvertrag mit den Regelungen zu den vorgesehenen Einfamilienhäusern mit jeweils einer Wohneinheit Bezug nimmt. Diese Festsetzung ist für die Baugenehmigungsbehörde bei der Erteilung von Baugenehmigungen verbindlich.

Des Weiteren ist eine direkte Festschreibung der Anzahl der Wohneinheiten von einer pro Wohngebäude im Plan erfolgt. Aufgrund der konkreten Vorhabensplanung seitens des Bauträgers mit genau bekannten Bauprogramm wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan eng an diese Planung angelehnt. Maßgeblich wird dabei das Vorhaben durch den gewünschten städtebaulichen Charakter (Hausformen, Hausstellung, städtebauliche Dichte, private Erschließungsflächen) und durch das hierauf abgestimmte möglichst zurückhaltende öffentliche Verkehrssystem bestimmt. Zur Wahrung der Planung und zur Vermeidung von verkehrlichen Problemen in der Siedlung und in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist in den Baugebieten pro Wohngebäude maximal nur eine Wohnung zulässig. Hierdurch kann eine ungewollte Verdichtung der Siedlung mit der damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen vermieden werden. Aufgrund der vorliegenden Vorhabensplanung ist diese Reglementierung gerechtfertigt und entspricht den Planungen des Vorhabenträgers.

zu b)

Der Durchführungsvertrag wird als öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal abgeschlossen. Prinzipiell sind Vertragsänderungen im beiderseitigen Einvernehmen möglich. Allerdings hat die Verwaltung hinsichtlich der städtebaulichen Regelungen des Durchführungsvertrages an die hierzu ergangenen politischen Beschlüsse der entscheidenden Gremien zu halten. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten kann allerdings nicht mehr über eine Vertragsänderung verändert werden, hierzu trifft der Bebauungsplan als Ortssatzung eine abschließende Regelung, in dem die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude begrenzt ist.

zu c)

Innerhalb des Plangebiets sind neben den Stellflächen auf privatem Gelände zusätzlich 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten in ähnlichen Wohngebieten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus.

Bürger 2.3 – Einwendung:

a) *Es hätten sich alle Beteiligten bisher gegen eine „massive“ Bebauung ausgesprochen. Dies betreffe seiner Ansicht nach sowohl die Baukörper als auch die Anzahl der Wohnungen. Insbesondere sei bei den Doppelhäusern die vorgeschriebene Firsthöhe von 10,40 m störend und die maximale Anzahl von insgesamt 72 Wohnungen überzogen. Bei der Vorstellung des Konzeptes für die Bebauung in der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 habe der Vorhabenträger eingeräumt, dass sein Bauvorhaben*

auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden könne. Dies solle im Bebauungsplan festgeschrieben werden, so wie es auch von den anwesenden Bürgern und der BV gefordert worden sei. Ersatzweise sei die Firsthöhe der geplanten Doppelhäuser auf 9,00 m und die Anzahl der Wohnungen auf eine pro Wohneinheit, bei den Mehrgenerationenhäusern auf zwei Wohnungen pro Wohneinheit festzusetzen.

- b) *Die bisherige Anbindung des vom Bebauungsplan Nr. 1044 V überplanten Gebietes an die Höhenstraße sei bisher nur unzureichend gelöst. Das gelte insbesondere für Fußgänger im Bereich der Häuser Neuenbaumer Weg 79 bis 85. Dort sei der ca. 1,00 m breite Fußweg nur durch eine Markierung von der Fahrbahn getrennt. Sollte hierfür keine befriedigende Lösung (z. B. Bürgersteig) gefunden werden, seien Proteste der Eltern für einen verkehrssicheren Schulweg ihrer Kinder vorprogrammiert.*
- c) *Wenn das vorhandene Feuchtbiotop nicht nur ein Lippenbekenntnis sei, sondern, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, erhalten werden solle, müsse es geschützt, gepflegt und instand gesetzt werden. Eine verbindliche Regelung sei im Bebauungsplan vorzusehen.*
- d) *Da im Nahbereich des vom Bebauungsplan überplanten Gebietes keine Parkmöglichkeiten vorhanden seien, sei eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen vorzusehen. Die bisher im Bebauungsplan ausgewiesene Anzahl von 15 Plätzen reiche nicht aus.*

zu 2.3 – Berücksichtigung:

zu a)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind keine 72 Wohneinheiten, sondern lediglich 35 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheiten vorgesehen. Nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) ist eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet. Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen.

Aufgrund der restriktiven Forderung nach einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits reduziert und stehen im direkten Zusammenhang mit dem geplanten Projekt des Vorhabenträgers. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Eine Reduzierung der Geschossigkeit auf Z=I soll nicht erfolgen, da die geplanten Gebäude trotz optischer Eingeschossigkeit bauplanungsrechtlich als Zweigeschossig aufzufassen sind. Zudem wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen hinreichend reglementiert. Diese Regelungen sind auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung und den dort zulässigen bauplanungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten angemessen.

zu b)

Der den Häusern Neuenbaumer Weg 79 bis 85 vorgelagerte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 - Neuenbaumer Weg - und kann insofern nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestaltet werden. Für diese Bereiche trifft derzeit der Bebauungsplan Nr. 786 Ost die geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen, welche u. U. erst angepasst werden müssen, um eine Weiterführung des Gehweges auf der bauplanungsrechtlichen Ebene zu ermöglichen. Hierüber wäre in einem eigenständigen Verfahren zu entscheiden. Dieser Aspekt wird in der allgemeinen verkehrsplanerischen / Verkehrslenkenden Planungen der Stadt zum Neuenbaumer Weg einfließen.

zu c)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen, ein Mal jährlich zu mähen und das Mähgut anschließend zu entfernen.

Um bei mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Biotop reagieren zu können, überwacht die Stadt Wuppertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können.

Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das so genannte ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB umfasst unter anderem die Überprüfung des Quelleinzugsbereichs des Dönberger Bachs sowie des Feuchtbiotops während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Dachbegrünung) wird 3 Jahre nach Rechtskraft durch Ortsbesichtigung geprüft.

zu d)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten üblicherweise zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus.

Bürger 2.4 – Einwendung:

- a) *wer werde Eigentümer des Waldes und wer unterhalte den Wald zukünftig?*
- b) *wer trage die Kosten für die Erstellung des geplanten Spielplatzes?*
- c) *Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden nur wenige Parkplätze zur Verfügung. Würde aus Sicht der Verwaltung und des Verkehrsausschusses die durch den Vorhabenträger im öffentlichen Bereich geplante Anzahl von 15 Besucherparkplätzen ausreichen? Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert.*

zu 2.4 – Berücksichtigung:

zu a)

Die im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen Waldflächen werden als ‚Flächen für Wald‘ festgesetzt und werden erhalten. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen privaten Waldbesitzer verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem

Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

zu b)

Der neue Spielplatz südwestlich der geplanten Wohnbauflächen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentlicher Spielplatz festgesetzt und konkretisiert damit die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan getroffene Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung des Spielplatzes entspricht insofern den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wuppertal für den Bereich Dönberg. Der Ausbau des Spielplatzes erfolgt seitens und auf Kosten der Stadt Wuppertal.

zu c)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt über den Mindestvorgaben der Fachverwaltung. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten üblicherweise zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Bürger 2.5 – Einwendung:

- a) *wie werde sichergestellt, dass durch eine geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge?*
- b) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Bestehe bzgl. des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde eine zeitliche Begrenzung?*
- c) *Was würde geschehen, wenn ein Vertragspartner seine Aufgaben und Pflichten bezüglich des Durchführungsvertrages nicht erfüllen würde?*
- d) *Warum seien nur 15 Stellplätze für Besucher geplant? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. So könne der Ilexweg all abendlich als willkommene Parkmöglichkeit nicht nur für Besucher, sondern auch für die Anwohner des Neubaugebietes genutzt werden.*
- e) *Wer trage die Kosten für die im Punkt 1.6 angegebenen Rückhalteinrichtungen für die Niederschlagswasserentsorgung? Seien in diesem Zusammenhang weitere Baumaßnahmen bezüglich Änderung der bestehenden Mischwasserkanäle im nördlich angrenzenden Ilexweg und in der Straße „Am Eickhof“ geplant? Wenn ja, wer trage die Kosten?*

zu 2.5 – Berücksichtigung:

zu a)

Es erfolgt keine Aufschüttung des Geländes durch den Vorhabenträger. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (Hauseingänge, Kellerlichtschächte u.ä) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

Aufgrund der geschilderten geologischen Gegebenheiten kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Illexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser von diesen Flächen belastet.

Nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) kann eine maximale Einleitungsmenge Q_{max} von 100 l/s in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den Straßen ‚Illexweg‘ und ‚Am Eickhof‘ eingebracht werden. Die genannten Werte dienen als Basis für die konkrete Ausbauplanung der Entwässerung der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen neuen Wohngebäude.

zu b)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zusammen. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen. Eine zeitliche Befristung oder Begrenzung des Durchführungsvertrags existiert nicht.

Der Durchführungsvertrag enthält jedoch eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

zu c)

Grundsätzlich bedingt der Abschluss eines Vertrages immer ein vorhandenes Vertrauensverhältnis und auch einen Vertrauensvorschuss zwischen den beiden Vertragsparteien. Im Rahmen des gemäß BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages werden für den Fall der Nichterfüllung von vereinbarten Aufgaben und Pflichten Regelungen zur Absicherungen getroffen. Über eine Bürgschaft wird beispielsweise eine Vor- oder Zwischenfinanzierung von Baumaßnahmen abgesichert.

Wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt, soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Sollte es zu unüberbrückbaren oder nicht lösbaren sonstigen Konflikten kommen, bleibt beiden Parteien der Rechtsweg offen.

zu d)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten üblicherweise gemäß der städtischen Vorgaben zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

zu e)

Die Kosten für die ggf. erforderlichen Retentions- oder Rückhalteanlagen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden vom Vorhabenträger vorfinanziert und werden letztlich von den Erwerbern der erschlossenen Baugrundstücke getragen. Außerhalb des Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplans sind keine weiteren baulichen Maßnahmen an der bestehenden Kanalisation erforderlich, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung stehen.

Bürger 2.6 – Einwendung:

a) *wie es zu erklären sei, dass Mehrgenerationenwohnen (hier: Mehrgenerationenhäuser = kleine Mehrfamilienhäuser) als Ausnahme im Bebauungsplan gestattet werde, obwohl bei der Festsetzung der Abweichung die nachbarlichen Interessen nicht ausreichend gewürdigt worden seien (siehe § 31 Abs. 2 BauGB)?*

Wie würde auf Dauer rechtlich sichergestellt, dass bei der Erstellung von drei Wohneinheiten pro Wohngebäude es zu einer Nutzung im Sinne eines familiären Mehrgenerationenwohnens komme (siehe Punkt 3.1 der Festsetzung im Bebauungsplan)?

Bürger 2.6 äußert Bedenken, dass unter dem Begriff „Mehrgenerationenhäuser“ unabhängige Eigentumswohnungen geschaffen würden.

b) *Wie werde die fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem bestehenden Bürgersteig im Bereich des Hospizes geschaffen?*

c) *Wer trage die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen, die in Bezug auf Natur und Landschaft durchgeführt werden müssten? Wo könne das nachgelesen werden?*

zu 2.6 – Berücksichtigung:

zu a)

Aufgrund der eindeutigen Beschlusslage nach einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen. Je geplantes Wohngebäude wird nur noch eine Wohneinheit zulässig sein. Die Festlegung erfolgt über eine Kombination von textlichen Festsetzungen und den Regelungen des Durchführungsvertrages.

zu b)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg - soll neben den vorgesehenen Baurechten für Einfamilienhäuser ebenso die Voraussetzungen zur Verbreiterung des Neuenbaumer Weges und der Anlegung eines Gehweges geschaffen werden. Der Gehweg in dem Abschnitt der Planung wird durch den Vorhabenträger im Zuge der Gesamtmaßnahme angelegt. Die Weiterführung des Gehweges nach Nord-Osten entlang des Gebäudes Neuenbaumer Weg 79 und weiter liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und kann insofern nicht im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollzogen werden. Für diese Bereiche trifft derzeit der Bebauungsplan Nr. 786 Ost die geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen, welche u. U. erst angepasst werden müssen, um eine Weiterführung des Gehweges auf der bauplanungsrechtlichen Ebene zu ermöglichen. Hierüber wäre in einem eigenständigen Verfahren zu entscheiden.

zu e)

Die Finanzierung der Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) erfolgt durch den Vorhabenträger. Hierzu sind entsprechende Regelungen in dem Durchführungsvertrag übernommen worden. Die Aussagen zu den Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der Begründung und in dieser näher dargelegt. Die darüber hinaus erforderlichen vertraglichen Regelungen sind in dem Durchführungsvertrag enthalten.

Bürger 2.7 – Einwendung:

a) *Wer trage die Kosten für die Erstellung des geplanten Spielplatzes?*

- b) *Wer wäre für den Unterhalt der Parkanlage, des Waldes, des Spielplatzes, des Biotops, der Fußwege sowie des verkehrsberuhigten Bereichs zuständig? Wer würde Eigentümer des Waldes?*
- c) *Wie werde der Fernwanderweg erhalten?*
- d) *Welche Maßnahmen seien zum Schutz des Biotops geplant (z. B. Einzäunung)?*
- e) *Wie werde sichergestellt, dass durch die geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge?*
- f) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
- g) *Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?
sei es juristisch sichergestellt, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werden könne (pro Gebäude eine Wohneinheit)?*
- h) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Sei der geplante Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zeitlich begrenzt?*

Wie stelle die Verwaltung sicher, dass bei einem Wechsel des Vorhabenträgers die Inhalte des Durchführungsvertrags, speziell die Beschlüsse des Ausschusses für Bauplanung, erhalten blieben?

Welche Rechtssicherheit habe der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag?

Was geschehe, wenn ein Vertragspartner seine Aufgaben und Pflichten bezüglich des Durchführungsvertrages nicht erfülle?

Warum könne dieser Vertrag / Vertragsentwurf nicht im Rahmen der Offenlegung einsehen werden?

- i) *Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?
Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgesetzt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 9,0 m ausreichend wäre?
Auf welche Höhe über NN werde der Sockel, d. h. die Höhe des Eingangs/Erdgeschosses festgesetzt?*
- j) *Wie hoch werde das Gelände durch den Vorhabenträger angeschüttet?
An welchen Stellen werde das Gelände durch den Vorhabenträger angeschüttet?
Von welcher Stelle erfolge die Erschließung der geplanten Gebäude?
Warum werde die Höhe der Terrasse auf max. 1,0 m über Geländehöhe festgesetzt?*
- k) *Sei aus Sicht der Verwaltung und des Verkehrsausschusses die durch den Vorhabenträger im öffentlichen Bereich geplante Anzahl von 15 Besucherparkplätzen ausreichend, wenn*

man berücksichtige, dass im näheren Umfeld keine weiteren Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden?

Die in der BV vorgelegte Planung des Vorhabenträgers weise mehr Parkplätze aus, als im jetzt offen gelegten Bebauungsplan (des selben Vorhabenträgers) ausgewiesen seien. Warum habe es inzwischen diesen Wegfall von öffentlichen Parkplätzen gegeben?

Warum seien nur 15 Stellplätze für Besucher geplant worden? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte mehr Parkplätze geplant.

- l) Wie solle die fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem bestehenden Bürgersteig im Bereich des Hospizes geschaffen werden?*

Der Neuenbaumer Weg habe keinen Gehweg zwischen der Straße Am Langen Bruch und Höhenstraße. Sei der Ausbau der Straße in diesem Bereich geplant und werde ein Bürgersteig erstellt?

Sei es geplant, dass der Neuenbaumer Weg im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut werde und in welchem Bereich?

Welche Kosten kämen auf Bürger 2.7 als Anlieger zu, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde?

Wer trüge die Kosten für einen eventuellen Ausbau des Neuenbaumer Wegs, der Erneuerung der Straßenbeleuchtung, der Erstellung der Straßenentwässerung, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde?

- m) Sei es zulässig, dass eine direkte Verbindung zwischen den Gärten der am Neuenbaumer Weg gelegenen Häuser und dem Neuenbaumer Weg, z. B. mit einem Türchen in der Hecke, von den späteren Erwerbern erstellt werden dürfe?*
- n) Warum werde die Hecke am Neuenbaumer Weg nicht im Bereich der zu erhaltenden Bäume durchgeführt?*
- o) Wie und an welcher Stelle solle der neue Gehweg am Neuenbaumer Weg erstellt werden?*
- p) Wer trage die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen, die in Bezug auf Natur und Landschaft durchgeführt werden müssten? Wo könne man das nachlesen?*
- q) Bürger 2.7 fragt, ob für diese Baumaßnahme ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werde und wo er ihn einsehen könne?*

zu 2.7 – Berücksichtigung:

zu a)

Der neue Spielplatz südwestlich der geplanten Wohnbauflächen wird im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ dargestellt. Die Realisierung des Spielplatzes entspricht insofern den in der Flächennutzungsplanung dargestellten städtischen Zielsetzungen und obliegt auch hinsichtlich der Kosten der Stadt Wuppertal.

zu b)

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg) sowie die Fußwege werden nach der Fertigstellung durch die Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann auch unter die Unterhaltungspflicht der Stadt. Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal entsprechend dargestellt. Die Umsetzung und der Unterhalt des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen der Stadt Wuppertal. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese Flächen an die Stadt Wuppertal abzutreten.

Die im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen Waldflächen werden als ‚Flächen für Wald‘ festgesetzt und bleiben erhalten. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

zu c)

Der im Bestand vorhandener Trampelpfad (Fernwanderweg) quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Der Weg verläuft entlang des Nordweststrands der Grünfläche, östlich des Buchenwaldes nach Südwesten abknickend, das westliche Plangebiet durchquerend um schließlich im Süden in die Kreuzung ‚Am Eickhof / Woltersberg‘ zu münden. Innerhalb des Plangebiets sind zur Vernetzung der neuen Wohnbebauung mit der umliegenden Bestandsbebauung mehrere Wegeverbindungen geplant. Eine Wegeverbindung verläuft vom ‚Ilexweg‘ zum Neuenbaumer Weg und eine weitere Wegeverbindung verknüpft den Neuenbaumer Weg mit der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sowie im weiteren Verlauf mit der Straße ‚Am Eickhof‘. Die Durchlässigkeit des Plangebiets bleibt insofern erhalten.

zu d)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen, ein Mal jährlich zu mähen und das Mähgut anschließend zu entfernen. Um bei mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Biotop entsprechend reagieren zu können, überwacht die Stadt Wuppertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das so genannte ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB umfasst unter anderem die Überprüfung des Quelleinzugsbereichs des Dönberger Bachs sowie des Feuchtbiotops während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss. Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Dachbegrünung) wird 3 Jahre nach Rechtskraft durch Ortsbesichtigung geprüft. Um das Biotop vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen (Hundeklo, Grillplatz etc.), werden entlang der westlichen und der südöstlichen Biotopränder Strauchpflanzungen angelegt.

zu e)

Es ist seitens des Vorhabenträgers keine Aufschüttung des Geländes vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländehöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländehöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (Zuwegungen, Hauseingänge etc.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 15.03.2001, 03.01.2006, und 17.02.2006) wurden die Bodeneigenschaften innerhalb des Plangebiets auch im Hinblick auf die Versickerungseigenschaften gutachterlich untersucht. Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten so genannte Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickerversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich um 1,0 m ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrloch sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Aufgrund der geschilderten geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen belastet.

zu f)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits reduziert und stehen im Bezug zu der Planung des Vorhabenträgers. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und auch nicht städtebaulich begründbar. Eine Reduzierung von derzeit zwei zulässigen Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss läge im Widerspruch zur Planung des Projektträgers, da die geplanten Gebäude trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit aufweisen. Eine Reduzierung auf Z=I ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Planung ist auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung und den dort bauplanungsrechtlich zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten angemessen. Zudem wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen reglementiert.

zu g)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg - sind durch den Vorhabenträger 35 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit vorgesehen. Aufgrund der restriktiven Forderung nach einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

Bislang war aus rechtlichen Erwägungen nur eine Regelung bzgl. der einen Wohneinheit pro Einfamilienhaus im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Diese konnten aber ausgeräumt werden. Es ist eine direkte Festschreibung der Anzahl der Wohneinheiten von einer pro Wohngebäude im Plan erfolgt. Aufgrund der konkreten Vorhabensplanung seitens des Bauträgers mit genau bekannten Bauprogramm wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan eng an diese Planung angelehnt. Maßgeblich wird dabei das Vorhaben

durch den gewünschten städtebaulichen Charakter (Hausformen, Hausstellung, städtebauliche Dichte, private Erschließungsflächen) und durch das hierauf abgestimmte möglichst zurückhaltende öffentliche Verkehrssystem bestimmt. Zur Wahrung der Planung und zur Vermeidung von verkehrlichen Problemen in der Siedlung und in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist in den Baugebieten pro Wohngebäude maximal nur eine Wohnung zulässig. Hierdurch kann eine ungewollte Verdichtung der Siedlung mit der damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen vermieden werden. Aufgrund der vorliegenden Vorhabensplanung ist diese Reglementierung gerechtfertigt und entspricht den Planungen des Vorhabensträgers.

Des Weiteren ist nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet. Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen.

zu h)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zusammen. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen. Eine zeitliche Befristung oder Begrenzung des Durchführungsvertrags existiert nicht.

Der Durchführungsvertrag enthält eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg - ist ein wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ohne den Durchführungsvertrag kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen werden. Im Durchführungsvertrag sind für den Fall der Nichterfüllung von vereinbarten Aufgaben und Pflichten Regelungen zur Absicherungen getroffen worden. Hierzu sind zum Teil Bürgschaften vom Vorhabenträger zu hinterlegen.

Wird ein Vorhabens- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt, soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Sollte es zu unüberbrückbaren oder nicht lösbaren sonstigen Konflikten kommen, bleibt beiden Parteien der Rechtsweg offen.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit

welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.) Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offen gelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105, zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu i)

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m bezieht sich lediglich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden der geplanten Gebäude und könnte ggf. in einem völlig ebenen Gelände als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe herangezogen werden. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm beträgt, müsste die in der Anregung erwähnten 3,60 m auf mindestens 3,80 m erhöht werden. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Traufhöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Traufhöhe von 4,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben.

Als Alternative zu dieser Vorgehensweise müsste eine Terrassierung der einzelnen Baugrundstücke erfolgen. Eine Terrassierung der Baugrundstücke ist jedoch nicht geplant und zur Vermeidung großflächigen Bodenumlagerungen aus ökologischer Sicht auch nicht wünschenswert. Zudem müsste die Höhenentwicklung der einzelnen Doppelhaushälften der Terrassierung der jeweiligen Baugrundstücke angepasst werden, was aus gestalterischer Sicht unbefriedigend ist. Die maximal zulässigen Traufhöhen wurden gegenüber dem Vorentwurfsstand zudem bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden gegenüber den früheren Planungsständen ebenfalls bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Auch hier gilt, dass aufgrund des abfallenden Geländes ein gewisser Spielraum bei der baulichen Umsetzung erforderlich ist. Der ‚Spielraum‘ beträgt lediglich 0,40 m, da die Firsthöhe der geplanten Doppelhäuser bei 10,00 m liegt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan hier eine maximale Höhe von 10,40 m zulässt.

Für eine über die vorgenannten Höhenfestsetzungen hinausgehende zusätzliche Festsetzung von Sockelhöhen oder der Höhe des Eingangs/Erdgeschosses sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar.

zu j)

Es ist seitens des Vorhabenträgers keine Anschüttung des Geländes vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

Die genaue Lage und der Umfang von eventuellen Anschüttungen oder Abgrabungen können zum Satzungsbeschluss noch nicht benannt werden, dieses ist Gegenstand der detaillierten Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan lässt hier maximal eine Aufschüttung und Abgrabung von 0,5 m zu.

Die geplanten Gebäude werden über die zugeordnete öffentliche oder private Verkehrsfläche erschlossen. In der Regel befindet sich die grundstücksinterne und hausinterne Erschließung (Haustüre) ebenfalls auf der der Erschließung zugeordneten Gebäudeseite oder ggf. auch seitlich der

Gebäude. Dies ist jedoch kein Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und bleibt dem Vorhabenträger und den Bauwilligen überlassen.

Die Festsetzung der Oberkante von Terrassen erfolgt, um die Höhenentwicklung potenzieller Terrassen in Relation zu den sonstigen zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (+/- 0,50 m) zu begrenzen und um vorprogrammierte Konflikte durch hohe Terrassenböschungen entlang der Grundstücksgrenzen im Ansatz zu vermeiden.

zu k)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten mindestens zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus.

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann. Die öffentlichen Stellplätze stellen diesbezüglich ein ergänzendes Angebot neben den zwingend zu errichtenden privaten Stellplätzen auf den eigentlichen Baugrundstücken dar.

zu l)

Die fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem bestehenden Bürgersteig im Bereich des Hospizes ist prinzipiell sinnvoll und sollte entlang des Neuenbaumer Weges geschaffen werden. Da bekannt ist, dass die gegenwärtige Situation aufgrund des Fehlens eines Gehweges für die Fußgänger nicht befriedigend ist, wird die Anregung in die weiteren verkehrsplannerischen Überlegungen eingestellt werden. Die nähere Planung hierzu muss u.U. in einem separaten Bauleitplanverfahren erarbeitet werden und soll nicht in diesem Planverfahren mit abgehandelt werden.

Der den Häusern Neuenbaumer Weg 79 bis 85 vorgelagerte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und soll insofern nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestaltet werden. Für diese Bereiche trifft derzeit der Bebauungsplan Nr. 786 Ost die geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen, welche u. U. erst angepasst werden müssen, um eine Weiterführung des Gehweges auf der bauplanungsrechtlichen Ebene zu ermöglichen. Hierüber wäre in einem eigenständigen Verfahren zu entscheiden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aus Sicherheitsgründen – vor allem zur Absicherung des Schulwegs – entlang des Neuenbaumer Weges ein 1,50 - 2,00 m breiter Gehweg neu angelegt. Dieser Gehweg befindet sich innerhalb des Plangebietes und ist im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Verkehrsfläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg -. Der Plan soll sich auch nicht über diese Bereiche erstrecken, um nicht für nachfolgende (Verkehrs)Planungen gegenteilige Festsetzungen zu treffen.

Ein vorläufiger Ausbau des Neuenbaumer Weges ist zumindest für den Abschnitt des Planverfahrens geplant. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume wird der Querschnitt reduziert auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m.

Ein Teil der Maßnahmen (westlicher Gehweg mit vorläufiger Verbreiterung der Fahrbahn) wird durch den Vorhabenträger erstellt werden.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen. Dies gilt auch für mögliche neue Anlagen für die Straßenbeleuchtung und Entwässerungsanlagen. Ob, wann und in welcher Höhe zukünftig Erschließungsbeitragskosten anfallen könnten, kann derzeit noch nicht benannt werden.

zu m)

Die Erschließung der entlang des Neuenbaumer Weges gelegenen neuen Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich über die gebietsinterne Erschließungsstraße und nicht über den Neuenbaumer Weg. Zudem ist in großen Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges eine geschnittene Laubhecke anzulegen, die nach Möglichkeit nicht unterbrochen werden sollte. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Grundstückseigentümer ein Durchgang zum Neuenbaumer Weg anlegen. Dies soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen werden, da keine relevanten städtebaulichen Gründe für einen solchen Ausschluss vorliegen.

zu n)

In Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges ist kein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden, da aufgrund der vorgesehenen baulichen Anlagen sowie der Grundstückszufahrten der erforderliche Platz für die Anlage einer Laubhecke fehlt.

zu o)

Die exakte Lage des neuen Gehwegs ist in der Planzeichnung durch die neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und durch Koordinatenpunkte sowie vermaßte Radien räumlich bestimmt. Im Bauungskonzept (kleiner mittlerer Plan auf dem Rechtsplan) ist die Lage des neuen Gehwegs ebenfalls deutlich ersichtlich.

zu p)

Die Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme werden analog zu den Erschließungskosten vom Vorhabenträger vorfinanziert und letztlich von den Erwerbern der Baugrundstücke über den Grundstückspreis getragen. Die Regelung der Kostenübernahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg -. Da der Durchführungsvertrag eine Vielzahl personenbezogener Daten enthält, wird dieser aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt. Eine Einsichtnahme im Rahmen des Informationsfreiheitsgesetzes ist allerdings möglich, die u. U. anfallenden Gebühren sind vom Einsichtnehmer zu tragen.

zu q)

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wurde neben der Umweltprüfung und dem Umweltbericht ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - in Wuppertal, Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006). Der landschaftspflegerische

Begleitplan kann bei der Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105 Bauen und Wohnen, eingesehen werden.

Bürger 2.8 – Einwendung:

- a) *Wer kontrolliere und garantiere, dass die vom Bauausschuss der Stadt Wuppertal beschlossene Festsetzung der geplanten Bebauung auf 35 Wohneinheiten so durchgeführt werde und für die Zukunft bestehen bleibe (Ein Gebäude könne für mehr als eine Wohneinheit ausgelegt oder ausgebaut werden)?*
- b) *An welchen Ort in der unmittelbaren Nähe des geplanten Bauvorhabens seien weitere Abstellmöglichkeiten für z. B. Drittfahrzeuge der Bewohner oder deren Besucher vorgesehen? Würden die 15 Parkplätze auf dem Gelände des geplanten Bauvorhabens ernsthaft als ausreichend angesehen?*
- c) *Im Zuge der Baumaßnahme solle der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, ausgebaut werden. Man frage sich, ob die Anlieger der gegenüberliegenden Straßenseite vom Ausbau des Neuenbaumer Weges mit betroffen sein würden? Mit welchen Kosten hätten diese bezüglich des Ausbaus zu rechnen?*
- d) *Wo und wann könne der in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Durchführungsvertrag einsehen?*
- e) *Unter dem Kürzel „E“ seien im Bebauungsplan Einzelhäuser ausgewiesen. Wie viele abgeschlossene Wohneinheiten (WE) seien in diesem Gebäudetyp auf Dauer zulässig?*
- f) *In der schriftlichen Erläuterung zum Bebauungsplan seien zwei Gebäude mit 3 Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig. Wenn diese beiden Gebäudetypen realisiert werden würden, würden dann, damit die festgesetzte Anzahl von 35 Wohneinheiten nicht überschritten würde, an anderer Stelle 2 Wohneinheiten weniger im Zuge der geplanten Baumaßnahme auf dem Baugelände entstehen, z. B. entfielen dann 2 Doppelhaushälften (2 WE)?*

zu 2.8 – Berücksichtigung:

zu a)

Je geplantes Wohngebäude wird nur noch eine Wohneinheit zulässig sein. Diese Regelung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert. Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen nicht mehr vorgesehen.

zu b)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen minimal 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und maximal 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Die Anlage von weiteren Besucherparkplätzen ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die geplanten öffentlichen Stellplätze stellen insoweit eine Ergänzung der auf privatem Grund zu errichtenden Stellplätze dar.

zu c)

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter

Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll oder könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dieses gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten kann derzeit noch nichts gesagt werden.

zu d)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg – ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.) Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten welche aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu e)

Jedes geplantes Wohngebäude wird mit einer Wohneinheit errichtet werden. Diese Regelung wird über eine Kombination von textlicher Festsetzung und Durchführungsvertrag fixiert und gilt auch für Einzelhäuser.

zu f)

Die angesprochenen zwei Gebäude sollten unter dem Thema „Mehrgenerationswohnen“ mit maximal 3 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Die Planungen zu dem Mehrgenerationswohnen wurde aber zwischenzeitlich fallengelassen. Auch diese Gebäude werden mit jeweils nur einer Wohneinheit errichtet werden.

Bürger 2.9 – Einwendung:

- a) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Dieser Durchführungsvertrag solle wesentliche Einschränkungen / Reglementierungen festschreiben, die durch den Bauausschuss der Stadt Wuppertal verabschiedet worden seien (Beschluss des Ausschusses Bauplanung 28.11.2006). Wie sei es zu begründen, dass Bürger 2.9 – als direkt betroffenem Anlieger – die Einsicht in für Bürger 2.9 relevante Punkte des Durchführungsvertrages verweigert werde? Dies bedeute eine Einschränkung der Bürgerrechte von Bürger 2.9, da Bürger 2.9 die geplante Baumaßnahme nicht im Rahmen der Offenlegung vollständig beurteilen und bewerten könne.*
- b) *Auf welche Höhe über NN werde der Sockel, d. h. die Höhe des Eingangs / Erdgeschosses festgesetzt?*
- c) *Bürger 2.9 fragt, ob es zulässig sei, dass eine direkte Verbindung zwischen den Gärten der am Neuenbaumer Weg gelegenen Häuser und dem Neuenbaumer Weg, z. B. mit einen Türchen in der Hecke, von den späteren Erwerbern erstellt werden dürfe?*
- d) *Bürger 2.9 fragt, ob es geplant sei, dass der Neuenbaumer Weg im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut werde und in welchem Bereich? Wer trage die Kosten für die heute noch nicht vorhandene Straßenentwässerung, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplan-*

*ten Baumaßnahme ausgebaut werde? Welche Kosten kämen auf Bürger 2.9 als Anlieger zu, wenn der Neuenbaumer Weg ausgebaut werde?
Weshalb sei, wie unter Punkt V. 1.5 der Begründung beschrieben, der Fahrbahn der Straße Neuenbaumer Weg im Bereich der geplanten Baumaßnahme auf 6,0 m zu verbreitern. Die Fahrbahn vor und hinter der geplanten Baumaßnahme sei nur ca. 4,0 m breit.*

- e) Warum würden nur 15 Stellplätze für Besucher geplant? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme ständen keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei ‚wildes Parken‘ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte mehr Stellplätze geplant.*
- f) Was werde bezüglich von zu erstellender Gauben festgelegt?*
- g) Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgelegt, wenn die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von ca. 9,0 m ausreichend wäre?
Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?*
- h) Sei berücksichtigt worden, dass bei den geplanten Solaranlagen keine Blendwirkung bzw. Beeinträchtigung der Nachbarbebauung entstehe?*
- i) Als dauerhafte Abgrenzung der Grundstücke auf dem geplanten Baugelände zur Straße Neuenbaumer Weg solle zusätzlich ein Zaun zwischen dem geplanten Bürgersteig und der geplanten Hecke, ohne Durchgang zum Neuenbaumer Weg, im Bebauungsplan festgeschrieben werden.*
- j) Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
- k) Lt. Beschluss durch den Bauausschuss solle das Bauvorhaben auf 35 Wohneinheiten begrenzt werden. Diese Einschränkung sei nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern solle in einem Durchführungsvertrag zwischen Verwaltung und Vorhabenträger festgesetzt werden. Wie stelle die Verwaltung sicher, dass der Vorhabenträger die Auflagen aus dem Durchführungsvertrag verbindlich auf die zukünftigen Erwerber übertrage (z. B. Anzahl der Wohneinheiten)?*

zu 2.9 – Berücksichtigung:

zu a)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu b)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wird aufgrund der auf die Soll-Geländehöhen bezogenen Trauf- und Firsthöhenfestsetzung keine Sockelhöhe festgesetzt. Da Abgrabungen über 0,50 m ebenfalls ausgeschlossen sind, ist die Sockelhöhe der geplanten Gebäude von vorneherein begrenzt.

zu c)

Die Erschließung der entlang des Neuenbaumer Weges gelegenen neuen Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich über die gebietsinterne Erschließungsstraße und nicht über den Neuenbaumer Weg. Zudem ist in großen Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges eine geschnittene Laubhecke anzulegen, die nach Möglichkeit nicht unterbrochen werden sollte. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Grundstückseigentümer einen Durchgang zum Neuenbaumer Weg anlegen. Dieses soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen werden, da keine relevanten städtebaulichen Gründe für einen solchen Ausschluss vorliegen.

zu d)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume wird der Querschnitt reduziert auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m.

Dieses Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerten bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll oder könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dieses gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten kann derzeit noch nichts gesagt werden.

zu e)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben seitens der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegan-

gen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann. Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf die erwähnten 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

zu f)

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Dachgauben sind keine Festsetzungen geplant und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich.

zu g)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden gegenüber den früheren Planungsständen bereits reduziert. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Firsthöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Firsthöhe von 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Der ‚Spielraum‘ beträgt lediglich 0,40 m, da die Firsthöhe der geplanten Doppelhäuser bei 10,00 m liegt.

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m bezieht sich lediglich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden der geplanten Gebäude und könnte ggf. in einem völlig ebenen Gelände als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe herangezogen werden. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm über Gelände beträgt, müsste die in der Anregung erwähnten 3,60 m auf mindestens 3,80 m erhöht werden. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Traufhöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Traufhöhe von 4,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Hier ist insoweit ein größerer Spielraum erforderlich, da der genaue Umfang des sog. Dachüberstandes noch nicht abschließend festgelegt ist und hier ein größerer architektonischer Spielraum erforderlich ist.

Als Alternative zu dieser Vorgehensweise müsste eine Terrassierung der einzelnen Baugrundstücke erfolgen. Eine Terrassierung der Baugrundstücke ist jedoch nicht geplant und zur Vermeidung großflächigen Bodenumlagerungen aus ökologischer Sicht auch nicht wünschenswert. Zudem müsste die Höhenentwicklung der einzelnen Doppelhaushälften der Terrassierung der jeweiligen Baugrundstücke angepasst werden, was aus gestalterischer Sicht unbefriedigend ist. Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden gegenüber dem Vorentwurfsstand zudem bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich. Die geplanten Gebäudehöhen sind auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung und den dort zulässigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten als angemessen anzusehen.

zu h)

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - werden keine Solaranlagen zwingend vorgeschrieben. Es wird den Grundstückseigentümern vielmehr die Option eingeräumt, dass Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig sind und nicht auf die zulässige Firsthöhe angerechnet werden. In der Regel sind bei der Anbringung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren auch keine nachhaltigen und dauerhaften Blendwirkungen zu erwarten. Kurzzeitige Blendwirkungen können nicht generell ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

zu i)

Die Erschließung der entlang des Neuenbaumer Weges gelegenen neuen Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich über die gebietsinterne Erschließungsstraße und nicht über den Neuenbaumer Weg.

Zudem ist in großen Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges eine geschnittene Laubhecke anzulegen, die nach Möglichkeit nicht unterbrochen werden sollte. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Grundstückseigentümer innerhalb der festgesetzten Hecke auch eine Einfriedung anlegen. Die Festsetzung eines Zauns mit dem Ausschluss von Toren ist jedoch nicht vorgesehen, da keine relevanten städtebaulichen Gründe für eine solche zusätzliche Festsetzung vorliegen.

zu j)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich. Eine Reduzierung von derzeit zwei zulässigen Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss stände im Widerspruch zu der Projektplanung, da die geplanten Gebäude zwar eine optische Eingeschossigkeit aufweisen, aber bauordnungsrechtlich zwei Vollgeschosse aufweisen. Des Weiteren ist aufgrund der Vorprägung der näheren Umgebung - es finden sich viele Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen – eine Reduzierung auf Z=1 aus städtebaulichen Gründen kaum begründbar. Zudem wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen in ausreichender Art und Weise reglementiert. Die Planung ist insoweit auch im Bezug zur Nachbarbebauung und deren zulässige bauplanungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeit als angemessen anzusehen.

zu k)

Jedes geplante Wohngebäude wird mit einer Wohneinheit errichtet werden, so dass die Gesamtzahl von maximal 35 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - nicht überschritten wird. Diese Regelung ist im Durchführungsvertrag fixiert. Zudem ist eine textliche Festsetzungen in den Rechtsplan aufgenommen worden. Der Vorhabenträger wird die potenziellen Erwerber auf die bestehenden öffentlich-rechtlichen Regelungen hinweisen und eine entsprechende Klausel in die Grundstückskaufverträge aufnehmen.

Bürger 2.10 – Einwendung:

- a) *an welcher Stelle sei geplant, die satzungsgemäß geforderte Ableitung von Regen und Schmutzwasser in die öffentlichen Kanäle zu leiten, bzw. sie anzuschließen?*
- b) *Würden Bürger 2.10, als von der Baumaßnahme direkt betroffener Nachbar, Kosten bzw. auch Folgekosten angelastet, die nur aufgrund und im Zusammenhang mit der vom Vorhabenträger geplanten und eventuell dann später realisierten Baumaßnahme entstünden?*
- c) *Welche Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf Natur und Landschaft würden im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden, von wem und an welcher Stelle?*
- d) *Warum werde die Hecke auf dem geplanten Baugelände nicht im Bereich der zu erhaltenden Bäume, die an der Straße Neuenbaumer Weg stehen, durchgeführt?*
- e) *Bürger 2.10 fragt, ob es geplant sei, dass die Straße Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt V, 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werden solle, d. h. beidseitig mit einem 2,0 m breiten Bürgersteig und einer 6,0 m breiten Fahrbahn?
In welchen Bereich solle die Straße Neuenbaumer Weg ausgebaut werden?*
- f) *Bürger 2.10 fragt, ob für diese Baumaßnahme ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werde und wo er ihn einsehen könne?*

- g) *Wie sei es zu erklären, dass Mehrgenerationenwohnen (hier: Mehrgenerationenhäuser = kleine Mehrfamilienhäuser) als Ausnahme im Bebauungsplan gestattet sei, obwohl bei der Festsetzung der Abweichung die nachbarlichen Interessen nicht ausreichend gewürdigt worden seien (siehe § 31 Abs. 2 BauGB)?*

Bürger 2.10 fragt, ob es juristisch sichergestellt sei, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werde (pro Gebäude eine Wohneinheit)?

Gemäß dem Konzept des Vorhabenträgers sollten im Baugebiet lediglich 35 Wohneinheiten realisiert werden. Wie sei es zu erklären, dass im Bebauungsplan zwei bzw. drei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt werden würden (Definition: Wohngebäude = Doppelhaushälfte/Einzelhaus)?

Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?

- h) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Bürger 2.10 fragt, ob der geplante Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zeitlich begrenzt sei?*

- i) *Im Bebauungsplan fehle die Höhe des Eingangs / Erdgeschosses bezogen auf NN (Sockelhöhe). Diese Höhe solle im Hinblick auf geplante Aufschüttungen festgelegt werden, damit Bürger 2.10 Anwohner die Größe der Bebauung bewerten könne.*

- j) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Dieser Durchführungsvertrag solle wesentliche Einschränkungen / Reglementierungen festschreiben, die durch den Bauausschuss der Stadt Wuppertal verabschiedet worden seien (Beschluss des Ausschusses Bauplanung 28.11.2006). Wie sei es zu begründen, dass Bürger 2.10 – als direkt betroffenem Anlieger – die Einsicht in für Bürger 2.10 relevante Punkte des Durchführungsvertrages verweigert werde? Dies bedeute eine Einschränkung der Bürgerrechte von Bürger 2.10, da Bürger 2.10 die geplante Baumaßnahme nicht im Rahmen der Offenlegung vollständig beurteilen und bewerten könne.*

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Wie stelle die Verwaltung sicher, dass bei einem Wechsel des Vorhabenträgers die Inhalte des Durchführungsvertrags, speziell die Beschlüsse des Ausschusses für Bauplanung, erhalten blieben?

- k) *Bürger 2.10 fragt, ob die entlang des Neuenbaumer Weges geplanten fünf Doppelhäuser mit den dazwischen angeordneten Garagen im Rahmen einer „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig seien?*

zu 2.10 Berücksichtigung:

zu a)

Im nördlich angrenzenden Ilexweg und in der Straße ‚Am Eickhof‘ liegen bestehende Mischwasserkanäle. Eine Anbindung der geplanten Kanalisation soll nach dem derzeitigen Kenntnisstand lediglich in den im Ilexweg verlegten Mischwasserkanal erfolgen. Da die anfallende Regenwasser- und Schmutzwassermenge geringfügig über den derzeitigen Kapazitätsreserven liegt, wird innerhalb des Plangebiets unterhalb der geplanten öffentlichen Straßen ein Stauraumkanal mit einer entsprechend dimensionierten Drosselklappe eingebaut.

zu b)

Den Anliegern werden keine Kosten angelastet, die im Zusammenhang mit der vom Vorhabenträger geplanten Baumaßnahme stehen. Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der

westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen.

zu c)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind ca. 55 % der Plangebietsfläche als Wohnbauflächen und Straßen festgesetzt. Hierdurch finden zukünftig Neuversiegelungen statt. Rund 45 % des Plangebiets werden als öffentliche Grünflächen oder Wald festgesetzt. Durch die neue Planung werden auch unter Berücksichtigung des derzeit bereits bestehenden Bauplanungsrechtes Eingriffe in den Landschaftsraum vorbereitet, die insbesondere negative Auswirkungen auf das biotische Ertragspotenzial nach sich ziehen. Die Anordnung von grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 1044 bewirkt allerdings keinen vollständigen Ausgleich des Eingriffs.

Da zur Zeit keine geeigneten Flächen zum Ausgleich des restlichen Defizits (60.296 Biotopwertpunkte) vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden können, sind die abschließenden Details zur Regelung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen oder -zahlungen in dem erforderlichen Durchführungsvertrag geregelt. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, eine Kostenerstattung für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen an die Stadt Wuppertal zu leisten. Die Stadt Wuppertal verpflichtet sich wiederum, diesen Betrag für die Umsetzung von Landschaftspflege und -entwicklungsmaßnahmen zu verwenden.

zu d)

In Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges ist kein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden, da aufgrund der vorgesehenen baulichen Anlagen sowie Grundstückszufahrten der erforderliche Platz für die Anlage einer geschnittenen Laubhecke fehlt. Dieses stellt aber die geplante Wirkung der Heckenpflanzung nicht generell in Frage.

zu e)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V ‚Neuenbaumer Weg‘ folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m.

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt

und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll oder könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dieses gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten kann derzeit noch nichts gesagt werden.

zu f)

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wurde neben der Umweltprüfung und dem Umweltbericht ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - in Wuppertal, Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006). Der landschaftspflegerische Begleitplan kann bei der Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105 Bauen und Wohnen, eingesehen werden .

zu g)

Jedes geplante Wohngebäude wird mit einer Wohneinheit errichtet werden, dieses trifft für alle geplanten Wohngebäude zu (Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften). Diese Regelung ist im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert, des Weiteren über textlichen Festsetzungen im Rechtsplan. Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen nicht mehr vorgesehen.

zu h)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zusammen. Der Durchführungsvertrag wurde zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen. Eine zeitliche Befristung oder Begrenzung des Durchführungsvertrags existiert nicht.

zu i)

Es ist seitens des Vorhabenträgers keine generelle Anschüttung des Geländes vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (Hauseingänge, Kellerlichtschächte, etc.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wird aufgrund der auf die Soll-Geländehöhen bezogenen Trauf- und Firsthöhenfestsetzung keine Sockelhöhe festgesetzt.

zu j)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen

eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

Der Durchführungsvertrag enthält eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

zu k)

In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der baulichen Anlagen wird auf 50 m begrenzt. Da Garagen gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in den seitlichen Abstandsflächen (Grenzabstand) generell zulässig sind, widersprechen die vorgesehenen Garagen nicht der Festsetzung einer offenen Bauweise. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximale Länge und Tiefe der Hauptanlagen vorgegeben, welche deutlich unter 50 Meter liegen.

Bürger 2.11 – Einwendung:

- a) *Sind die im Bebauungsplan festgesetzten Soll – Geländehöhen identisch mit den jetzt vorhandenen NN-Höhen des Grundstücks?*
- b) *Was werde bezüglich der zu erstellenden Gauben festgelegt? Welche Formen in welchen Ausmaßen seien zulässig?*
- c) *Wie hoch werde das Gelände durch den Vorhabenträger entlang des Grundstücks von Bürger 2.11 – Parzelle 307 – angeschüttet?*
- d) *Bürger 2.11 fragt, wie sichergestellt werde, dass durch eine geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge?*
- e) *Auf welcher Höhe würde die geplante Gründungssohle der Gebäude bezogen auf NN liegen?*
- f) *Bürger 2.11 fragt, ob berücksichtigt sei, dass bei den geplanten Solaranlagen keine Blendwirkung bzw. Beeinträchtigung der Nachbarbebauung entstehe?*
- g) *Aufgrund der geologischen Gegebenheiten versickere das Niederschlagswasser in dem vorgesehenen Baugebiet nicht. Wenn das Gelände aufgeschüttet werden würde und das Gefälle in Richtung Eickhofgrundstücke verlief, ergäben sich für das Grundstück von Bürger 2.11 Parzelle 307 und das Haus von Bürger 2.11 – Parzelle 278 – bei Starkregen erhebliche Gefahren.*

Bürger 2.11 regt an, gegenüber dem Bauträger und auch späteren Eigentümern festzulegen, dass entweder in Richtung seines Grundstückes kein Gefälle geschaffen werden dürfe oder aber das Wasser an der Grenze zu den Parzellen 306 und 307 abgefangen werden müsse.

zu 2.11 – Berücksichtigung:

zu a)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (im Bereich von z. B. Hauseingängen, Kellerlichtschächten u. a.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

zu b)

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Dachgauben sind keine Festsetzungen geplant und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich.

Die bei den neuen Gebäuden geplanten Dachgauben gehen aus dem Geländeschnitt auf der Planzeichnung hervor. Die maximale Wandhöhe der Gauben wird analog zur maximal zulässigen Traufhöhe der geplanten Einzelgebäude ausfallen. Diese liegt bei maximal 6,30 m über der zukünftigen Geländesollhöhe.

zu c)

Es ist seitens des Vorhabenträgers keine generelle Anschüttung des Geländes vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (Anpassungen im Bereich von Hauseingängen, Kellerlichtschächten, u. a.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig. Für die geplanten Baugrundstücke liegt zwar noch keine endgültige Höhenplanung vor, die ‚Anschüttung‘ gegenüber dem Flurstück 307 kann jedoch auf der Grundlage der Festsetzungen mit einer Höhe von maximal 0,50 m ausfallen.

zu d)

Grundsätzlich darf von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert von versiegelten Flächen abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet.

zu e)

Die Gründungssohle der baulichen Anlagen ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Geht man davon aus, dass ein Kellergeschoss inklusive der Bodenplatte ca. 3,0 m hoch ausfällt, liegt die Gründungshöhe der Gebäude bei ca. 299 m über NHN bis 300 m über NHN (Anmerkung: Höhenbestimmungen auf Basis NN – Normal Null - wurden zwischenzeitlich aus vermessungstechnischen Gesichtspunkten durch Höhenangaben in NHN – Normal Höhen Null – ersetzt, es ergibt sich eine leichte Differenz von wenigen cm).

zu f)

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - werden keine Solaranlagen zwingend vorgeschrieben. Es wird den Grundstückseigentümern vielmehr die Option eingeräumt, dass Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig sind und nicht auf die zulässige Firsthöhe angerechnet werden. In der Regel sind bei der Anbringung von Photovol-

taikanlagen und Solarkollektoren auch keine nachhaltigen und dauerhaften Blendwirkungen zu erwarten. Kurzzeitige Blendwirkungen sind nicht generell vermeidbar und sind hinzunehmen.

zu g)

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 15.03.2001, 03.01.2006, und 17.02.2006) wurden die Bodeneigenschaften innerhalb des Plangebiets auch im Hinblick auf die Versickerungseigenschaften gutachterlich untersucht. Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten so genannte Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickerversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich um 1,0 m ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrlöcher sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Aufgrund der geschilderten geologischen Gegebenheiten kann das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert von versiegelten Flächen abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet. Eine Regelung wie vom Anreger vorgeschlagen ist nicht erforderlich.

Bürger 2.12 – Einwendung:

- a) *Wie sei sichergestellt, dass durch die im Rahmen der geplanten Baumaßnahme entstehenden Ver- und Entsorgungsgräben keine Ableitung des Oberflächenwassers in angrenzende Grundstücke erfolge (Versorgungsgraben ist Drainagegraben)? Eine Versickerung dieses Wassers sei lt. Geologischem Gutachten nicht gegeben.*
- b) *Lt. Beschluss durch den Bauausschuss solle das Bauvorhaben auf 35 Wohneinheiten begrenzt werden. Diese Einschränkung sei nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern solle in einem separaten Vertrag zwischen Verwaltung und Vorhabenträger festgesetzt werden. Bürger 2.12 fragt, ob von der Stadt Wuppertal rechtlich geprüft und sichergestellt worden wäre, dass damit auf Dauer eine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten durch den Vorhabenträger bzw. spätere Erwerber ausgeschlossen seien.*
- c) *Warum seien nur 15 Stellplätze für Besucher geplant worden? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte mehr Parkplätze geplant.*
- d) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Wie lang sei dieser Durchführungsvertrag gültig?*

zu 2.12 – Berücksichtigung:

zu a)

Grundsätzlich darf von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Misch-

kanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden diesbezüglich nicht durch unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet. Das durch verfüllte Versorgungsgräben (Leitungstrassen für Kanalisation und Versorgungsleitungen) eine relevante Gefährdung angrenzender Grundstücke durch einsickerndes und abfließendes Niederschlagswasser entstände ist nicht ersichtlich. Die letztgenannten Leitungen bzw. Leitungsführungen befinden sich innerhalb des Plangebietes größtenteils unter herzustellenden Straßen und Wegeflächen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert nicht in die Versorgungsgräben, sondern wird gesammelt und der Regenwasserkanalisation zugeführt. Durch den Bodenaufbau mit oberflächennahen wasserundurchlässigen Schichten steht nicht zu befürchten, dass verstärkt Niederschlagswasser den Versorgungsgräben über Umwegen auf horizontaler Ebene zufließt.

zu b)

Nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) ist eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet.

Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Wohneinheiten. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen.

zu c)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf die erwähnten 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

zu d)

Der Durchführungsvertrag ist letztlich ohne Befristung gültig, da der Durchführungsvertrag eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge enthält. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen. Die vertragliche Regelung besteht jedoch weiterhin.

Bürger 2.13 – Einwendung:

a) *Wer trage die Kosten für die Erstellung des geplanten Spielplatzes?*

- b) *Wer wäre für den Unterhalt der Parkanlage, des Waldes, des Spielplatzes, des Biotops, der Fußwege sowie des verkehrsberuhigten Bereichs zuständig?*
- c) *Wie würde der Fernwanderweg erhalten werden?*
- d) *Welche Maßnahmen seien zum Schutz des Biotops geplant (z. B. Einzäunung)?*
- e) *Wie werde sichergestellt, dass durch die geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge?*
- f) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
- g) *Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?
Bürger 2.13 fragt, ob es juristisch sichergestellt sei, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werde (pro Gebäude eine Wohneinheit)?*
- h) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Bürger 2.13 fragt, ob der geplante Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zeitlich begrenzt sei.

Wie stelle die Verwaltung sicher, dass bei einem Wechsel des Vorhabenträgers die Inhalte des Durchführungsvertrags, speziell die Beschlüsse des Ausschusses für Bauplanung, erhalten blieben?

Welche Rechtssicherheit habe der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag?

Was geschehe, wenn ein Vertragspartner seine Aufgaben und Pflichten bezüglich des Durchführungsvertrages nicht erfülle?

Warum er diesen Vertrag / Vertragsentwurf nicht im Rahmen der Offenlegung einsehen könne?*
- i) *Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?
Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgesetzt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 9,0 m ausreichend wäre?*
- j) *Auf welche Höhe über NN werde der Sockel, d. h. die Höhe des Eingangs/Erdgeschosses festgesetzt?*
- k) *Wie hoch werde das Gelände durch den Vorhabenträger angeschüttet und an welchen Stellen werde das Gelände durch den Vorhabenträger angeschüttet?*
- l) *Bürger 2.13 fragt, von welcher Stelle die Erschließung der geplanten Gebäude erfolge?*
- m) *Warum werde die Höhe der Terrasse auf max. 1,0 m über Geländehöhe festgesetzt?*

- n) *Bürger 2.13 fragt, ob aus Sicht der Verwaltung und des Verkehrsausschusses die durch den Vorhabenträger im öffentlichen Bereich geplante Anzahl von 15 Besucherparkplätzen ausreichen würde, wenn man berücksichtige, dass im näheren Umfeld keine weiteren Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden? Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Die in der BV vorgelegte Planung des Vorhabenträgers weise mehr Parkplätze aus, als im jetzt offen gelegten Bebauungsplan (des selben Vorhabenträgers) ausgewiesen seien. Warum habe es inzwischen diesen Wegfall von öffentlichen Parkplätzen gegeben?*
- o) *Bürger 2.13 fragt, wie die fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem bestehenden Bürgersteig im Bereich des Hospizes geschaffen werde?*
- p) *Der Neuenbaumer Weg habe keinen Gehweg zwischen der Straße Am Langen Bruch und Höhenstraße. Bürger 2.13 fragt, ob der Ausbau der Straße in diesem Bereich geplant sei und ob ein Bürgersteig erstellt werde?
Bürger 2.13 fragt, ob es geplant sei, dass der Neuenbaumer Weg im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut werde und in welchem Bereich?*

Welche Kosten kämen auf Bürger 2.13 als Anlieger zu, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde? Dieses auch mit Blick auf die Straßenbeleuchtung und der Kanalisationsanlagen.

- q) *Bürger 2.13 fragt, ob es zulässig sei, dass eine direkte Verbindung zwischen den Gärten der am Neuenbaumer Weg gelegenen Häuser und dem Neuenbaumer Weg, z. B. mit einem Törchen in der Hecke, von den späteren Erwerbern erstellt werden dürfe?*
- r) *Warum werde die Hecke am Neuenbaumer Weg nicht im Bereich der zu erhaltenden Bäume durchgeführt?*
- s) *Bürger 2.13 fragt, wer die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen trage, die in Bezug auf Natur und Landschaft durchgeführt werden müssten? Wo könne Bürger 2.13 das nachlesen?*
- t) *Bürger 2.13 fragt, ob für diese Baumaßnahme ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werde und wo er ihn einsehen könne?*

zu 2.13 – Berücksichtigung:

zu a)

Der neue Spielplatz südwestlich der geplanten Wohnbauflächen wird im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ dargestellt. Die Festsetzung des Spielplatzes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht insofern den in der Flächennutzungsplanung dargestellten städtischen Zielsetzungen; die Realisierung des Spielplatzes (auch hinsichtlich der Kosten) obliegt hierbei der Stadt Wuppertal.

zu b)

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg) sowie die Fußwege werden nach der Fertigstellung durch und auf Kosten des Vorhabenträgers von der Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann auch unter die Unterhaltungspflicht der Stadt.

Die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Umsetzung und der Unterhalt

der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegt (auch hinsichtlich der Kosten) der Stadt Wuppertal.

Die im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 v - Neuenbaumer Weg - gelegenen Waldflächen werden als ‚Flächen für Wald‘ festgesetzt und bleiben erhalten. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen.

Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

zu c)

Der im Bestand vorhandener Trampelpfad (Fernwanderweg) quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Der Weg verläuft entlang des Nordweststrands der Grünfläche, östlich des Buchenwaldes nach Südwesten abknickend, das westliche Plangebiet durchquerend um schließlich im Süden in die Kreuzung ‚Am Eickhof / Woltersberg‘ zu münden.

Innerhalb des Plangebiets sind zur Vernetzung der neuen Wohnbebauung mit der umliegenden Bestandsbebauung mehrere Wegeverbindungen geplant. Eine Wegeverbindung verläuft vom ‚Ilexweg‘ zum Neuenbaumer Weg und eine weitere Wegeverbindung verknüpft den Neuenbaumer Weg mit der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sowie im weiteren Verlauf mit der Straße ‚Am Eickhof‘. Die Durchlässigkeit des Plangebiets bleibt insofern erhalten.

zu d)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen, ein Mal jährlich zu mähen und das Mähgut anschließend zu entfernen. Um bei mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Biotop entsprechend reagieren zu können, überwacht die Stadt Wuppertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das so genannte ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB umfasst unter anderem die Überprüfung des Quelleinzugsbereichs des Dönberger Bachs sowie des Feuchtbiotops während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Dachbegrünung) wird 3 Jahre nach Rechtskraft durch Ortsbesichtigung geprüft.

Während der Bauphase ist das Biotop durch die Errichtung eines Bauzaunes zu Schützen, dieses ist innerhalb des Durchführungsvertrages festgelegt. Eine Einfassung des Biotops über Sträucher ist bereits in den Regelungen des Bebauungsplanes enthalten.

zu e)

Es ist seitens des Vorhabenträgers keine generelle Anschüttung des Geländes vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig. Grundsätzlich darf von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert von versiegelten Flächen abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet.

zu f)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich. Eine Reduzierung von derzeit zwei zulässigen Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss stände im Widerspruch zu der Projektplanung, da die geplanten Gebäude zwar eine optische Eingeschossigkeit aufweisen, aber bauordnungsrechtlich zwei Vollgeschosse aufweisen. Des Weiteren ist aufgrund der Vorprägung der näheren Umgebung (viele Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen) eine Reduzierung auf Z=I aus städtebaulichen Gründen nicht begründbar. Zudem wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen in ausreichender Art und Weise reglementiert. Die Planung ist insoweit auch im Bezug zur Nachbarbebauung und deren zulässige bauplanungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeit als angemessen anzusehen.

zu g)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind 35 Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheiten vorgesehen. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen. Bisher war aus rechtlichen Gründen eine Regelung bzgl. der 35 Wohneinheiten im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) ist eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet. Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Einfamilienhäuser mit jeweils nur einer Wohneinheit. Aufgrund der restriktiven Forderung nach einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

zu h)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zusammen. Ohne Durchführungsvertrag kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt

werden. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen. Eine zeitliche Befristung oder Begrenzung des Durchführungsvertrages existiert nicht.

Des Weiteren enthält der Durchführungsvertrag eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden für den Fall der Nichterfüllung von vereinbarten Aufgaben und Pflichten Regelungen zur Absicherungen getroffen. Hierfür sind zum Teil Bürgschaften vom Vorhabenträger zu leisten. Wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt, soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Sollte es zu unüberbrückbaren oder nicht lösbaren sonstigen Konflikten kommen, bleibt beiden Parteien der Rechtsweg offen.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.) Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu i)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden gegenüber den früheren Planungsständen bereits reduziert.

Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Firsthöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Firsthöhe von 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Der ‚Spielraum‘ beträgt lediglich 0,40 m, da die Firsthöhe der geplanten Doppelhäuser bei 10,00 m liegt.

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m bezieht sich lediglich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der geplanten Gebäude und könnte ggf. in einem völlig ebenen Gelände als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe herangezogen werden. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm über Gelände beträgt, müsste die in der Anregung erwähnten 3,60 m auf mindestens 3,80 m erhöht werden. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Traufhöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Traufhöhe von 4,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben..

Als Alternative zu dieser Vorgehensweise müsste eine Terrassierung der einzelnen Baugrundstücke erfolgen. Eine Terrassierung der Baugrundstücke ist jedoch nicht geplant und zur Vermeidung

großflächigen Bodenumlagerungen aus ökologischer Sicht auch nicht wünschenswert. Zudem müsste die Höhenentwicklung der einzelnen Doppelhaushälften der Terrassierung der jeweiligen Baugrundstücke angepasst werden, was aus gestalterischer Sicht unbefriedigend ist. Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden gegenüber dem früheren Planungsstand zudem bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich. Die geplanten Gebäudehöhen sind auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung und den dort zulässigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten als angemessen anzusehen.

zu j)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - werden die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudegesamthöhen über der festgesetzten Sollgeländehöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist die zukünftige Höhenlage und die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Für eine über die vorgenannten Festsetzungen hinausgehende zusätzliche Festsetzung von Sockelhöhen oder die Höhe des Eingangs/Erdgeschosses sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar.

zu k)

Es ist seitens des Vorhabenträgers keine generelle Anschüttung des Geländes vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch, Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

zu l)

Die geplanten Gebäude werden über die zugeordnete öffentliche oder private Verkehrsfläche erschlossen. In der Regel befindet sich die grundstücksinterne und hausinterne Erschließung (Haustüre) ebenfalls auf der der Erschließung zugeordneten Gebäudeseite oder ggf. auch seitlich der Gebäude. Dies ist jedoch kein Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und bleibt dem Vorhabenträger und den Bauwilligen überlassen.

zu m)

Die Festsetzung der Oberkante von Terrassen erfolgt, um die Höhenentwicklung potenzieller Terrassen in Relation zu den sonstigen zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (+/- 0,50 m) zu begrenzen und um vorprogrammierte Konflikte durch hohe Terrassenböschungen entlang der Grundstücksgrenzen im Ansatz zu vermeiden.

zu n)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben seitens der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

zu o)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist nicht die durchgängige Erstellung eines Fußweges entlang des Neuenbaumer Weges und der Höhenstraße vorgesehen. Der vom Vorhabenträger zu erstel-

lende Fußweg wird hierbei nur in dem Abschnitt der Planung von der Straße ‚Wolters Berg‘ bis ‚Am Langen Bruch‘ auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges erstellt. Alle weiteren Fußwegeverbindungen oder Straßenausbaumaßnahmen fallen derzeit in die Verantwortung der allgemeinen Verkehrsplanung der Stadt Wuppertal. Ob, wann und in welchen Abschnitten hier Ausbaumaßnahmen erfolgen könnten, kann zurzeit noch nicht benannt werden.

zu p)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden, dieses gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten kann derzeit noch nichts gesagt werden.

zu q)

Die Erschließung der entlang des Neuenbaumer Weges gelegenen neuen Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich über die gebietsinterne Erschließungsstraße und nicht über den Neuenbaumer Weg. Zudem ist in großen Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges eine geschnittene Laubhecke anzulegen, die nach Möglichkeit nicht unterbrochen werden sollte. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Grundstückseigentümer ein Durchgang zum Neuenbaumer Weg anlegen. Dieses soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, da keine relevanten städtebaulichen Gründe für einen solchen Ausschluss vorliegen.

zu r)

In Teilbereichen entlang des Neuenbaumer Weges ist kein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden, da aufgrund der vorgesehenen baulichen Anlagen sowie Grund-

stückszufahrten der erforderliche Platz für die Anlage einer Laubhecke fehlt. Die generell verfolgte städtebauliche Wirkung der Hecke wird dadurch nicht in Frage gestellt.

zu s)

Die exakte Lage des neuen Gehwegs ist in der Planzeichnung durch die neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und durch Koordinatenpunkte sowie vermaßte Radien räumlich bestimmt. Im Bebauungskonzept (kleiner mittlerer Plan) ist die Lage des neuen Gehwegs ebenfalls deutlich ersichtlich.

zu t)

Die Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme werden analog zu den Erschließungskosten vom Vorhabenträger vorfinanziert und letztlich von den Erwerbern der Baugrundstücke über den Grundstückspreis getragen. Die Regelung der Kostenübernahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg – enthält eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu u)

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wurde neben der Umweltprüfung und dem Umweltbericht ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - in Wuppertal, Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006). Der landschaftspflegerische Begleitplan kann bei der Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort 105 Bauen und Wohnen, eingesehen werden.

Bürger 2.14 – Einwendung:

- a) *Wer sei für die Pflege und Instandhaltung des Biotops zuständig?*
- b) *Bürger 2.14 fragt, wer Eigentümer des Waldes werde und wer ihn zukünftig unterhalte?*
- c) *Bürger 2.14 erhebt Einspruch gegen die Errichtung des Spielplatzes „zwischen dem Wald“. Die Familien, die in der Nähe des vorgesehenen Spielplatzes wohnen würden, hätten nach Wissen von Bürger 2.14 keine Kinder. Deshalb solle der Spielplatz in das vorgesehene Wohngebiet oder zumindest unmittelbar anschließend in Richtung Neuenbaumer Weg errichtet werden.*

zu 2.14 – Berücksichtigung:

zu a)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 ‚Neuenbaumer Weg‘ gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

zu b)

Die im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen Waldflächen werden als ‚Flächen für Wald‘ festgesetzt und bleiben erhalten. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

zu c)

Der geplante Spielplatz südwestlich der geplanten Wohnbauflächen zwischen den beiden Waldflächen wird bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ dargestellt. Die Realisierung des Spielplatzes entspricht insofern den in der Flächennutzungsplanung dargestellten städtischen Zielsetzungen. Eine Verschiebung oder Verlegung der Spielflächen ist nicht geplant, da der vorgesehene Standort aufgrund des großen Abstands zu den öffentlichen Verkehrsflächen ideal für spielende Kinder ist. Des Weiteren ist es unerheblich, ob in den bestehenden Wohngebäuden Kinder wohnen oder gerade nicht. Dieses stellt die Sinnhaftigkeit des Spielplatzes und dessen Größe und Lage nicht in Frage, da sich die Bewohnerstruktur jederzeit ändern kann.

Bürger 2.15 – Einwendung:

a) *Im o. g. Bebauungsplan sei ein Fußweg vom Ilexweg zu einer öffentlichen Straße mit Wendehammer eingezeichnet. Da Bürgerin 2.15 im Alter keinen PKW besitze und Bürger 2.15 der Umweg über Ilexweg, Zedernweg und die steile Straße Am Dönberg schwer falle, müsse Bürger 2.15 zukünftig diesen Weg durch das neue Wohngebiet wählen, um das Zentrum von Dönberg zu erreichen. Entlang des Neuenbaumer Weges solle laut Bebauungsplan ein Bürgersteig erstellt werden. Wie solle der Gehweg in Richtung Dönberg Zentrum weitergeführt werden?*

Der enge Neuenbaumer Weg stelle zwischen dem Plangebiet und dem neuen Hospiz schon heute eine Gefahr für Passanten, speziell für Kinder und alte Leute dar. Ein deutlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die neuen Anwohner und deren Gäste werde die Gefahrensituation noch verstärken. Welche Maßnahmen plane die Stadt Wuppertal, dieser Situation entgegenzutreten?

b) *Warum werde kein öffentlich gewidmeter Fußweg am Rand des Biotops angelegt, der das Erreichen des Zentrums frei von gefährlichen Verkehrseinflüssen über den angrenzenden Wald ermöglichen würde? Ein Trampelpfad, der bei trockenem Wetter rege benutzt werde, existiere bereits.*

c) *Im Bebauungsplan für das neue Wohngebiet seien nur wenige Parkplätze eingezeichnet. Da in der heutigen Zeit in einem Haushalt häufig mehrere PKW existierten (Zweitwagen, PKW der Kinder) und außerdem noch Parkflächen für Besucher vorhanden sein müssten, scheint Bürger 2.15 die Parksituation unzureichend gelöst. Bürger 2.15 befürchtet, dass die neuen Anlieger und deren Besucher in benachbarten Straßen wie dem Ilexweg parken und das neue Wohngebiet über den Fußweg erreichen würden. Dies werde die Verkehrssituation im Ilexweg (Spielstraße) mit seinen wenigen Parkplätzen verschärfen. Welche Lösung werde die Stadt Wuppertal schaffen?*

zu 2.15 – Berücksichtigung:

zu a)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten kann derzeit noch nichts gesagt werden.

Hinsichtlich des Trampelpfades kann festgehalten werden, dass sich die Wegesituation verbessern wird, da ein Begehen der neu geplanten Wege bei jeder Witterung ohne größere Einschränkungen möglich ist, welches naturgemäß bei einem „wildem“ Trampelpfad nicht der Fall ist.

zu b)

Aufgrund des geplanten und festgesetzten Ausbaus des parallel zum Neuenbaumer Weg verlaufenden Gehwegs wird keine zwingende Notwendigkeit gesehen, eine zusätzliche öffentliche Parallelwegeerschließung entlang des Biotops vorzusehen. Eine zusätzliche öffentliche Wegeerschließung müsste durch die Stadt Wuppertal übernommen und langfristig unterhalten (gereinigt, ausgebessert, gestreut) werden, was kostenintensiv ist. Aus diesem Grund und aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit für eine zusätzliche öffentliche Parallelerschließung wurde auf die Ausweisung eines öffentlichen Fußweges auf der nordöstlichen Seite des Biotops verzichtet.

zu c)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben seitens der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Bürger 2.16 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben*

auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?

- b) *Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?*
- c) *Bürger 2.16 fragt, ob es juristisch sichergestellt sei, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werde (pro Gebäude eine Wohneinheit)?*
-

zu 2.16 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits in der offengelegten Planfassung reduziert und entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept des Vorhabenträgers. Der offengelegte Planungsentwurf entspricht der aktuellen Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung als für diesen Verfahrensschritt zuständiges politisches Gremium. Eine weitere Reduzierung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt.

zu b)

Gemäß der Planung des Vorhabenträgers sollen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg – maximal 35 Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit pro Wohngebäude umgesetzt werden. In den Textteil des Bebauungsplans wird bezüglich der Reglementierung der Wohneinheiten eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen. Aufgrund der restriktiven Beschlusslage mit einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten im Plangebiet ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

zu c)

Je geplantes Wohngebäude wird durch den Vorhabenträger nur eine Wohneinheit errichtet werden, so dass die Gesamtzahl von maximal 35 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - nicht überschritten wird. Eine diesbezügliche konkretisierende Regelung ist im Rechtsplan und im Durchführungsvertrag fixiert, der als öffentlich-rechtlicher Vertrag den Vorhabenträger und die Stadt bindet. Die Bindungswirkung erstreckt sich auch auf das dem Planverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

Bürger 2.17 – Einwendung:

- a) *Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?*

Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgesetzt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 9,0 m ausreichend wäre?

- b) *Wie werde sichergestellt, dass durch die geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung des Grundstücks von Bürger 2.17 durch Oberflächenwasser erfolge?*
-

zu 2.17 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden gegenüber den früheren Planungsständen bereits reduziert. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Firsthöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Firsthöhe von 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Der ‚Spielraum‘ beträgt lediglich 0,40 m, da die Firsthöhe der geplanten Doppelhäuser bei 10,00 m liegt.

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m bezieht sich lediglich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden der geplanten Gebäude und könnte ggf. in einem völlig ebenen Gelände als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe herangezogen werden. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm über Gelände beträgt, müsste die in der Anregung erwähnten 3,60 m auf mindestens 3,80 m erhöht werden. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Traufhöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Traufhöhe von 4,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben.

Als Alternative zu dieser Vorgehensweise müsste eine Terrassierung der einzelnen Baugrundstücke erfolgen. Eine Terrassierung der Baugrundstücke ist jedoch nicht geplant und zur Vermeidung großflächigen Bodenumlagerungen aus ökologischer Sicht auch nicht wünschenswert. Zudem müsste die Höhenentwicklung der einzelnen Doppelhaushälften der Terrassierung der jeweiligen Baugrundstücke angepasst werden, was aus gestalterischer Sicht unbefriedigend ist. Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden gegenüber dem früheren Planungsstand zudem bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich. Die geplanten Gebäudehöhen sind auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung und den dort zulässigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten als angemessen anzusehen.

zu b)

Aus der Anregung geht nicht klar hervor, auf welches bestehende Grundstück Bezug genommen wird. Grundsätzlich gilt, dass von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden darf. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch von versiegelten Flächen unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet.

Bürger 2.18 – Einwendung:

- a) *Wer wäre für den Unterhalt der Parkanlage, des Waldes, des Spielplatzes, der Fußwege zuständig?*
- b) *Wer würde Eigentümer des Waldes und wer unterhalte diesen?*
- c) *Bürger 2.18 fragt, ob aus Sicht der Verwaltung und des Verkehrsausschusses die durch den Vorhabenträger im öffentlichen Bereich geplante Anzahl von 15 Besucherparkplätzen ausreichen würde, wenn man berücksichtige, dass im näheren Umfeld keine weiteren Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden?*

zu 2.18 – Berücksichtigung:

zu a)

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Umsetzung und der Unterhalt des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen der Stadt Wuppertal.

Die im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen Waldflächen werden als ‚Flächen für Wald‘ festgesetzt und bleiben erhalten. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg) sowie die Fußwege werden nach der Fertigstellung durch die Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann unter die Unterhaltungspflicht der Stadt.

zu b)

Die Waldflächen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden ggf. an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

zu c)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben seitens der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Bürger 2.19 – Einwendung:

- a) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Bürger 2.19 fragt, warum er diesen Vertrag / Vertragsentwurf nicht im Rahmen der Offenlegung einsehen könne?*
- b) *Bürger 2.19 fragt, wie die fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem bestehenden Bürgersteig im Bereich des Hospizes geschaffen werde? Durch das größere Verkehrsaufkommen am Neuenbaumer Weg werde es für Bürger 2.19 und deren Kinder viel gefährlicher sein, an der Straße entlangzugehen.*
- c) *Wie werde sichergestellt, dass durch eine geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge? Die geplanten Ver- und Entsorgungsgräben würden einen Drainagegraben entstehen lassen. Schon jetzt sei der Garten von Bürger 2.19 nach starkem Regen lange Zeit nicht begehbar.*
- d) *Aus Sicht von Bürger 2.19 würden die geplanten Parkplätze im Bauvorhaben nicht ausreichen. Wie solle verhindert werden, dass Parkplätze im näheren Umfeld als Ausgleich genutzt werden würden. Die ausgewiesenen Parkplätze z. B. im Ilexweg würden jetzt schon nicht mehr ausreichen. In Zukunft, wenn die Jugendlichen ebenfalls ein Auto benutzen würden, werde diese Situation noch wesentlich verschärft.*

- e) *Bürger 2.19 bittet um eine schriftliche Garantie, dass der Ilexweg in keinem Fall als Durchgangsstraße für das geplante Bauvorhaben dienen dürfe. So wäre es in allen Plänen und Anhörungen dargestellt.*
- f) *Bürger 2.19 fragt, ob eine fußläufige Verbindung vom Ilexweg zur Baumaßnahme geplant sei? Falls ja, wie werde sichergestellt, dass diese nicht von Motorrädern/Motorrollern als Abkürzung genutzt werde?*
-

zu 2.19 Berücksichtigung:

zu a)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu b)

Der den Häusern Neuenbaumer Weg 79 bis 85 vorgelagerte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und kann insofern nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestaltet werden. Für diese Bereiche trifft derzeit der Bebauungsplan Nr. 786 Ost die geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen, welche u. U. erst angepasst werden müssen, um eine Weiterführung des Gehweges auf der bauplanungsrechtlichen Ebene zu ermöglichen. Hierüber wäre in einem eigenständigen Verfahren zu entscheiden.

Gleichwohl wird die Anregung - die gegenwärtige verkehrliche Situation ist aufgrund des Fehlens eines Gehwegs für die Fußgänger nicht befriedigend - aufgenommen und bei weiteren verkehrsplanerischen Überlegungen mit berücksichtigt werden.

zu c)

Grundsätzlich gilt, dass von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden darf. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch von versiegelten Flächen unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet.

zu d)

Innerhalb des Plangebiets sind 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben seitens der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

zu e)

Zwischen dem Ilexweg und der in Richtung des Ilexweges abknickenden neuen Erschließungsstraße ist ein Fußweg vorgesehen und im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - festgesetzt, der schon aufgrund der geringen Breite nicht durch den Kraftfahrzeugverkehr genutzt werden kann. Zudem wird der festgesetzte Fußweg im Rahmen der Ausführungsplanung durch entsprechende gestalterische Elemente (z. B. unterschiedliche Oberflächenmaterialien u. a.) und ggf. durch eine Beschilderung als Fußgängerbereich kenntlich gemacht. Grundsätzlich kann sich eine Gemeinde nicht zu einer noch nicht absehbaren Planung und / oder das Nichtdurchführen einer noch nicht in Aussicht stehenden Planung verpflichten.

zu f)

Die zwischen dem Ilexweg und der neuen Erschließung geplante Fußwegeverbindung wurde bereits beschrieben. Eine Befahrung durch motorgetriebene Zweiräder kann nicht durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verhindert werden. Die Anregung wird jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen beachtet.

Bürger 2.20 – Einwendung:

- a) *Bürger 2.20 fragt, ob der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschreiben, im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut werde? Nur im Bereich des Neubaugebietes oder solle der Neuenbaumer Weg bis zum Westfalenweg ausgebaut werden? Wer trage die Kosten?*

Sofern ein Ausbau zu Lasten des Vorhabenträgers nicht sichergestellt sei, mache Bürger 2.20 erhebliche Bedenken geltend. Es wird auf die Anlage 3 zur Drucks. Nr. 1668/86 Abs.: „Änderung des Erschließungssystems“ – zum Bebauungsplan Nr. 843 verwiesen. Damals sei ohne Ausbau des Neuenbaumer Weges die Erschließung über diesen nicht zugestimmt worden. An der Situation habe sich nichts geändert. Bürger 2.20 erhebe Einwende, es sei denn, der Vorhabenträger finanziere den Ausbau, ohne dass die Allgemeinheit belastet werde.

- b) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Bürger 22.0 fragt, was geschehe, wenn ein Vertragspartner seine Aufgaben und Pflichten bezüglich des Durchführungsvertrages nicht erfülle?*

zu 2.20 – Berücksichtigung:

zu a)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V ‚Neuenbaumer Weg‘ folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege

innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplannerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden: Dies gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung und Beleuchtung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten im Rahmen eines abschließenden Ausbaus des Neuenbaumer Weges kann derzeit noch nichts gesagt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 843 wurde geprüft, ob eine alternative Verkehrserschließung abknickend von dem Neuenbaumer Weg sinnvoll wäre. Diese ist in dem damaligen Verfahren vereint worden. Ausschlaggebend waren dafür die Anzahl der zu erschließenden Grundstücke, der Aufwand für den anbaufreien Teil der Erschließungsstraße und landschaftliche Gesichtspunkte. Diese Entscheidung zu einer anderen Sachlage kann nicht die Entscheidung in diesem Planverfahren vorweg nehmen. In dem Planverfahren Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg - ist auf die hier angedachte Planung und die diesbezüglichen Planungsfaktoren abzustellen.

zu b)

Im Rahmen des gemäß des Baugesetzbuchs erforderlichen Durchführungsvertrages werden für den Fall der Nichterfüllung von vereinbarten Aufgaben und Pflichten Regelungen zur Absicherungen getroffen. Über eine Bürgschaft wird beispielsweise eine Vor- oder Zwischenfinanzierung von Baumaßnahmen abgesichert. Wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt, soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Sollte es zu unüberbrückbaren oder nicht lösbaren sonstigen Konflikten kommen, bleibt beiden Parteien der Rechtsweg offen.

Bürger 2.21 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
- b) *Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?*
- c) *Der Neuenbaumer Weg habe keinen Gehweg zwischen der Straße Am Langen Bruch und Höhenstraße. Bürger 2.7 fragt, ob der Ausbau der Straße in diesem Bereich geplant sei und ob ein Bürgersteig erstellt werde?*

Sei für den Bürgersteig vom Woltersberg bis zum Hospiz eine ausreichende Straßenbeleuchtung vorgesehen?

zu 2.21 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits in der offengelegten Planfassung reduziert und entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept des Vorhabenträgers. Der Offengelegte Planungsentwurf entspricht der aktuellen Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung als für diesen Verfahrensschritt zuständiges politisches Gremium. Eine weitere Reduzierung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt.

zu b)

Gemäß der Planung des Vorhabenträgers sollen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - 35 Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit pro Wohngebäude umgesetzt werden. In den Textteil des Bebauungsplans wird eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen, des Weiteren ist eine diesbezüglich konkretisierende Regelungen im den Durchführungsverträge enthalten. Aufgrund der restriktiven Beschlusslage mit einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten im Plangebiet ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

zu c)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges oder eine Fußwegeverbindung zum Hospiz ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg- zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung und Beleuchtung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat. Trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens, einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar.

Bürger 2.22 – Einwendung:

- a) *Bürger 2.22 fragt, wer die Kosten für einen eventuellen Ausbau des Neuenbaumer Wegs trage, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde? Würden die Kosten von der Allgemeinheit oder den Anliegern getragen, erhebe Bürger 2.22 Bedenken.*
- b) *Die in der BV vorgelegte Planung des Vorhabenträgers hätte mehr Parkplätze ausgewiesen, als im jetzt offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (des selben Vorhabenträgers) ausgewiesen seien. Warum habe es inzwischen einen Wegfall von öffentlichen Parkplätzen gegeben? Ohne ausreichende Parkplätze werde die Umgebung zugeparkt. Bürger 2.22 erhebe Einwände gegen die Reduzierung der Parkplätze im vorgesehenen Neubaugebiet.*
- c) *Bürger 2.22 fragt, wie zu erklären sei, dass Mehrgenerationenwohnen (hier: Mehrgenerationenhäuser = kleine Mehrfamilienhäuser) als Ausnahme im Bebauungsplan gestattet sei, obwohl bei der Festsetzung der Abweichung die nachbarlichen Interessen nicht ausreichend gewürdigt worden seien (siehe § 31 Abs. 2 BauGB)?*
-

zu 2.22 – Berücksichtigung:

zu a)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V ‚Neuenbaumer Weg‘ folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung und Beleuchtung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Er-

schließungsbeitragskosten im Rahmen eines abschließenden Ausbaus des Neuenbaumer Weges kann derzeit noch nichts gesagt werden.

zu b)

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

zu c)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind 35 neue Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit vorgesehen. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen. Aufgrund der restriktiven Forderung nach einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

Bürger 2.23 – Einwendung:

- a) *Werde die Pflege und Instandhaltung der Nebenflächen (Biotop, Parkanlage, Spielplatz) gewährleistet / wer werde dafür zuständig sein?*
- b) *Solle der Neuenbaumer Weg im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werden und wer trage die Kosten?*
-

zu 2.23 – Berücksichtigung:

zu a)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter. Die Kontrolle wird die Stadt Wuppertal im Rahmen des so genannten ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB vornehmen.

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Umsetzung und der Unterhalt sowie die Pflege des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen der Stadt Wuppertal.

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg) sowie die Fußwege werden nach der Fertigstellung durch die Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann ebenfalls unter die Unterhaltungspflicht der Stadt.

zu b)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplannerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung und Beleuchtung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten im Rahmen eines abschließenden Ausbaus des Neuenbaumer Weges kann derzeit noch nichts gesagt werden.

Bürger 2.24 – Einwendung:

- Bürger 2.24 fragt, ob sichergestellt werden könne, dass für die derzeitigen Anwohner keine Kosten entstehen würden durch z. B. den evtl. Bau eines Niederschlagswasser-Rückhaltebeckens, des Spielplatzes oder durch den Ausbau der Straße Neuenbaumer Weg?*
- Könne für die bereits bestehenden Häuser sichergestellt werden, dass durch die Versiegelung bzw. Aufschüttung des geplanten Bauvorhabens keine Druckwasserschäden bzw. Wasserschäden durch steigendes Grundwasser entstehen würden?*
- Könne sichergestellt werden, dass wirklich maximal 35 Wohneinheiten errichtet werden würden?*

Lt. Bauungskonzept sind 15 Doppelhaushälften geplant = 30 WE, 2 Wohngebäude als Mehrgenerationenhäuser mit 3 WE = 6 WE, 3 Wohngebäude mit 2 WE = 6 WE, insgesamt 42 WE

- Wieso führe eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendepplatz ausgerechnet zur „Fußverbindung Ilexweg“? An dieser Straße lägen 2 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus. Alle anderen Wohneinheiten (Mehrzahl) seien über befahrbare Wohnwege zu erreichen.*

Bürger 2.24 fragt, ob es nicht sinnvoller sei, die Straßen, wo mehr Wohneinheiten anliegen mit einem Wendepplatz zu versehen? Hier läge der Verdacht nahe, dass nicht nur ein Fußweg geplant sei, sondern eine Durchfahrtmöglichkeit geschaffen werden könne. Könne sichergestellt werden, dass der Ilexweg keine Durchgangsstraße werde?

zu 2.24 – Berücksichtigung:

zu a)

Bzgl. der Verteilung der Kosten muss unterschieden werden zwischen den gebietsbezogenen Erschließungseinrichtungen und den nicht unmittelbar mit dem Baugebiet im Zusammenhang stehenden Erschließungseinrichtungen.

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Realisierung und der Unterhalt des Kinderspielplatzes entspricht insofern den in der Flächennutzungsplanung dargestellten städtischen Zielsetzungen und obliegt der Stadt Wuppertal.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Dies gilt auch für die Entwässerung des Plangebiets inklusive des erforderlichen Rückstaukanals. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und von den Erwerbern der Grundstücke getragen.

Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen. Diesbezüglich können noch keine Aussagen zu dann möglichen Erschließungsbeitragskosten getroffen werden.

zu b)

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das auf den Dachflächen und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die neu zu verlegende Kanalisation innerhalb des Plangebiets und im weiteren Verlauf in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

Eine (flächige) Aufschüttung des Geländes durch den Vorhabenträger erfolgt nicht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

Die neuen Gebäude müssen aufgrund der hohen Wasserstände mit einer wasserdichten ‚weißen Wanne‘ gebaut werden. Daraus folgt, dass die vorhandenen Grundwasserströme um die Kellergeschosse der Gebäude fließen werden. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse vor, dass es durch den Bau der geplanten Wohngebäude zu Druckwasserschäden oder sonstigen Wasserschäden an den bestehenden Gebäuden kommen könnte.

zu c)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind 35 neue Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit vorgesehen. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen. Aufgrund der restriktiven Forderung nach einer Maximalzahl von 35 Wohneinheiten ist in den weiteren Planungen kein Mehrgenerationenwohnen mehr vorgesehen.

zu d)

Zwischen dem Ilexweg und der in Richtung des Ilexweges abknickenden neuen Erschließungsstraße ist ein Fußweg vorgesehen und im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - festgesetzt. Der Fußweg kann schon aufgrund der geringen Breite von 2,0 m nicht durch den Kraftfahrzeugverkehr genutzt werden. Zudem wird

der festgesetzte Fußweg im Rahmen der Ausführungsplanung durch entsprechende gestalterische Elemente (z. B. unterschiedliche Oberflächenmaterialien u. a.) und ggf. durch eine Beschilderung als Fußgängerbereich kenntlich gemacht.

Bürger 2.25 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss plus Dremmel realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben? Bürger 2.25 habe Bedenken, dass dem Vorhabenträger dadurch weitere Möglichkeiten eingeräumt werden würden.*
- b) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Wie stelle die Verwaltung sicher, dass bei einem Wechsel des Vorhabenträgers die Inhalte des Durchführungsvertrags, speziell die Beschlüsse des Ausschusses für Bauplanung (z. B. die Wohneinheiten usw.), erhalten blieben?*
- c) *Bürger 2.25 fragt, ob der geplante Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zeitlich begrenzt sei?*
- d) *Bürger 2.25 erhebe Einwände, wenn bei einem Wechsel des Vorhabenträgers nicht gewährleistet sei, dass nur die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gebaut werden würden, die ihnen – der BV und den Bürgern – am 19.10.2006 gezeigt worden seien.*

zu 2.25 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits in der offengelegten Planfassung reduziert und entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept des Vorhabenträgers. Der offengelegte Planungsentwurf entspricht der aktuellen Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung als für diesen Verfahrensschritt zuständiges politisches Gremium. Eine weitere Reduzierung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt.

zu b)

Der Durchführungsvertrag enthält eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien.

Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

zu c)

Eine zeitliche Befristung für einen Durchführungsvertrag besteht nicht. Der Durchführungsvertrag ist letztlich für ‚immer‘ gültig, da der Durchführungsvertrag eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge enthält. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wup-

pertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen. Die vertragliche Regelung besteht jedoch weiterhin.

zu d)

Der Durchführungsvertrag enthält eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet der jetzige Vorhabenträger aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für den Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers.

Bürger 2.26 – Einwendung:

- a) *Bürger 2.26 fragt, wie sichergestellt werde, dass durch eine geplante Aufschüttung des Baugrundstücks keine Belastung der betroffenen Anliegergrundstücke durch Oberflächenwasser (Regen) erfolge?
Wenn das Gelände aufgeschüttet werde und sich ein Gefälle in Richtung Eickhof ergebe, könne bei Starkregen das Grundstück von Bürger 2.26 das Oberflächenwasser nicht ohne Schaden anzurichten verkraften.
Daher rege Bürger 2.26 an sicher zu stellen, dass dieser Sachverhalt nicht eintreten könne.*
- b) *Im Flächennutzungsplan seien nur 23 Wohneinheiten genannt worden. Danach seien die WE immer weiter erhöht worden. Jetzt seien vom Bauausschuss 35 WE festgelegt worden. Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?*
- c) *Sei juristisch sichergestellt, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werde (pro Gebäude eine Wohneinheiten)? Bürger 2.26 habe Bedenken, dass letztendlich noch mehr als 35 Wohneinheiten gebaut werden könnten.*
-

zu 2.26 – Berücksichtigung:

zu a)

Grundsätzlich gilt, dass von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden darf. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch von versiegelten Flächen unkontrolliert abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet.

zu b)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde über die Begrenzung der Wohneinheiten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - diskutiert, es wurde jedoch keine Begrenzung auf 23 Wohneinheiten beschlossen. Die nun getroffene Regelung mit der Begrenzung auf maximal 35 Wohneinheiten stellt einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Bürger und der Bezirksvertretung und den Vorstellungen des Vorhabenträgers dar. Eine Vorgabe durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal existiert nicht.

Jedes geplante Wohngebäude – dies betrifft Einzelgebäude und Doppelhaushälften – wird nur mit einer Wohneinheit errichtet werden. Diese Regelung wird in die textlichen Festsetzungen aufge-

nommen und im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert. Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen nicht mehr vorgesehen.

zu c)

Je Einzelgebäude und Doppelhaushälften wird nur noch eine Wohneinheit zulässig sein. Diese Regelung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert. Dadurch ist sichergestellt, dass nicht mehr als 35 Wohneinheiten errichtet werden.

Bürger 2.27 – Einwendung:

- a) *Warum müsse der Dönberg, der einmal ein Naherholungsgebiet gewesen sei, durch immer mehr Bebauungen verschandelt so werden. Es gebe genug leer stehende Wohnungen in der Stadt, die man sanieren könne.*

Es gebe zu wenig Geschäfte auf dem Dönberg. Man habe keine Auswahl am Warenangebot. Alles sei zu teuer oder zu „billige“ Geschäfte. Und die Post lege man jetzt an das andere Ende des Ortes in einen Kiosk, der jetzt schon zu klein sei. Zudem seien dort nur zwei Parkplätze und der restliche Straßenraum durch Halteverbotsschilder reglementiert. Eine Post gehöre doch in die Ortsmitte, dass jeder sie gut erreichen könne.

Jetzt wolle man wieder am Neuenbaumer Weg bauen. Das bedeute wieder mehr Menschen, wieder mehr Autos und wieder werde ein Stück Landschaft kaputt gemacht.

Bürgerin 2.27 wohne seit 70 Jahren am Eickhof und müsse zusehen, wie eine Wiese nach der anderen durch Bebauung verschwinde. Wo früher einmal Wiesen mit kleinen Tümpeln, wo Biotope und Wasserläufe waren, wo Vögel und andere Tiere nisteten, stünden jetzt Häuser. Ein Meer von Häuserdächern. Sei das schön? Man könne ja Häuser bauen, müsse jedoch nicht gleich eine ganze Landschaft verschandeln.

Das Obst und Gemüse im kleinen Hausgarten sei schwarz vom Öl und vom Ruß. Man bekomme das kaum ab, um es zu essen. Deshalb fahre ein Bekannter nach Witten und hole sich das Gemüse von dort. Das könne man wenigstens gefahrlos essen, das sei viel sauberer als am Dönberg. Wo komme am Dönberg der ganze Dreck her? Von viel zu dicht stehenden Häusern, die alle Kamine oder Ölheizungen hätten und noch mehr die Umwelt verschmutzten würden.

- b) *Damit sei es aber noch nicht genug. Nun wolle man wieder 34 Wohneinheiten am Neuenbaumer Weg bauen. Dies sei viel zu eng – 10 Wohneinheiten wären ausreichend gewesen an einem Wanderweg, an dem man sich ja auch erholen wolle.*
- c) *Mit 90 zusätzlichen Autos würde man auf einer bereits jetzt viel zu engen Straße ohne vernünftigen Bürgersteig rechnen. Man müsse jetzt schon Angst haben, diesen Bürgersteig entlangzugehen.*

Und jetzt müsse mit noch mehr Autoabgasen gerechnet werden, die sich alle im Wald stauen und die Umwelt verpesten würden. Denke denn niemand an die auf dem Dönberg lebenden Menschen? Es sei doch schon schlimm genug, das die Innenstadt der Stadt Wuppertal durch Abgase verseucht sei, das müsse doch nicht in den Randbereichen auch so werden.

Bürgerin 2.27, deren Grundstück nicht an den Neuenbaumer Weg angrenze, sehe sich im Übrigen nicht veranlasst, irgendwelche entstehenden Kosten mit zu übernehmen.

zu 2.27 – Berücksichtigung:

zu a)

Das Plangebiet wird im wirksamen 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 ‚Neuenbaumer Weg‘ 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 unter anderem auch die Belange des Landschaftsbildes.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - (Verf: Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006) wurden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungssituation untersucht und folgendermaßen bewertet:

‚Obwohl die wertvollsten Bereiche des Plangebiets erhalten bleiben, wird durch die Bebauung der Freifläche am Neuenbaumer Weg auch das Landschaftsbild beeinträchtigt. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, müssen zum einen die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets hochwertig gestaltet werden. Zum anderen sollten sich die Wohnhäuser insbesondere auf der Südseite in ihrer Bauweise positiv in das Landschaftsbild einfügen und durch entsprechende Bepflanzung gut in die Landschaft einbinden. Die Erholungsfunktion bleibt durch die Anlage eines Spielplatzes und die Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindungen bestehen.‘

Die Vorschläge zur Begrenzung des Eingriffs wurden aufgegriffen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dies sind:

- die zu pflanzende Hecke entlang des Neuenbaumer Wegs
- der Erhalt und die Bepflanzung der Säume des Biotops
- der Erhalt der Waldflächen im westlichen Plangebiet
- die Anlage der Grünfläche und des Kinderspielplatzes

Ein Verzicht auf das Plangebiet entspricht zudem nicht den vorgenannten städtebaulichen Zielen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Das Bauvorhaben wurde zudem gegenüber früheren Planungsständen bereits deutlich reduziert.

Es ist eine städtebauliche und auch politische Zielsetzung, den Bürgern im Bereich des Dönbergs eine möglichst vollwertige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Der in vielen Stadtteilen zu beobachtende Konzentrationsprozesse im Einzelhandel kann jedoch mit den zur Verfügung stehenden planerischen Instrumenten nur eingeschränkt beeinflusst werden, da die Standortentscheidungen nicht durch die Stadt Wuppertal, sondern durch die jeweiligen Unternehmen getroffen werden. Dasselbe gilt für die Qualität des Warenangebots, die mit planerischen Instrumenten nicht beeinflusst werden kann.

Hier gilt das marktwirtschaftliche Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Ändert sich die Nachfrage, z. B. durch mehr vor Ort wohnende Menschen, wird sich in der Regel auch das Ange-

bot verbessern. Insofern kann ein neues Wohngebiet auch eine Chance für die infrastrukturelle Ausstattung eines Stadtteils sein.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - (Verf.: Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006) wurden auch die Auswirkungen auf das Lokalklima untersucht und folgendermaßen bewertet. ‚[...] Im Allgemeinen kann man davon ausgehen, dass die Schadstoffbelastung der Luft in diesem dünn besiedelten, strukturschwachen, nur gering gewerblich genutzten, Raum sehr gering ist. Geringe Belastungen treten im Umfeld der Straßen auf. Bedingt durch landwirtschaftliche Nutzungen kommen jahreszeitlich variierende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen organischer Dünger (Gülle, Jauche etc.) vor.‘

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden ebenfalls untersucht. ‚[...] Die lufthygienischen Belastungen durch zusätzliche Verkehrsemissionen oder Hausbrand sind aufgrund der Größe des Vorhabens als gering einzustufen. Das Mikroklima auf der Fläche selbst wird durch die Bebauung deutlich verändert. Die Auswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung jedoch zumindest minimiert werden.‘ Die angesprochene Öl- und Rußbelastung des Hausgartens steht insofern in keinem ursächlichen Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben.

zu b)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind 35 neue Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheiten vorgesehen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert. Für eine weitere Reduzierung des geplanten Bauprogramms auf wie gefordert maximal 10 Wohneinheiten sind keine städtebaulichen Gründe gegeben.

zu c)

Auf der nordwestlichen Seite des Neuenbaumer Weges wird zur Verbesserung der Situation der Fußgänger zwischen der Straße ‚Am Eickhof‘ und der Einmündung der Straße ‚Am langen Bruch‘ ein separater Gehweg ausgebaut. Der zwischen der Straße ‚Am Langen Bruch‘ und ‚Höhenstraße‘ gelegene Abschnitt des Neuenbaumer Weges liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und kann insofern nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestaltet werden. Gleichwohl wird die Anregung - die gegenwärtige Situation ist aufgrund des Fehlens eines Gehwegs für die Fußgänger nicht befriedigend - aufgenommen und bei weiteren verkehrsplanerischen Überlegungen mit beachtet werden.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - (Verf.: Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006) wurden auch die bestehenden Verkehrsemissionen untersucht und folgendermaßen bewertet. ‚[...] Im Allgemeinen kann man davon ausgehen, dass die Schadstoffbelastung der Luft in diesem dünn besiedelten, strukturschwachen Raum sehr gering ist. Geringe Belastungen treten im Umfeld der Straßen auf. Durch die durch das geplante Wohngebiet verursachten zusätzlichen Fahrzeugbewegungen sind aufgrund der geringen Anzahl vernachlässigbar.

Bürger 2.28 – Einwendung:

- a) *Es solle eine Siedlung auf einer Wiese inklusive einem nach § 62 Naturschutzgesetz geschützten Biotop gebaut werden. Man fände es schade, dass nun auch das letzte Biotop durch Baumaßnahmen gravierend geschädigt wenn nicht gar zerstört werden soll. Es stelle sich die Frage, wer jetzt den Schutz und die Instandhaltung des Biotops übernehmen soll, wenn das Umfeld, also die umliegende Wiese bebaut werde. Schließlich sei das Biotop nicht nur eine Ansammlung von Pflanzen, Sumpf und Wasser, sondern benötige das noch intakte Umfeld.*
- b) *Wer wolle denn garantieren, dass das Biotop nicht seiner Quellen beraubt werde oder nicht plötzlich als wilde Müllkippe für Bauschutt und anderen Müll ende. Der Vorhabenträger lehne*

dies alles ab. Dieser gehe davon aus, dass das Biotop nur aus Oberflächenwasser bestehe. Dieses ist anzuzweifeln, denn einige dieser Quellen, die das Biotop speisen, wären schon für Laien gut erkennbar. Ein Indiz hierfür ist darin zu sehen dass die anliegenden Häuser im Winter oder bei einem starken Regen nasse Keller hätten.

- c) *Der Neuenbaumer Weg sei eine knapp 4,5 m breite Straße – die Straße sei von den Dönbergern nachvermessen worden, nachdem der Vorhabenträger von 6,0 m gesprochen habe – mit einem durch einen weißen Strich abmarkierten Gehweg für Fußgänger. Bei zwei aneinander vorbei fahrenden Personenwagen würde es für Fußgänger bereits sehr eng. Diese Straße ist nicht für eine Befahrung mit Baustellenfahrzeugen geeignet, insbesondere auch durch die Straßenbaumaßnahmen im Bereich des Westfalenweges, sowie der Belastung durch den bestehenden Verkehrs seitens des Hospizes, der Tagesschule und des Kindergartens. Die Straße stellt sich als Slalomstrecke dar. Es wird die Frage gestellt, ob die derzeitigen Anlieger an den Kosten der neuen Siedlung beteiligt würden.*
- d) *Es wird seitens der Bürgerin das Fehlen von Geschäften und sonstigen Infrastrukturen (Lebensmittel, Post) bemängelt. Der Bereich Dönberg stellte sich lange als Gebiet mit umfangreichen Grünflächen und lichter / weiter Bebauung dar, dieser Charakter wird seit längerem nachhaltig mit zu vielen und zu dicht gebauten Häusern verbaut.*
- e) *Die Anbindung des Bereiches Dönberg mit dem ÖPNV wird als ungenügend empfunden.*
-

zu 2.28 – Berücksichtigung:

zu a)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da das Biotop vor unangemessener Inanspruchnahme (Bolzplatz, Hundeklo, etc.) werden soll, werden entlang der westlichen und der südöstlichen Biotopränder Strauchpflanzungen angelegt. Die Fläche soll im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet werden. Die Organisation dieser Pflegemaßnahmen obliegt deshalb dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

Um bei mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Biotop entsprechend reagieren zu können, überwacht die Stadt Wuppertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das so genannte ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB umfasst unter anderem die Überprüfung des Feuchtbiotops während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss.

zu b)

Nach Aussage eines zur Klärung dieses Sachverhalts beauftragten Gutachtens (Verf.: Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme bezüglich einer Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ‚Neuenbaumer Weg‘, Wuppertal, 17. Februar 2006) wird das Biotop nicht durch Quellen, sondern aufgrund der für eine Versickerung ungünstigen Bodeneigenschaften durch das nicht versickernde Niederschlagswasser gespeist. Die Bodeneigenschaften im Bereich des Biotops werden nicht verändert, so dass die Voraussetzungen für den Erhalt grundsätzlich gegeben sind.

Während der Bauphase ist das Biotop durch die Errichtung eines Bauzaunes zu Schützen, dieses ist innerhalb des Durchführungsvertrages festgelegt. Eine Einfassung des Biotops über Strauchpflanzungen ist bereits in den Regelungen des Bebauungsplanes enthalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das geschützte Feuchtbiotop wurden im Rahmen des Planungsprozesses intensiv und auch kontrovers diskutiert. Das Ergebnis wird sowohl in der 1. Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme vom 3. Januar 2006 (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, 17. Februar 2006, Seite 3: ‚Die geplante Bebauung hat keinen Einfluss auf das Feuchtbiotop‘) als auch im Schreiben der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten vom 20. März 2006 ‚[...] dieses von gestautem Niederschlagswasser abhängige Biotop erhält nach dem Eindruck aus dem beigefügten Gutachten voraussichtlich ausreichend Wasser auf der Fläche selbst. [...] Die Fläche sollte wie festgesetzt behandelt [gepflegt] werden und im Jahr 2010 Anfang Juni detailliert [vegetationskundlich] neukartiert werden‘) stellvertretend dargestellt.

Die Problematik der hohen Wasserstände – aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden – ist im Übrigen bekannt. Die neuen Gebäude müssen deshalb mit einer wasserdichten ‚Weißen Wanne‘ gebaut werden.

zu c)

Der Neuenbaumer Weg soll auf der Höhe des Plangebiets ausgebaut werden. Für den Neuenbaumer Weg sind auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume soll der Querschnitt reduziert werden auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

Diese Straßen und Wegebreiten wurden mit Blick auf die wünschenswerte bautechnische Ausgestaltung des Neuenbaumer Weges festgelegt und dienen der Verbesserung des Verkehrs.

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges und des provisorischen Straßenanschlusses werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger vorfinanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Letztlich werden die internen Erschließungskosten analog zu einer öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme auf die neuen Grundstücke verteilt und werden von den Erwerbern der Grundstücke getragen. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen, sondern ist Gegenstand allgemeiner verkehrsplanerischer Überlegungen der Stadt. Wann genau ein kompletter Ausbau des Neuenbaumer Weges erfolgen soll bzw. könnte, kann zurzeit noch nicht benannt werden. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Anlagen für die Straßenentwässerung und Beleuchtung. Hierdurch wird sich bis zum Ausbau die Situation einstellen, dass der Neuenbaumer Weg nicht in allen Abschnitten den wünschenswerten Ausbauzustand hat, trotzdem stellt der, wenn auch zum Teil nur provisorische Ausbau des Neuenbaumer Weges im Zuge dieses Planverfahrens einen wichtigen Bestandteil zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Zu eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeitragskosten im Rahmen eines abschließenden Ausbaus des Neuenbaumer Weges kann derzeit noch nichts gesagt werden.

zu d)

Das Plangebiet wird im wirksamen 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 ‚Neuenbaumer Weg‘ 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 unter anderem auch die Belange des Landschaftsbildes und des Ortsbildcharakters von Dönberg. Im Rahmen des Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - (Verf: Brosk Landschaftsarchitektur, Essen, August 2006) wurden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungssituation untersucht und folgendermaßen bewertet.

‚Obwohl die wertvollsten Bereiche des Plangebiets erhalten bleiben, wird durch die Bebauung der Freifläche am Neuenbaumer Weg auch das Landschaftsbild beeinträchtigt. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, müssen zum einen die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets hochwertig gestaltet werden. Zum anderen sollten sich die Wohnhäuser insbesondere auf der Südseite in ihrer Bauweise positiv in das Landschaftsbild einfügen und durch entsprechende Bepflanzung gut in die Landschaft einbinden. Die Erholungsfunktion bleibt durch die Anlage eines Spielplatzes und die Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindungen bestehen.‘

Die Vorschläge zur Begrenzung des Eingriffs wurden aufgegriffen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dies sind:

- die zu pflanzende Hecke entlang des Neuenbaumer Wegs
- der Erhalt und die Bepflanzung der Säume des Biotops
- der Erhalt der Waldflächen im westlichen Plangebiet
- die Anlage der Grünfläche und des Kinderspielplatzes

Ein Verzicht auf das Plangebiet entspricht zudem nicht den vorgenannten städtebaulichen Zielen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Das Bauvorhaben wurde zudem gegenüber früheren Planungsständen bereits deutlich reduziert.

Es ist eine städtebauliche und auch politische Zielsetzung, den Bürgern im Bereich des Dönbergs eine möglichst vollwertige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Der in vielen Stadtteilen zu beobachtende Konzentrationsprozesse im Einzelhandel kann jedoch mit den zur Verfügung stehenden planerischen Instrumenten nur eingeschränkt beeinflusst werden, da die Standortentscheidungen nicht durch die Stadt Wuppertal, sondern durch die jeweiligen Unternehmen getroffen werden. Dasselbe gilt für die Qualität des Warenangebots, die mit planerischen Instrumenten nicht beeinflusst werden kann.

Hier gilt das marktwirtschaftliche Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Ändert sich die Nachfrage, z. B. durch mehr vor Ort wohnende Menschen, wird sich in der Regel auch das Angebot verbessern. Insofern kann ein neues Wohngebiet auch eine Chance für die infrastrukturelle Ausstattung eines Stadtteils sein. Die Planung ist trotz der gegenstehenden Belange als angemessen anzusehen.

zu e)

Der Bereich Dönberg wird von den Buslinien CE65, 625, 627, 637 und NE3 angefahren, über die verschiedene Ziele im Stadtgebiet zu einem großen Tages und Nachtzeitraum erreicht werden können. Verbesserungen des ÖPNV-Netzes können durch die Planung nur mittelbar initiiert werden, stehen aber der Planung durch die gegebene Anbindungssituation auch nicht entgegen.

Bürger 2.29 – Einwendung:

- a) *Warum werde nicht für die fußläufige Verbindung vom Ilexweg über die geplante Baumaßnahme ein öffentlich gewidmeter Fußweg am Rand des Biotops angelegt an Stelle der zur Zeit geplanten öffentlichen Straße mit Wendehammer?*
- b) *Wer trüge die Kosten für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde?*
- c) *Warum würden nur 15 Stellplätze für Besucher geplant? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme ständen keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte in der BV am 19.10.2006 vorgestellten Planung deutlich mehr Stellplätze vorgesehen.*
- d) *Welche Höhe über NN werde das zu bebauende Grundstück nach Fertigstellung der Maßnahme haben?*
- e) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Damit Bürger 2.29 die Auswirkungen des Bebauungsplans vollständig bewerten könne, bitte Bürger 2.29 darum, ihm diesen Vertrag vor Ende der Offenlegung bekannt zu machen.*

Wie stelle die Verwaltung sicher, dass bei einem Wechsel des Vorhabenträgers die Inhalte des Durchführungsvertrags, speziell die Beschlüsse des Ausschusses für Bauplanung, erhalten blieben?

Dieser Durchführungsvertrag solle wesentliche Einschränkungen / Reglementierungen festschreiben, die durch den Bauausschuss der Stadt Wuppertal verabschiedet worden seien (Beschluss des Ausschusses Bauplanung 28.11.2006). Wie sei es zu begründen, dass Bürger 2.29 – als direkt betroffenem Anlieger – die Einsicht in für Bürger 2.29 relevante Punkte des Durchführungsvertrages verweigert werde?

- f) *Bürger 2.29 fragt, wer die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des geplanten Spielplatzes trage? Würden die nur mittelbaren Nachbarn an den Kosten beteiligt?*

zu 2.29 – Berücksichtigung:

zu a)

Zu den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gehört unter anderem die Anlage von verbindenden Fuß- und Radwegen durch das neue Wohngebiet. Durch die Anlage der Wegeverbindungen sollen die bestehenden (zum Teil informellen) Wegeverbindungen erhalten und das neue Baugebiet mit der Umgebung vernetzt werden.

Zwischen dem Ilexweg und der Wendeanlage der in Richtung des Ilexweges abknickenden neuen Erschließungsstraße ist ein 2,0 m breiter Fußweg vorgesehen. Der Fußweg ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - entsprechend als Fußweg festgesetzt. Die in Richtung des Ilexweges abknickende Erschließungsstraße ist jedoch für die Erschließung der zwei an dieser Erschließungsstraße gelegenen Doppelhäuser sowie des Einzelhauses erforderlich. Würde man statt der Erschließungsstraße und der Wendeanlage einen Fußweg festsetzen, wäre die Erschließung der geplanten Gebäude nicht mehr gesichert.

zu b)

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg und erforderlicher Straßenbeleuchtung auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege in-

nerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger getragen, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht.

Darüber hinausgehende Ausbaumaßnahmen im Bereich des Neuenbaumer Weges, die zurzeit aber nicht kurzfristig vorgesehen sind, sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Diesbezüglich kann derzeit noch nichts über mögliche Erschließungsbeitragskosten und deren Verteilung gesagt werden.

zu c)

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum ist ausreichend, um die zu erwartenden Besucherverkehre abwickeln zu können. Die den einzelnen Wohngebäuden direkt zugehörigen Stellplätze / Garagen werden auf den privaten Grundstücken errichtet.

zu d)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

zu e)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Üblicherweise liegt der Durchführungsvertrag zum Zeitpunkt der Offenlegung der Planung noch nicht oder nur in einer Rohfassung vor, so dass noch nicht alle regelungsbedürftigen Punkte schriftlich niedergelegt waren. Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

Der Durchführungsvertrag enthält eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

zu f)

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Realisierung und der Unterhalt des Kinderspielplatzes entspricht insofern den in der Flächen-

nutzungsplanung dargestellten städtischen Zielsetzungen und obliegt der Stadt Wuppertal. Die Kosten von Spielplätzen werden in der Regel nicht im Rahmen von Erschließungsbeiträgen abgerechnet, sondern werden über den jeweiligen beschlossenen Haushalt abgedeckt.

Bürger 2.30 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
- b) *Laut der in der BV am 19.10.2006 vorgestellten Planung des Vorhabenträgers sei keine öffentliche Straße mit Wendehammer in Richtung Ilexweg geplant gewesen. Könne die geplante fußläufige Verbindung vom Ilexweg über die geplante Baumaßnahme nicht auch ohne eine öffentliche Straße erstellt werden, damit auch zukünftig eindeutig keine Straßenverbindung möglich sei?*
- c) *Bürger 2.30 fragt, ob es geplant sei, dass der Neuenbaumer Weg im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut werde und in welchem Bereich?*
- d) *Die in der BV am 19.10.2006 vorgelegte Planung des Vorhabenträgers weise mehr Parkplätze aus, als im jetzt offen gelegten Bebauungsplan (des selben Vorhabenträgers) ausgewiesen seien. Warum habe es inzwischen diesen Wegfall von öffentlichen Parkplätzen gegeben?*
- e) *In der Begründung werde dem Vorhabenträger eine Aufschüttung des Geländes gestattet. An welchen Stellen plane der Vorhabenträger Anschüttungen des Geländes und sei damit eine flächendeckende Erhöhung des heutigen Niveaus vorgesehen?*
- f) *Auf der Sitzung der BV am 19.10.2006 habe Herr Kasten Bürger 2.30 zugesagt, die Höhenbegrenzung entsprechend der dort vorgestellten Gebäude auf das vom Vorhabenträger geplante Maß zu reduzieren. Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgesetzt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 9,00 m ausreichend wäre?*
- g) *Auf der Sitzung der BV am 19.10.2006 habe Herr Kasten Bürger 2.30 zugesagt, die Höhenbegrenzung entsprechend der dort vorgestellten Gebäude auf das vom Vorhabenträger geplante Maß zu reduzieren. Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?*
- h) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Damit Bürger 2.30 die Auswirkungen des Bebauungsplans vollständig bewerten könne, bitte Bürger 2.30 darum, ihm diesen Vertrag vor Ende der Offenlegung bekannt zu machen.*
- i) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Welche rechtliche Bestandssicherheit habe der zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag für die nähere und fernere Zukunft?*
- j) *Gemäß dem Konzept des Vorhabenträgers sollten im Baugebiet lediglich 35 Wohneinheiten realisiert werden. Wie sei es zu erklären, dass im Bebauungsplan zwei bzw. drei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt werden würden (Definition: Wohngebäude = Doppelhaushälfte/Einzelhaus)?*

- k) *Bürger 2.30 fragt, ob es juristisch sichergestellt sei, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werde (pro Gebäude eine Wohneinheit)?*
- l) *Unter Ziffer III / 5. der Begründung werde der Verlauf des heutigen „Fernweges“ beschrieben und unter Ziffer IV / 2. der Erhalt als ein Planungsziel definiert. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan gehe aber nicht hervor, wo und wie dieser Weg verlaufen solle. Wie werde der bestehende Fernweg erhalten und wo solle er konkret verlaufen?*
- m) *Welche Maßnahmen seien zum Schutz des Biotops geplant (z. B. Einzäunung)*
- n) *Wie sei sichergestellt, dass durch die im Rahmen der geplanten Baumaßnahme entstehenden Ver- und Entsorgungsgräben keine Ableitung des Oberflächenwassers in angrenzende Grundstücke erfolge (Versorgungsgraben ist Drainagegraben)?*
- o) *Wer trüge die Kosten für einen eventuellen Ausbau des Neuenbaumer Wegs für die nicht direkt an das Neubaugebiet grenzenden Bereiche, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde?*
-

zu 2.30 - Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits in der offengelegten Planfassung reduziert und entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept des Vorhabenträgers. Der offengelegte Planungsentwurf entspricht der aktuellen Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung als für diesen Verfahrensschritt zuständiges politisches Gremium. Eine weitere Reduzierung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauplanungsrechtliche Zweigeschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt. Der Anregung soll deswegen nicht gefolgt werden.

zu b)

Die in Richtung des Ilexweges abknickende Erschließungsstraße ist auch in der in der Bezirksvertretung am 19.10.2006 vorgestellten Planung des Vorhabenträgers als öffentliche Straße vorgesehen gewesen. Lediglich zu einem früheren Zeitpunkt wurde darüber diskutiert, diese Erschließungsstraße als private Erschließungsstraße festzusetzen. Von einer privaten Erschließungsstraße wurde jedoch abgesehen, da zwischen dem bestehenden Ilexweg und der Wendeanlage der in Richtung des Ilexweges abknickenden neuen Erschließungsstraße ein 2,0 m breiter Fußweg vorgesehen ist. Dieser Fußweg hat eine Verbindungsfunktion, die über die Funktion der privaten Wohnwege hinausgeht. Es ist jedoch aufgrund des mit einer Breite von 2,0 m festgesetzten und mit besonderer Zweckbestimmung versehenen Fußweges ausgeschlossen, dass eine ‚Verbindungsstraße‘ zum Ilexweg gebaut wird.

zu c)

Der Neuenbaumer Weg soll zukünftig aus verkehrstechnischer Sicht ausgebaut werden. Der Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -, sondern Gegenstand der allgemeinen städtischen Verkehrsplanung. Ob, wann, wie und in welchen Abschnitten ein Ausbau erfolgen könnte, kann noch nicht mit hinreichender Aussagekraft benannt werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und durch den Vorhabenträger wird aber bereits entlang des Neuenbaumer Weges ein 1,50 - 2,00 m breiter Gehweg neu angelegt. Dieser Gehweg befindet sich innerhalb des Plangebietes und ist im

Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Verkehrsfläche des Neuenbaumer Weges liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes

Für den Neuenbaumer Weg sind ansonsten auf der Höhe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - folgende Straßenbreiten vorgesehen:

- Fahrbahn 6,00 m
- Gehweg beidseitig 2,00 m

Im Bereich der Bestandsbäume wird der Querschnitt reduziert auf:

- Fahrbahn 5,00 m,
- Gehweg Südost 1,50 m,
- Gehweg Nordwest 2,00 m

zu d)

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen nicht verändert.

zu e)

Es erfolgt keine flächige Anschüttung des Geländes durch den Vorhabenträger. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (z. B. im Bereich von Hauseingängen, Kellerlichtschächten etc.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

zu f)

Die in der Anregung erwähnte Gebäudehöhe von 9,00 m ist nicht richtig. Die durch den Vorhabenträger geplante Firsthöhe von 10,00 m bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der geplanten Gebäude. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens über Gelände gemäß Planung mindestens 20 cm beträgt, und das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt ist die für die Doppelhäuser festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Diese Festsetzung entspricht der Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu g)

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m ist nicht ausreichend, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Mit Blick auf die geplante architektonische Gestaltung der Gebäude mit Traufhöhe über Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden und der Sockelhöhe sowie des nicht gänzlich ebenen Geländeverlaufes ist eine Traufhöhe von 4,40 über festgesetztem Gelände erforderlich um das Vorhaben errichten zu können. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Firsthöhen sind die geplanten Wohngebäude ausreichend bestimmt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu h)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg – ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Ver-

trag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu i)

Eine zeitliche Befristung oder Begrenzung des Durchführungsvertrags existiert nicht. Der Durchführungsvertrag enthält ansonsten eine Regelung für den Fall der so genannten Rechtsnachfolge. Scheidet einer der beiden Vertragspartner (z. B. durch den Verkauf der Flächen) aus dem Vertrag aus, gilt der Durchführungsvertrag auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Dies betrifft sowohl den Vorhabenträger als auch die Stadt Wuppertal. Daher verpflichten sich die Vertragsparteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihrerseits wiederum eventuellen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung aufzuerlegen. Erst mit der Wirksamkeit der Rechtsnachfolge ist die jeweilige Vertragspartei aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen.

zu j)

Durch den Vorhabenträger ist die Errichtung von 35 Wohngebäude mit je einer Wohneinheit vorgesehen. Diese Regelung ist im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert zu dem mittels einer textlichen Festsetzungen im Plan Bezug genommen wird. Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen nicht mehr vorgesehen

zu k)

Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - 35 Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit zu errichten. Nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB 2007) ist eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet. Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Wohneinheiten. Die getroffenen Regelungen sind innerhalb des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

zu l)

Der im Bestand vorhandener Trampelpfad (Fernwanderweg) quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Der Weg verläuft entlang des Nordweststrands der Grünfläche, östlich des Buchenwaldes nach Südwesten abknickend, das westliche Plangebiet durchquerend um schließlich im Süden in die Kreuzung ‚Am Eickhof / Woltersberg‘ zu münden.

Innerhalb des Plangebiets sind zur Vernetzung der neuen Wohnbebauung mit der umliegenden Bestandsbebauung mehrere Wegeverbindungen geplant. Eine Wegeverbindung verläuft vom ‚Ilexweg‘ zum Neuenbaumer Weg und eine weitere Wegeverbindung verknüpft den Neuenbaumer Weg mit der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sowie im weiteren Verlauf mit der Straße ‚Am Eickhof‘. Die Durchlässigkeit des Plangebiets bleibt insofern erhalten.

zu m)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschützte Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen, ein Mal jährlich zu mähen und das Mähgut anschließend zu entfernen. Um bei mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Biotop entsprechend reagieren zu können, überwacht die Stadt Wuppertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das so genannte ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB umfasst unter anderem die Überprüfung des Quelleinzugsbereichs des Dönberger Bachs sowie des Feuchtbiotops

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Dachbegrünung) wird 3 Jahre nach Rechtskraft durch Ortsbesichtigung geprüft.

Während der Bauphase ist das Biotop durch die Errichtung eines Bauzaunes zu Schützen, dieses ist innerhalb des Durchführungsvertrages festgelegt. Eine Einfassung des Biotops durch Strauchpflanzungen ist bereits in den Regelungen des Bebauungsplanes enthalten.

zu n)

Grundsätzlich darf von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Das im Plangebiet auf den versiegelten anfallende Niederschlagswasser wird deshalb über neue Kanäle in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser (von versiegelten Flächen) belastet. Die Anlage von Drainagen ist nicht vorgesehen. Die im übrigen schon derzeit vorzufindenden Bodenverhältnisse, bei denen zeitweise mit aufstauender Nässe in den Bodenschichten gerechnet werden muss, sollen nicht verändert werden.

zu o)

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger getragen, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht. Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen. Da zurzeit noch nicht mit hinreichender Aussagekraft bestimmt werden kann, in welcher Art und Weise der Neuenbaumer Weg sinnvollerweise auszubauen wäre, kann an dieser Stelle keine Aussage zu den möglichen Kosten und der Kostenverteilung getroffen werden.

Bürger 2.31 – Einwendung:

a) *Bürger 2.7 fragt, wer die Kosten für die Erstellung des geplanten Spielplatzes trage?*

Warum werde der Spielplatz nicht innerhalb des Neubaugebietes oder in unmittelbarem Anschluss in Richtung Neuenbaumer Weg angelegt? Die Eltern mit Kleinkindern oder später die Kinder alleine müssten erst durch die „Parkanlage“, um zu dem Spielplatz zu gelangen. Das ergebe doch keinen Sinn, denn die direkten Nachbarn des vorgesehenen Spielplatzes hätten keine Kinder im Spielplatzalter.

Bürger 2.31 erhebe Einwände gegen die vorgesehene Platzierung des Spielplatzes.

Wer wäre für den Unterhalt der Parkanlage, des Waldes, des Spielplatzes, des Biotops, der Fußwege zuständig?

Wer würde Eigentümer des Waldes und wer unterhalte und pflege diesen?

- b) *Warum seien nur 15 Stellplätze für Besucher geplant worden? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte mehr Parkplätze geplant.*
-

zu 2.31 – Berücksichtigung:

zu a)

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt und entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Eine Verschiebung oder Verlegung der Spielflächen ist nicht geplant, da der vorgesehene Standort aufgrund des großen Abstands zu den öffentlichen Verkehrsflächen aus fachlicher Sicht gut platziert ist. Hierbei ist es nicht von Belang, ob in den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden Kinder wohnen oder nicht, da sich die Bevölkerungsstruktur jederzeit ändern kann. Die Umsetzung und der Unterhalt sowie die Pflege des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen der Stadt Wuppertal. Die Kosten trägt die Stadt.

Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter.

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Fußwege werden nach der Fertigstellung durch die Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann unter die Unterhaltungspflicht der Stadt Wuppertal.

zu b)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den Vorgaben aus der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden, die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

Bürger 2.32 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*

- b) *Warum seien im Bebauungsplan für die Doppelhäuser höhere Trauf- bzw. Firsthöhen festgelegt worden, als nötig wären, wenn der Vorhabenträger die am 19.10.2006 gezeigten Häuser bauen würden. Bürger 2.32 habe Bedenken, dass höhere Häuser gebaut werden würden als der Öffentlichkeit vorgestellt worden seien.*
- c) *Wer trage die Kosten für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung, wenn der Neuenbaumer Weg, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 1.5 beschrieben, im Zuge der geplanten Baumaßnahme ausgebaut werde?*
- d) *Werde der Fußweg durch die Parkanlage befestigt und beleuchtet?*

zu 2.32 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits in der offengelegten Planfassung reduziert und entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept des Vorhabenträgers. Der offengelegte Planungsentwurf entspricht der aktuellen Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung als für diesen Verfahrensschritt zuständiges politisches Gremium. Eine weitere Reduzierung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauplanungsrechtliche zwei Geschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt. Der Anregung soll deswegen nicht gefolgt werden.

zu b)

Durch die festgesetzte Firsthöhe sind die geplanten Wohngebäude in der Höhenentwicklung limitiert. Die geplanten Doppelhäuser sollen eine Gebäudehöhe oder Firsthöhe von 10,00 m aufweisen.

Diese vom Vorhabenträger genannte Firsthöhe bezieht sich jedoch auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der geplanten Gebäude und könnte ggf. in einem völlig ebenen Gelände als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe herangezogen werden. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm über Gelänge betragen soll, und das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Gebäudehöhe von 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben.

Als Alternative zu dieser Vorgehensweise müsste eine Terrassierung der einzelnen Baugrundstücke erfolgen. Eine Terrassierung der Baugrundstücke ist jedoch nicht geplant und zur Vermeidung großflächigen Bodenumlagerungen aus ökologischer Sicht auch nicht wünschenswert. Zudem müsste die Höhenentwicklung der einzelnen Doppelhaushälften der Terrassierung der jeweiligen Baugrundstücke angepasst werden, was aus gestalterischer Sicht unbefriedigend ist. Die maximal zulässigen Traufhöhen wurden gegenüber dem früheren Planungsstand zudem bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich .

Dies gilt ebenfalls für die festgesetzte Traufhöhe. Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt und die festgesetzte Traufhöhen auf die festgesetzten Soll-Geländehöhe bezogen sind, ist die für Doppelhäuser festgesetzte Traufhöhe von 4,40 m erforderlichen, um den nötigen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben.

zu c)

Die Kosten für den neu anzulegenden Gehweg auf der westlichen Seite des Neuenbaumer Weges werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger finanziert, da diese Maßnahme mit dem geplanten Bauvorhaben in einem engen Zusammenhang steht.

Der sonstige Ausbau des Neuenbaumer Weges, welcher aber nicht kurzfristig vorgesehen ist, ist nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - zu sehen. Das gilt auch für mögliche neue Anlagen für die Straßenbeleuchtung.

zu d)

Die geplanten Fußwege durch die Parkanlage werden befestigt. Um die Eingriffe in den Boden zu minimieren, ist die Verwendung einer gesandeten Oberflächenbefestigung sinnvoll. Die Anlage einer Straßenbeleuchtung ist aufgrund der erwarteten geringen Frequentierung des Fußweges durch die Parkanlage und der hohen Kosten für den Unterhalt der Beleuchtungsanlagen eher unwahrscheinlich. Der Ausbaustandard wird jedoch erst im Rahmen der Ausführungsplanung für die Fußwege festgelegt. Dies gilt ebenso für die Anlage der Straßenbeleuchtung.

Bürger 2.33 – Einwendung:

- a) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein Durchführungsvertrag erwähnt. Warum könne Bürger 2.33 diesen Vertrag / Vertragsentwurf nicht im Rahmen der Offenlegung einsehen?*
- b) *Der Neuenbaumer Weg habe keinen Gehweg zwischen der Straße ‚Am Langen Bruch‘ und ‚Höhenstraße‘. Bürger 2.7 fragt, ob der Ausbau der Straße in diesem Bereich geplant sei und ob ein Bürgersteig erstellt werde?*
- c) *Die in der BV vorgelegte Planung des Vorhabenträgers weise mehr Parkplätze aus, als im jetzt offen gelegten Bebauungsplan (des selben Vorhabenträgers) ausgewiesen seien. Warum habe es inzwischen diesen Wegfall von öffentlichen Parkplätzen gegeben?*
- d) *Werde ein Fußweg von der „Parkanlage“ zwischen den Bäumen – vorbei an Haus Nr. 24 – in Richtung „Am Eickhof“ erstellt? Bürger 2.33 fragt, ob sicher gestellt sei, dass dann dieser Fußweg nicht als Entwässerung der „Parkanlage“ benutzt würde? Der „Wasserlauf“ würde dann ggf. vor der Haustür von Bürger 2.33 vorbei führen.*

zu 2.33 – Berücksichtigung:

zu a)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen zur Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu b)

Der zwischen der Straße ‚Am Langen Bruch‘ und ‚Höhenstraße‘ gelegene Abschnitt des Neuenbaumer Weges liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 ‚Neuenbaumer Weg‘ und kann insofern nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestaltet werden. Gleichwohl wird die Anregung - die gegenwärtige Situation ist aufgrund des Fehlens eines Gehwegs für die Fußgänger nicht befriedigend - aufgenommen und an das Ressort 104 ‚Straßen und Verkehr‘ zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. In wieweit ein Ausbau des Neuenbaumer Weges in diesem Bereich erfolgen kann (Zeitraum, Umfang etc.) kann zurzeit noch nicht beantwortet werden.

zu c)

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

zu d)

Um die geplante Grünfläche und den Kinderspielplatz mit der westlichen Straße ‚Am Eickhof‘ verbinden zu können, ist die Anlage zweier Fußwege durch die öffentliche Grünanlage geplant. Ein Fußweg soll in Richtung Südwesten geführt werden, der andere Fußweg in Richtung Nordwesten parallel zum Flurstück Nr. 26 Flur, 479, Gemarkung Elberfeld (Haus ‚Am Eickhof Nr. 24).

Die geplanten Fußwege durch die Parkanlage werden üblicherweise mit einer so genannten wassergebundenen Decke befestigt (gesandete, geschotterte Oberfläche). Die Entwässerung des Fußwegs erfolgt üblicherweise durch seitliches Abfließen in die eigentliche Grünfläche. Die Anlage einer Entwässerungsanlage ist voraussichtlich nicht erforderlich. Der endgültige Ausbaustandard wird jedoch erst im Rahmen der Ausführungsplanung für die Fußwege festgelegt. Es wird jedoch sichergestellt werden, dass angrenzenden Grundstück nicht von unkontrolliert abfließenden Niederschlagswasser beeinträchtigt werden.

Bürger 2.34 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
 - b) *Wie sei es zu erklären, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 3.1 zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig seien, wenn nur 35 Wohneinheiten auf Dauer gebaut werden sollten?*
 - c) *Im Flächennutzungsplan seien nur 23 Wohneinheiten genannt worden. Jetzt sei von 35 WE die Rede. Wie viel WE baue der Vorhabenträger wirklich?*
 - d) *Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?*
 - e) *Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgesetzt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 9,0 m ausreichend wäre?*
 - f) *Warum seien nur 15 Stellplätze für Besucher geplant worden? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte mehr Parkplätze geplant.*
-

zu 2.34 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden bereits in der offengelegten Planfassung reduziert und entsprechen dem der Planung zugrunde liegenden Konzept des Vorhabenträgers. Der offengelegte Planungsentwurf entspricht der aktuellen Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung als für diesen Verfahrensschritt zuständiges politisches Gremium. Eine weitere Reduzierung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu b)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - sind 35 neue Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheiten vorgesehen. Bislang war aus rechtlichen Gründen eine Regelung bzgl. der 35 Wohneinheiten allein im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) ist eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet. Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Wohngebäude mit jeweils einer zulässigen Wohneinheit.

zu c)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde über die Begrenzung der Wohneinheiten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - diskutiert, es wurde jedoch keine Begrenzung auf 23 Wohneinheiten beschlossen. Die nun getroffene Regelung mit der Begrenzung auf maximal 35 Wohneinheiten stellt einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Bürger und der Bezirksvertretung und den Vorstellungen des Vorhabenträgers dar. Eine Vorgabe durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal besteht nicht.

zu d)

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m ist nicht ausreichend, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Mit Blick auf die geplante architektonische Gestaltung der Gebäude mit Traufhöhe über Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden und der Sockelhöhe sowie des nicht gänzlich ebenen Geländeverlaufes ist eine Traufhöhe von 4,40 über festgesetztem Gelände erforderlich um das Vorhaben errichten zu können. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Firsthöhen sind die geplanten Wohngebäude ausreichend bestimmt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu e)

Die in der Anregung erwähnte Gebäudehöhe von 9,00 m ist nicht richtig. Die durch den Vorhabenträger geplante Firsthöhe von 10,00 m bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der geplanten Gebäude. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens über Gelände gemäß Planung mindestens 20 cm beträgt, und das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt ist die für die Doppelhäuser festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Diese Festsetzung entspricht der Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu f)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt deutlich über den verkehrsplanerischen Vorgaben und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

Bürger 2.35 – Einwendung:

a) *Gegen die Festsetzung ‚Die Oberkante des Terrassenfußbodens darf dabei maximal 1,0 Meter über dem festgesetzten Gelände liegen‘ erhebe man als direkt Betroffene mit der folgenden Begründung Einspruch*

Bei der Planung des Baugebiets ‚Bebauungsplan Nr. 843 von 1986) sei in Erwägung gezogen worden, vom Neuenbaumer Weg eine Geradeausführung der Straße über die Kuppe (jetziger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1044) zum Eickhof zwecks Erschließung zu bauen. Dies sei mit der Begründung nicht akzeptiert worden, dass man über die Kuppe keine Straße bauen könne, da ein Auto dann die Landschaft stören könne. Die Erschließung zu Baugebiet Nr. 843 hätte infolgedessen über die bereits bewohnte und damals von vielen Kindern bevölkerte Straße am Zedernweg erfolgen müssen.

Jetzt baue man auf dieser Kuppe Straßen und 35 Wohneinheiten. Dazu dürften die Terrassen auf dieser Kuppe noch bis zu 1,0 Meter aufgeschüttet werden. Damit würden auch die Erdgeschosse mehr als 1,0 Meter über der jetzt vorhandenen Höhe errichtet. Man könne ja eine Meinung ändern, aber extremer gehe es wohl nicht mehr.

b) *Man habe Einwände, wenn die Häuser höher aus der Erde heraus gebaut würden, als dies unbedingt nötig wäre. Damit die Baufirma Kosten sparen und den Gewinn optimieren könne, werde dabei unberücksichtigt gelassen, dass jeder Meter das eigene Grundstück mehr belastet (z. B. Oberflächenwasser, Schatten). Man würde eine verantwortungsbewusste Regelung begrüßen.*

c) *Was seien Mehrgenerationenhäuser? Seien diese Häuser für Familien gedacht, damit hier mehrere Generationen unter einem Dach wohnen können? Oder könne der Bauträger hieraus einfach Eigentumswohnungen für Wohnparteien machen, die überhaupt nichts miteinander zu tun haben? Was tue man dagegen, das der Begriff ‚Mehrgenerationenhaus‘ nicht missbraucht werde? Welche Auflage mache man dem Bauträger? Man erhebe Einwände, wenn sich hinter dem ‚Decknamen Mehrgenerationenhäuser‘ Eigentumswohnungen mit den üblichen Strukturen und Rechtsgrundlagen verbergen. Man bitte um eine kritische Prüfung und entsprechende Auflagen im Durchführungsvertrag.*

d) *Warum umfasse die Grenzlinie für den Landschaftsschutz das gesamte Plangebiet? Heiße das, dass das Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet erstellt werde? Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 843 ‚Am Eickhof‘ im Jahr 1986 hätte nicht mal eine schmale Straße über die Kuppe gebaut werden dürfen. Jetzt dürfe die Kuppe dicht an dicht bebaut werden. Man erhebe Einwände, da der Landschaftsschutz völlig außer acht gelassen werde. 23 Wohneinheiten, wie im Flächennutzungsplan genannt, wären dem Landschaftsschutz und dem Ortsbild gerecht geworden. Man erhebe Einwände gegen die zu dichte Bebauung im Landschaftsschutzgebiet.*

zu 2.35 – Berücksichtigung:

zu a)

Die Festsetzung der Oberkante von Terrassen ist erfolgt, um die Höhenentwicklung potenzieller Terrassen in Relation zu den sonstigen zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (+/- 0,50 m) zu begrenzen und um vorprogrammierte Konflikte durch hohe Terrassenböschungen entlang der Grundstücksgrenzen im Ansatz zu vermeiden. Die Regelung in der vorgenommenen Art und Weise ist weiterhin erforderlich und im Umfang angemessen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu b)

Die neuen Häuser werden nicht höher als unbedingt nötig aus der Erde heraus gebaut. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wurden deshalb die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig.

Generell darf von einem Grundstück kein Niederschlagswasser gezielt auf die Nachbargrundstücke geleitet werden. Diese Regelung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Das heißt, dass von den neuen Grundstücken keine gezielte Ableitung auf die benachbarten Grundstücke erfolgen darf. Dies ist bei der Planung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt worden. Aufgrund der im Plangebiet angetroffenen geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Die betroffenen Anliegergrundstücke werden nicht durch unkontrolliert von versiegelten Flächen abfließendes oder versickerndes Oberflächenwasser belastet.

Eine unzumutbare Verschattung der bestehenden Gebäude erfolgt nicht. Alle neu geplanten Gebäude halten den gemäß § 6 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3,0 m ein. Bei der Berücksichtigung dieses Mindestgrenzabstandes wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden und die Belange des angrenzenden Nachbarn gewahrt sind.

zu c)

Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen nicht mehr vorgesehen. Je geplantes Wohngebäude – dies betrifft Einzelgebäude und Doppelhaushälften – wird nur noch eine Wohneinheit zulässig sein. Diese Regelung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert.

zu d)

Der Landschaftsplan Wuppertal-Nord weist für das Plangebiet (temporären) Landschaftsschutz aus, des Weiteren ist für den Bereich der Bebauung das Entwicklungsziel ‚temporäre Erhaltung für Flächen, die der FNP als Bauflächen darstellt‘ festgelegt. Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung erlischt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die der Planung widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes die Bauflächen betreffend. Dieses betrifft nicht die Grün- und Waldflächen.

Die vom Vorhabenträger geplante Anzahl von 35 Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) mit jeweils einer Wohneinheit ist das Ergebnis eines städtebaulichen und politischen Abstimmungsprozesses. Dass mit der Planung eine unangemessene städtebauliche Dichte einhergeht ist nicht erkennbar. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bürger 2.36 – Einwendung:

- a) *Man habe folgende Einwände: Bei allen ‚Maßnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit‘, Gesprächen mit den Politikern, mit der Verwaltung, sei man darüber informiert worden, dass der Vorhabenträger in erster Linie Doppel- und Einzelhäuser vorsehe. Der Vorhabenträger habe öffentlich in einer Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.06.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Danach wäre es möglich gewesen, die Höhe, Größe und die Ausmaße der Häuser des Vorhabenträgers abzuschätzen und sich ein Bild von diesen zu machen.*

Nunmehr lasse der Bebauungsplan eine offene Bauweise zu. Der Bebauungsplan lasse demzufolge viel größere Häuser zu, als dies in der Öffentlichkeit dargestellt worden sei.

- b) *Obwohl gefordert, habe Bürger 2.36 den Durchführungsvertrag – soweit er die öffentlichen Interessen betrifft - nicht einsehen dürfen. Insofern könne die jetzige ‚Öffentliche Auslegung‘ nicht als Bekanntmachung gewertet werden. Man fordere eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung, sofern der Durchführungsvertrag andere Inhalte enthalte, als den Bürgern und Anwohnern bislang erläutert wurden.*

Man rege insofern an, auszugsweise Einsicht in den Durchführungsvertrag zu gewähren. Man erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan, da wesentliche Punkte der tatsächlichen Gegebenheiten vorenthalten würden. Rein vorsorglich erhebe man Einspruch gegen den Bebauungsplan.

- c) *Wie sei es zu erklären, dass Mehrgenerationswohnen (Mehrgenerationenhäuser als kleine Mehrfamilienhäuser) als Ausnahme im Bebauungsplan gestatten seien, obwohl bei der Festsetzung der Abweichung die nachbarlichen Interessen nicht ausreichend gewürdigt würden.*

- d) *Das im Bebauungsplan an das Flurstück 307 angrenzende Doppelhaus sei an den Giebelseiten größer gezeichnet als die daneben und die vor dem Flurstück 306 dargestellten Doppelhäuser. Sollte an dieser Stelle ein Mehrgenerationenhaus gebaut werden, erhebe man massiv Einwände. Bei dieser Konstellation fühle man sich getäuscht. Gegenüber der Öffentlichkeit sei mehrfach erläutert worden, dass die Mehrgenerationenhäuser im Einfahrtsbereich gebaut würden. Auch anlässlich persönlicher Vorsprachen und telefonischer Anfragen bei der Stadtverwaltung seien diese Standorte genannt worden.*

- e) *Sollte an der eigenen Parzelle 307 lediglich ein größeres Doppelhaus vorgesehen sein, erhebe man auch Bedenken. Die von diesem Haus ausgehende Verschattung sei erheblich. Je breiter und höher das Haus, desto mehr werde das eigene Grundstück beeinträchtigt.*

- f) *Von welcher Seite sei der Eingang des Hauses geplant?*

zu 2.36- Berücksichtigung:

zu a)

Die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen vor. Die Länge der genannten Hausformen darf jedoch maximal 50 m betragen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - festgesetzte offene Bauweise bezieht sich auf die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände. Die Länge der Baufenster wird jedoch abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen geregelt. Die sind deutlich kürzer als die in § 22 Abs. 2 BauNVO angesprochenen 50 m und lassen genau die im Bebauungskonzept vorgesehene Bebauung zu. Zusätzlich wird in den Ausweisungsböcken durch den Eintrag ‚D‘ oder ‚E‘ die Errichtung von Doppel- oder Einzelhäusern festgesetzt. Des Weiteren sind im Plan die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen mit Bezug zum Gelände festgesetzt worden, so dass die Gebäude im Maß der baulichen Nutzung umfänglich erfasst sind.

zu b)

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wie auch zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Planung lag noch kein vollständiger und abgestimmter Durchführungsvertrag vor. Gerade diese Beteiligungsschritte sollen dazu dienen, regelungsbedürftige Sachverhalte zu ermitteln und diese soweit erforderlich zum Gegenstand der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und oder des Durchführungsvertrages zu machen. Insoweit konnte ein Einblick in den Durchführungsvertrag nicht gewährt werden. Des Weiteren ist folgendes zu beachten:

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen der Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu c)

Je geplantes Wohngebäude – dies betrifft Einzelgebäude und Doppelhaushälften – wird nur eine Wohneinheit zulässig sein. Diese Regelung wird im erforderlichen Durchführungsvertrag fixiert, zu dem über die textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen nicht mehr vorgesehen.

zu d)

Die zwei Mehrgenerationengebäude waren im Bereich der Zufahrt in den Neuenbaumer Weg geplant. Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen jedoch nicht mehr vorgesehen. Die überbaubaren Flächen weisen ansonsten für die Doppelhäuser eine Tiefe von 12,50 m und für die Einzelhäuser von 12,00 m aus. Bei der südlich an das Flurstück 307 angrenzenden überbaubaren Fläche ist gegenüber den weiter westlich gelegenen Doppelhäusern lediglich die Stellplatzzone etwas verschoben. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Gebäudetiefe.

zu e)

Alle neu geplanten Gebäude – auch das gegenüber dem Grundstück 307 vorgesehene Doppelhaus – halten den gemäß § 6 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3,0 m ein. Bei der Berücksichtigung dieses Mindestgrenzabstandes wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden und die Belange des angrenzenden Nachbarn gewahrt sind. Ein unzumutbarer Schattenwurf ist nicht erkennbar.

zu f)

Die Haupteingänge der Doppelhäuser liegen auf der nordöstlichen Gebäudeseite. Auf der südwestlichen Gebäudeseite sind die Zugänge in den Gartenbereich vorgesehen.

Bürger 2.37 – Einwendung:

- a) *Wie sei sichergestellt, dass durch die im Rahmen der geplanten Baumaßnahme entstehenden Ver- und Entsorgungsgräben keine Ableitung des Oberflächenwassers in angrenzende Grundstücke erfolge (Versorgungsgraben ist Drainagegraben)?*
- b) *Wer trüge die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen, die in Bezug auf Natur und Landschaft durchgeführt werden müssten? Wo könne Bürger 2.37 das nachlesen?*
- c) *Warum seien nur 15 Stellplätze für Besucher geplant worden? Im Umfeld der geplanten Baumaßnahme stünden keine weiteren Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der geringen*

Anzahl von Parkplätzen sei „wildes Parken“ vorprogrammiert. Der Vorhabenträger hätte mehr Parkplätze geplant.

zu 2.37- Berücksichtigung:

zu a)

Die Anlage von Drainagegräben oder ähnlichen Einrichtungen ist nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäude müssen deshalb – zumindest falls ein Kellergeschoss gewünscht ist – aufgrund der teilweise auftretenden hohen Wasserstände mit einer wasserdichten ‚weißen Wanne‘ gebaut werden. Dies ist entsprechend in den textlichen Festsetzungen geregelt. Innerhalb der konkreten Ausbauplanung für die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie der Kanalisation werden in den Bereichen, wo dieses aus geologischer Sicht und den topographischen Verhältnissen notwendig ist, entsprechende technische Vorkehrungen (z. B. Lehmsperren) zur Verhinderung einer Drainagewirkung getroffen.

zu b)

Die Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme werden analog zu den Erschließungskosten vom Vorhabenträger getragen. Die konkrete Regelung der Kostenübernahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Die hierfür maßgeblichen Aussagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

zu c)

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Zahl liegt über den Vorgaben der Fachverwaltung und über den allgemeinen Erfahrungswerten. Bei den geplanten maximal 35 Wohneinheiten müssten zwischen 9 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 4 Wohneinheiten) und 12 Parkplätzen (bei einem Besucherparkplatz je 3 Wohneinheiten) ausgewiesen werden. Die Planung geht darüber hinaus. Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten große Anzahl an geplanten Besucherparkplätzen ‚wildes Parken‘ in der näheren Umgebung verhindert werden kann.

Gegenüber den beim Aufstellungsbeschluss vorgesehenen 6 öffentlichen Parkplätzen hat sich die Anzahl der Besucherparkplätze im Verlauf des Verfahrens auf 15 Besucherparkplätze erhöht. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze hat sich gegenüber den am 29.10.2006 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg vorgestellten Plänen jedoch nicht verändert.

Bürger 2.38 – Einwendung:

- a) *Laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V. 1.2) sei eine Aufschüttung des Plangebietes von 0,50 m über die festgesetzten Soll-Geländehöhen zulässig. Wie werde sichergestellt, dass ein möglicher geänderter Verlauf des Oberflächenwassers, hervorgerufen durch Geländeaufschüttungen, die anliegenden Grundstücke im Ilexweg und Am Eickhof nicht negativ belastet würden? Bürger 2.38 fragt, ob ein Gutachten vorläge, das eine solche negative Belastung und damit Sekundärschäden an benachbarten Grundstücken und Gebäuden im angrenzenden Wohngebiet ausschliesse?*
- b) *Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme würden Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen erstellt. Diese könnten in Zusammenspiel mit den im Plangebiet vorliegenden wasserundurchlässigen Bodenschichten wie Drainagegräben wirken und dafür sorgen, dass Oberflächenwasser in benachbarte Grundstücke abgeleitet würden. Wie könne dies ausgeschlossen werden?*
- c) *Laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (IV. 2. / V. 1.8) sei ein Spielplatz erwähnt und auch im Plan selbst im Bereich der öffentlichen Grünfläche eingezeichnet. Wer trage die Kosten für die Errichtung des Spielplatzes und deren Unterhalt?*
- d) *Wer trage die Kosten für die Erhaltung und Pflege der geplanten Parkanlage, des Waldes und der Wege?*

- e) *Wer trage die Kosten für die Erhaltung und Pflege des geschützten Feuchtbiotops und wer würde haften, wenn das Feuchtbiotop, bedingt durch die realisierten Maßnahmen, austrocknet?*
- f) *Laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V. 1.6) solle das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, wobei noch nicht klar sei, ob die vom Versorgungsträger festzulegende Regenwassermenge/Zeiteinheit ausreichend sei. Wer trage die Kosten für den Bau und Unterhalt der gegebenenfalls erforderlichen Rückhalteanlage?*
- g) *Sei es geplant, Grundstückseigentümer in benachbarten Wohngebieten an Kosten zu beteiligen, die mit der Realisierung und dem Unterhalt der Bauvorhaben im Plangebiet zusammenhängen? Falls dies zutreffe, erhebe Bürger 2.38 hiermit Einspruch.*
- h) *Die von den Dönberger Bürgern geforderte und durch die BV Uellendahl-Katernberg einstimmig beschlossene Reduzierung auf 35 Wohneinheiten sollte lt. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V. 1.2 letzter Abschnitt) durch eine „entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag“ zwischen Investor und der Stadt Wuppertal aufgenommen werden. Warum dürften die Bürger diesen Vertrag / Vertragsentwurf im Rahmen der Offenlegung nicht einsehen, obwohl er wesentliche, die Öffentlichkeit betreffende Festlegungen und Limitierungen enthalten solle?*
- i) *Warum werde die Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten in einem Durchführungsvertrag mit dem Investor geregelt, obwohl eine verbindliche Festlegung auf eine Wohnung pro Wohngebäude im Bebauungsplan nach BauGB, Dritter Abschnitt, § 9 (1) 6. möglich sei? Dies würde sicherstellen, dass auch künftige Erwerber der Gebäude – nicht nur die Vertragspartner des Durchführungsvertrags – an diese allgemein gültige Regelung gebunden seien und damit eine spätere Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten (z. B. durch Aufteilung/Umwandlung in mehrere Eigentumswohnungen ausgeschlossen sei. Bürger 2.38 fordere die Stadt hiermit auf, die durch die Bürger gewünschte und durch die BV Uellendahl-Katernberg sowie den städt. Ausschuss Bauplanung beschlossene Begrenzung durch eine rechtssichere Regelung im Bebauungsplan festzuschreiben.*
-

zu 2.38- Berücksichtigung:

zu a)

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist keine umfängliche Aufschüttung des Plangebietes vorgesehen. Um aber eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (Hauseingänge, Kellerlichtschächte etc.) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg – wurden deshalb die bestehenden Geländehöhen dargestellt und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Bestandshöhen und die zukünftigen Geländesollhöhen sind identisch. Die zukünftige Entwässerungssituation stellt sich folgendermaßen dar:

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 15.03.2001, 03.01.2006, und 17.02.2006) wurden die Bodeneigenschaften innerhalb des Plangebiets auch im Hinblick auf die Versickerungseigenschaften gutachterlich untersucht. Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten so genannte Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickerversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich um 1,0 m ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrlöcher sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Aufgrund der geschilderten geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Es ist nicht ersichtlich, dass Anliegergrundstücke durch unkontrolliert abfließendes oder gezielt versickerndes Oberflächenwasser belastet würden. Es ist ebenso nicht ersichtlich, dass Aufschüttungen (zulässiges Bodenmaterial gem. Bodenschutzgesetz) im Plangebiet zu einer negativen Veränderung der ohnehin ungünstigen Bodenverhältnisse beitragen.

Nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) kann eine maximale Einleitungsmenge Q_{max} von 100 l/s in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den Straßen ‚Ilexweg‘ und ‚Am Eickhof‘ eingebracht werden. Die genannten Werte dienen als Basis für die weitere Planung der Entwässerung der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen neuen Wohngebäude.

zu b)

Die Anlage von Drainagegräben oder ähnlichen Einrichtungen ist nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäude müssen deshalb – zumindest falls ein Kellergeschoss gewünscht ist – aufgrund der teilweise auftretenden hohen Wasserstände mit einer wasserdichten ‚weißen Wanne‘ gebaut werden. Dies ist entsprechend in den textlichen Festsetzungen geregelt. Innerhalb der konkreten Ausbauplanung für die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie der Kanalisation werden in den Bereichen, wo dieses aus geologischer Sicht und den topographischen Verhältnissen notwendig ist, entsprechende technische Vorkehrungen (z. B. Lehmsperren) zur Verhinderung einer Drainagewirkung getroffen.

zu c)

Der neue Spielplatz ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Die Umsetzung + Kosten und der zukünftige Unterhalt sowie die Pflege des Kinderspielplatzes obliegt der Stadt Wuppertal.

zu d)

Die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V entsprechen somit den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Die Umsetzung und der Unterhalt sowie die Pflege der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen insofern der Stadt Wuppertal.

Die im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 ‚Neuenbaumer Weg‘ gelegenen Waldflächen werden als Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen privaten Waldbesitzer verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter. Die Unterhaltung der Waldfläche regelt sich gemäß §§ 1a und 1b des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) und ist kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen – unter anderem auch die Fußwege – werden nach der Fertigstellung durch die Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann unter die Unterhaltungspflicht der Stadt Wuppertal.

zu e)

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop

bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

Um bei mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Biotop, welche nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu befürchten stehen, entsprechend reagieren zu können, überwacht die Stadt Wuppertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das so genannte ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB umfasst unter anderem die Überprüfung des Feuchtbiotops während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss.

Die Problemstellung des Biotops ist im Bauleitplanverfahren intensiv behandelt worden. Der Plan setzt diesbezüglich nach Abwägung der aller für und gegen sprechenden Belange die zulässigen Nutzungen am und um des Biotops aber auch Pflegemaßnahmen abschließend fest. Die Frage der Haftung im unwahrscheinlichen Falle des Austrocknens des gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotops stellt sich insoweit nicht.

zu f)

Die Kosten für den geplanten Stauraumkanal zur Drosselung der Einleitungsmengen werden wie die Kosten für die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - vom Vorhabenträger getragen. Durch den Entsorgungsträger liegen mittlerweile die zulässigen Einleitmengen für die Mischwasserkanalisation vor und bilden die Ausgangslage der konkreten Dimensionierung der Entwässerungsanlagen. Die entwässerungstechnischen Anlagen (außer Hausanschlüsse) werden nach der Errichtung der Stadt übertragen und gehen in den Unterhalt der Stadt bzw. des Entsorgungsträgers über.

zu g)

Eine Beteiligung der Grundstückseigentümer in den benachbarten Wohngebieten an den Kosten, die mit der Realisierung und dem Unterhalt der Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar zusammenhängen, ist nicht gegeben.

zu h)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen der Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

zu i)

Es erfolgt eine Regelung wie vom Anreger vorgeschlagen. Aufgrund der Vorhabenplanung mit einem auf das gewünschte Bauprogramm abgestimmten städtebaulichen und verkehrstechnischen Konzeptes, ist es erforderlich und angemessen, die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude zu beschränken. Es stünde ansonsten zu befürchten, dass eine ungewollte städtebauliche Dichte entstünde und das gewählte Erschließungssystem im Plangebiet mit Mischverkehrsflächen nicht mehr für die ansteigenden Verkehre geeignet wäre. Auch wäre u.U. ein größerer Park-

raumdruck in den umliegenden Straßen zu verzeichnen, der hier zu Konflikten mit der Nachbarbebauung führen könnte.

Des Weiteren ist nach der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) im Jahr 2007 eine Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht worden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auch verpflichtet.

Dies betrifft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - die vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen 35 Wohneinheiten. In den Textteil des Bebauungsplans wird diesbezüglich eine neue textliche Festsetzung aufgenommen.

Bürger 2.39 – Einwendung:

a) *Entgegen der Aussage des Investors sei die geplante Firsthöhe von 10,40 m nicht den umliegenden Häusern angepasst, da die Häuser des Illexweges am Hang stünden, die geplanten Häuser jedoch auf einer Hochebene, die auch noch um 0,50 m aufgeschüttet werden sollte.*

Dadurch würden die neuen Häuser die bisherige Bebauung wie eine ‚Trutzburg auf einem Berg‘ überragen, was nicht in das am Dönberg bisher verwirklichte Gesamtkonzept einer Gartenstadt am Stadtrand passe.

b) *Dem widerspreche auch die zum Teil sehr geringe Größe der Grundstücke.*

c) *Von dem Doppelhaus, das von dem Grundstück von Bürgerin 2.39 in südlicher Richtung geplant sei, gehe ein Schattenwurf aus, der das Grundstück von Bürger 2.39 beeinträchtigen werde.*

d) *In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (IV. 2. und V. 1.2) werde das Konzept des „Mehrgenerationenwohnens“ erläutert und für Häuser die „im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenwohnen stehen“ eine Überschreitung der Begrenzung der Wohneinheiten gestattet (Festsetzung im Bebauungsplan unter 3.1). Der Vorhabenträger habe im Rahmen der Bürgerbeteiligung (Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg) dieses Konzept strapaziert, um den deutlichen Widerstand der Bürger gegen Mehrfamilienhäuser zu mindern.*

Bürgerin 2.39 würde gern erläutert haben, wie die Stadt Wuppertal auf Dauer rechtlich sicherstellen wolle, dass das Konzept eines ‚Mehrgenerationenwohnens‘ - Bürger 2.39 verstehe darunter eine familiäre Form des Wohnens – real umgesetzt werde. Welche verbindlichen Auflagen gebe es, die entstehenden Wohnungen nicht als gewöhnliche Eigentumswohnungen zu vermarkten und damit gegen den ausdrücklichen Bürgerwillen zu handeln?

e) *Im Bebauungsplan unter 3.1 werde auf „nähere Bestimmungen zur Konzeption des Mehrgenerationenwohnens“ hingewiesen, die in einem so genannten ‚Durchführungsvertrag‘ enthalten sein sollen. Warum sei den betroffenen Bürgern verweigert worden, in den Vertrag/Vertragsentwurf Einsicht zu nehmen, wo doch offensichtlich wesentliche Festsetzungen, wie z. B. auch die höchstzulässige Anzahl von 35 Wohneinheiten, nur in diesem enthalten seien?*

zu 2.39 – Berücksichtigung:

zu a)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden im Verlauf des Verfahrens bereits reduziert und entsprechen in enger Abgrenzung dem geplanten Vorhaben des Vorhabenträgers. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen auch kaum zu begründen. Eine Reduzierung von derzeit zwei zulässigen Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss ist aufgrund der Vorprägung der näheren Umgebung - es finden sich zahlreiche Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen + Steildach- aus städtebaulichen Gründen ebenfalls schwerlich begründbar. Für die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 843 ‚Am Eickhof‘ aus dem Jahr 1986 gelegenen Gebäude ist generell die Ausbildung von zwei Vollgeschossen ohne weitere Regelung der maximalen Höhe zulässig, diesbezüglich wahrt das hier geplante Vorhaben hinsichtlich der zulässigen Höhe der Wohngebäude die Maßstäblichkeit im Bezug zu den Bebauungsmöglichkeiten der angrenzenden Siedlung am Ilexweg. Die Höhenentwicklung der neu geplanten Gebäude wird durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen reglementiert. Dass die Firste der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - geplanten Gebäude – gemessen in Metern über Normalhöhe Null – höher liegen als die Firste der nordwestlich angrenzenden Wohngebäude ergibt sich aus dem in Richtung Nordwesten abfallenden Hang, dieses ist insoweit eine typische Situation für das Bergische Land und vertretbar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nicht pauschal um 0,5 m abgeschüttet werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind jeweils bis maximal +/- 0,5 m zulässig, um eine Anpassung des Geländes an die geplante Bebauung (Hauseingänge, Kellerlichtschächte, etc) und die Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - wurden zur besseren Nachvollziehbarkeit die bestehenden Geländehöhen eingetragen und für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die zukünftigen Geländesollhöhen (Werte in Klammer) zeichnerisch und textlich festgesetzt.

zu b)

Die Grundstücksgrößen der geplanten Baugrundstücke variieren und unterscheiden sich nicht wesentlich von den Grundstücksgrößen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 843 ‚Am Eickhof‘. Auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gibt es relativ große Grundstücke für Einzelhäuser, jedoch auch kleine Doppelhausgrundstücke (z. B. die Grundstücke Am Eickhof Nr. 32 und 32a). Eine unverhältnismäßige Dichte liegt nicht vor.

zu c)

Alle neu geplanten Gebäude halten aufgrund der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen den gemäß § 6 Abs. 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3,0 m ein. Durch die Einhaltung dieses Mindestgrenzabstandes sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (u.a. Licht und Luft) eingehalten. Ein unzumutbarer Schattenwurf ist nicht erkennbar.

zu d)

Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist in den weiteren Planungen vom Vorhabenträger nicht mehr vorgesehen.

zu e)

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Der Vertrag dient in Teilen der Konkretisierung des im Plan festgesetzten und in der Begründung erläuterten Vorhabens (zeitliche Umsetzung des Vorhabens, Bauverpflichtung, Bestimmung wie und mit welchen Materialien die Straße und Kanäle zu erstellen sind usw.). Des Weiteren enthält der Vertrag auch eine Vielzahl personenbezogener Daten, die aus Datenschutzgründen generell nicht offengelegt werden. Auf Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht in begründeten Fällen eine Möglichkeit, den Vertrag in Auszügen einzusehen. Dieses ist schriftlich mit Darlegung der Gründe für die Einsichtnahme bei der Stadt Wuppertal, Ressort 105 zu beantragen. Entstehende Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Diese Vorgehensweise betrifft im Übrigen auch die

Durchführungsverträge zu den anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der Stadt Wuppertal.

Bürger 2.40 – Einwendung:

- a) *Der Vorhabenträger habe öffentlich in der Sitzung der BV Uellendahl-Katernberg am 19.10.2006 sein Konzept für die Bebauung vorgestellt. Demnach könne sein Bauvorhaben auch mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoss realisiert werden. Warum werde dies nicht, wie von der BV und den Bürgern gefordert, im Bebauungsplan festgeschrieben?*
- b) *Bürger 2.40 fragt, ob es juristisch sichergestellt sei, dass auf Dauer, wie vom Bauausschuss beschlossen, die verbindliche Festsetzung der Bebauung auf 35 Wohneinheiten begrenzt werde (pro Gebäude eine Wohneinheit)?*
- c) *Wer trage die Kosten für die Erstellung des geplanten Spielplatzes?*

zu 2.40 – Berücksichtigung:

zu a)

Durch die Architektur der geplanten Gebäude wird trotz optischer Eingeschossigkeit eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit erreicht, so dass dieses in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden soll. Die offengelegte Planfassung hat die zulässige Zweigeschossigkeit bereits beinhaltet. Durch die festgesetzten Traufhöhen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird das Vorhaben aber in ausreichender Art und Weise bestimmt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu b)

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen vor, dass je geplantes Wohngebäude nur noch eine Wohneinheit errichtet wird. Das Mehrgenerationenwohnen, welches mehr als eine Wohneinheit pro Wohngebäude zum Inhalt hatte, wird nicht mehr weiterverfolgt. Über Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag ist gesichert, dass das Vorhaben in der geplanten Form umgesetzt wird.

zu c)

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt. Die diesbezüglichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V – Neuenbaumer Weg - entsprechen somit den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Die Umsetzung + Kosten und der Unterhalt sowie die Pflege des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen der Stadt Wuppertal.

Bürger 2.41 – Einwendung:

- a) *Warum sei bei den Doppelhäusern eine Traufhöhe von 4,40 m festgelegt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 3,60 m ausreichend wäre?*

Warum sei bei den Doppelhäusern eine Firsthöhe von 10,40 m festgesetzt, wenn für die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung eine Höhe von 9,0 m ausreichend wäre?

- b) *Bürger 2.41 fragt, wie eine sichere Fußgängerverbindung zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem bestehenden Bürgersteig im Bereich des Hospizes geschaffen werde?*

- c) *Wie werde der Fernwanderweg erhalten?*

zu 2.41 – Berücksichtigung:

zu a)

Die in der Anregung erwähnte Gebäudehöhe von 9,00 m ist nicht richtig. Die durch den Vorhabenträger geplante Firsthöhe von 10,00 m bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der geplanten Gebäude. Da die Höhe des Erdgeschossfußbodens über Gelände gemäß Planung mindestens 20 cm beträgt, und das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - leicht abfällt ist die für die Doppelhäuser festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 10,40 m notwendig, um den erforderlichen Spielraum bei der baulichen Realisierung der Doppelhäuser zu haben. Diese Festsetzung entspricht der Beschlussfassung des Ausschusses Bauplanung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die in der Anregung erwähnte Traufhöhe von 3,60 m ist nicht ausreichend, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Mit Blick auf die geplante architektonische Gestaltung der Gebäude mit Traufhöhe über Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden und der Sockelhöhe sowie des nicht gänzlich ebenen Geländeverlaufes ist eine Traufhöhe von 4,40 über festgesetztem Gelände erforderlich um das Vorhaben errichten zu können. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Firsthöhen sind die geplanten Wohngebäude ausreichend bestimmt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu b)

Der den Häusern Neuenbaumer Weg 79 bis 85 vorgelagerte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - und kann insofern nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgestaltet werden. Für diese Bereiche trifft derzeit der Bebauungsplan Nr. 786 Ost die geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen, welche u. U. erst angepasst werden müssen, um eine Weiterführung des Gehweges auf der bauplanungsrechtlichen Ebene zu ermöglichen. Hierüber wäre in einem eigentümlichen Verfahren zu entscheiden. Die Anregung wird - die gegenwärtige verkehrliche Situation ist aufgrund des Fehlens eines Gehwegs für die Fußgänger nicht befriedigend - aufgenommen und innerhalb weiterer verkehrsplanerischer Überlegungen außerhalb dieses Planverfahrens mit beachtet werden.

zu c)

Der im Bestand vorhandener Trampelpfad (Fernwanderweg) quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Der Weg verläuft entlang des Nordweststrands der Grünfläche, östlich des Buchenwaldes nach Südwesten abknickend, das westliche Plangebiet durchquerend um schließlich im Süden in die Kreuzung ‚Am Eickhof / Woltersberg‘ zu münden.

Innerhalb des Plangebiets sind zur Vernetzung der neuen Wohnbebauung mit der umliegenden Bestandsbebauung mehrere Wegeverbindungen geplant. Eine Wegeverbindung verläuft vom ‚Ilexweg‘ zum Neuenbaumer Weg und eine weitere Wegeverbindung verknüpft den Neuenbaumer Weg mit der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sowie im weiteren Verlauf mit der Straße ‚Am Eickhof‘. Die Durchlässigkeit des Plangebiets bleibt insofern erhalten.

Bürger 2.42 – Einwendung:

a) *Wer trage die Kosten für die Erstellung des geplanten Spielplatzes?*

b) *Der Spielplatz solle in der Nähe der bereits bestehenden Häuser und – offensichtlich so weit möglich von den neuen Häusern entfernt – errichtet werden. Dagegen erhebe Bürger 2.42 Einspruch. Bürger 2.42 rege an, den Spielplatz im Neubaugebiet oder direkt im Anschluss daran zu errichten.*

c) *Wer wäre für den Unterhalt der Parkanlage, des Waldes, des Spielplatzes, des Biotops, der Fußwege sowie des verkehrsberuhigten Bereichs zuständig?*

zu 2.42 – Berücksichtigung:

zu a)

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt und entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Die Umsetzung + Kosten und der Unterhalt sowie die Pflege des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen der Stadt Wuppertal.

zu b)

Der geplante Spielplatz südwestlich der geplanten Wohnbauflächen zwischen den beiden Waldflächen wird bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ dargestellt. Die Realisierung des Spielplatzes entspricht insofern den in der Flächennutzungsplanung dargestellten städtischen Zielsetzungen. Eine Verschiebung oder Verlegung der Spielflächen ist nicht geplant, da der vorgesehene Standort aufgrund des großen Abstands zu den öffentlichen Verkehrsflächen aus fachlicher Sicht gut gelegen ist. Der Spielplatz dient diesbezüglich nicht allein dem neuen Baugebiet, sondern insgesamt den im Einzugsbereich liegenden Wohnbereichen.

zu c)

Der neue Spielplatz und die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal dargestellt und entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Die Umsetzung und der Unterhalt sowie die Pflege des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ obliegen insofern der Stadt Wuppertal. Die Waldflächen verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers oder werden an einen öffentlichen oder privaten Waldbewirtschafter verkauft oder verpachtet. Die Unterhaltung des Waldes obliegt dem Eigentümer oder dem Pächter.

Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegene und gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW geschütztes Feuchtbiotop bleibt erhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen des Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung (Wiese) zuzuführen und ein Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Da die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben soll und ggf. an einen landwirtschaftlichen Nutzer verpachtet wird, obliegt die Organisation dieser Pflegemaßnahmen dem Vorhabenträger oder dem jeweiligen Pächter.

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen – unter anderem auch der verkehrsberuhigte Bereich – werden nach der Fertigstellung durch die Stadt Wuppertal übernommen und fallen dann unter die Unterhaltungspflicht der Stadt Wuppertal.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 27.12.2006 beteiligt. Wesentlich für das weitere Planverfahren waren folgende Stellungnahmen:

3.1 - Bezirksregierung Düsseldorf

Immissionsschutz

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes trage man keine Anregungen zum Plan vor. Hinsichtlich der festgestellten Gemengelage wird die Kennzeichnung einer gewerblichen Lärmvorbelastung angeregt.

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde an der früheren Stellungnahme vom 19.09.2005 (Anmerkung: Stellungnahme des ehemaligen Staatlichen Umweltamts Düsseldorf) festgehalten. Die Stellungnahme des STUA Düsseldorf lautete:

,Durch die geplanten Maßnahmen werde der Quellbereich des Dönberger Bachs stark beeinträchtigt. Derzeit sei die Quelle durch Überbauungen und Flächenversiegelungen massiv geschädigt. Man rege für das Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren an, im Zuge der Umweltprüfung eine geologische und hydrogeologische Untersuchung durchzuführen, um Aufschlüsse über die tatsächliche Beeinträchtigung der Quelle zu erhalten.

Nach der Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens Ronsdorf und der KA Kohlfurt sei die abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets gesichert.

zu 3.1 – Berücksichtigung:

Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die innerhalb dieser gewerblichen Bauflächen angesiedelten Gewerbenutzungen grenzen an die auf der östlichen und westlichen Straßenseite des Neuenbaumer Weges gelegenen bestehenden Wohnnutzungen an. Insofern müssen die gewerblichen Nutzungen im Sinne des ‚Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme‘ bereits heute die Belange der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigen. Die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Emissionen dürfen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gefährden.

Das vorgenannte ‚Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme‘ gilt jedoch auch für die angrenzende Wohnbebauung sowie für die neu geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1044 V - Neuenbaumer Weg -. Die bestehenden und die neuen Wohnnutzungen müssen aufgrund der vorhandenen Gemengelage – auch die gewerblichen Nutzungen genießen Bestandsschutz – Immissionen akzeptieren, die die üblichen Richtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts der TA-Lärm (die TA-Lärm wird bei dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe angewendet) für ein Reines Wohngebiet (WR) überschreiten können. Maßgeblich sind hier die Richtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet (MI) mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Solange diese Richtwerte eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind.

In den Textteil des Bebauungsplans wird gemäß der Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf ein zusätzlicher Hinweis bezüglich der gewerblich bedingten Lärmvorbelastungen aufgenommen. Die Festsetzung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaft

Die Anregung des Staatlichen Umweltamts wurde berücksichtigt und ein geologisches Gutachten (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 15.03.2001, 03.01.2006, und 17.02.2006) in Auftrag gegeben und mehrfach überarbeitet. Im Rahmen dieser gutachterlichen Untersuchung wurden vor allem die Auswirkungen der geplanten Bebauung im Hinblick auf eine angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers untersucht. Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an.

Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 m stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an. In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickerversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasserspiegel sogleich um 1,0 m ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrloch sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Der Gutachter kommt in Folge der Versickerungsversuche zu dem Ergebnis, dass der anstehende Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet ist.

Der durch Überbauungen und Flächenversiegelungen vorgeschädigte Quellbereich des Dönberger Baches liegt nicht innerhalb des Plangebiets, sondern grenzt nördlich an eine vorhandene Pumpstation der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) an. Seitens der WSW wird seit einiger Zeit in einer separaten Untersuchung die Problematik mit dem Dönberger Bach untersucht, da die vorhandene Mischkanalisation aufgrund von vermuteten Fremdanschlüssen stark belastet ist. Die Ergebnisse der Untersuchung sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der geplanten Bebauung und dem Quellbereich des Dönberger Baches wurde vom Gutachter aufgrund der geschilderten Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets verneint. Da das Niederschlagswasser im Bereich des Feuchtbiotops – bei dem Feuchtbiotop handelt es sich um den tiefsten Punkt innerhalb des Plangebiets – aufgrund der Bodeneigenschaften nicht versickern kann, wird der Quellbereich des Dönberger Baches demzufolge auch nicht durch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gespeist.

3.2 - Bergisch-Rheinischer Wasserverband

Da in den Planunterlagen kein Niederschlags-Entwässerungskonzept dargestellt sei, könne eine endgültige Stellungnahme zum Bauungsplan ‚1044 V Neuenbaumer Weg‘ erst nach der Aufstellung eines solchen Konzeptes erfolgen. Gegen die bisherigen Planungen bestünden keine Bedenken.

zu 3.2 – Berücksichtigung:

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen (Verf. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Wuppertal, 15.03.2001, 03.01.2006, und 17.02.2006) wurden die Bodeneigenschaften innerhalb des Plangebiets auch im Hinblick auf die Versickerungseigenschaften gutachterlich untersucht. Zur Erkundung der Zusammensetzung sowie der Mächtigkeiten der Überlagerungsböden und der Tiefenlage des Felshorizontes wurden an zwei Standorten so genannte Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei beiden Sondierungen stehen unter der Mutterbodendecke schluffige Böden an. Die aus einer Tiefe von 0,4 m und 1,3 m gezogenen Bodenproben waren fast wassergesättigt. Ab den genannten Tiefen von 0,4 und 1,3 stehen nach Aussage des Gutachters wahrscheinlich feste Felsbänke an.

In beiden Bohrlöchern wurden zudem Sickerversuche durchgeführt. Die Löcher wurden bis zur Geländeoberkante mit Wasser gefüllt und anschließend die Absinkgeschwindigkeit des Wasserspiegels eine Stunde lang gemessen. In dem tieferen der beiden Bohrlöcher sank der Wasser-

spiegel sogleich um 1,0 m ab und blieb dann in dieser Tiefe konstant stehen. In dem zweiten Bohrloch sank der Wasserspiegel in 14 Minuten auf 0,14 m unter die Geländeoberkante und blieb dann auch dort stehen. Aufgrund der geschilderten geologischen Gegebenheiten kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in die in den Straßen ‚Am Eickhof‘ und ‚Ilexweg‘ vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

3.3 - Handwerkskammer Düsseldorf

Für die geplante Wohnbebauung werde auch für den östlichen Teilbereich ein reines Wohngebiet festgesetzt. Diese städtebaulich durchaus vertretbare Festsetzung alleine führe allerdings nach der TA-Lärm zu einer Beurteilung für eben diese Art der baulichen Nutzung. Die in der Entwurfsbegründung unter Ziffer 1.11 enthaltenen Ausführungen seien dagegen zu unbestimmt, da nicht deutlich werde, für welchen Kreis der Neubebauung die Vorbelastung und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gelten solle. Man empfehle daher, gemeinsam mit der für den Immissionschutz zuständigen Fachbehörde eine rechtssichere Regelung für den betroffenen Nachbarschaftsbereich zu treffen.

zu 3.3 – Berücksichtigung:

Die Vorbelastung durch die gewerblichen Emissionen betrifft vor allem die zu den Gewerbebetrieben nächstgelegenen geplanten Gebäude am Neuenbaumer Weg gegenüber der bestehenden Wohnbebauung mit den Hausnummern 72, 74 und 76 sowie südwestlich des Gebäudes mit der Hausnummer 79. Allerdings soll die Vorbelastung nicht auf einen zu engen Kreis der geplanten Wohngebäude eingeschränkt werden. Durch schwankende Windverhältnisse und Reflexionen an bestehenden Gebäuden, bzw. dem denkbaren Wegfall von derzeit bestehenden Gebäuden kann das Plangebiet u.U. auch umfangreicher bzw. differierend belastet werden. In den Textteil des Bebauungsplans wurde ein Hinweis bezüglich der gewerblich bedingten Lärmvorbelastungen aufgenommen.

3.4 - Deutsche Telekom AG, T-Com

Gegen die Bebauungsplanung habe man keine Einwände. Man weise jedoch darauf hin, dass für die Versorgung des Gebiets das Leitungsnetz der Deutsche Telekom AG 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.

Einen kostengünstigen oberirdischen Linienausbau im Zuge der Erschließung behalte man sich vor. Über Art und Umfang der notwendigen Baumaßnahmen könne man erst nach dem Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne Angaben machen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei zu beachten, dass Beeinträchtigungen vorhandener sowie zu planender Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG zu vermeiden sind. 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.

zu 3.4 - Berücksichtigung

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Vereinbarung bezüglich der frühzeitigen Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen wird unter anderem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1044 V - Neuenbaumer Weg - getroffen.

3.5 - Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern lägen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken sowie besondere Anforderungen an die Umweltprüfung bestünden deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Zu berücksichtigen sei allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt worden seien und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen würden. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation sei grundsätzlich ohne die Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern könne deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Man verweise in diesem Zusammenhang auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW. Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

zu 3.5 Berücksichtigung:

Die Anregung wird entgegengenommen. Ein diesbezüglicher Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist allerdings aufgrund des Fehlens konkreter Erkenntnisse nicht erforderlich.

3.6 - Wuppertaler Stadtwerke AG

Die Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) teilen mit, dass die maximale Einleitungsmenge Q_{max} in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den Straßen ‚Illexweg‘ und ‚Am Eickhof‘ 100 l/s beträgt. Die maximale Einleitungsmenge teilt sich auf den Schacht 8806 in der Straße ‚Am Eickhof‘ (Q_{max} 30 l/s) und den Schacht 8810 im ‚Illexweg‘ (Q_{max} 70 l/s) auf.

zu 3.6 Berücksichtigung:

Die genannten Werte dienen als Basis für die weitere Planung der Entwässerung der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen neuen Wohngebäude. Die Entwässerungskonzeption wird in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend erläutert.

3.7 - Ressort 106.20 - Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal - (UWB)

Seitens der Unteren Wasserbehörde (UWB) wird auf die folgenden Punkte hingewiesen.

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein Brunnen (Brunnen Nr. 86), der mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte. Nach den vorliegenden Erkenntnissen würde es sich dabei um einen ehemaligen Trinkwasserbrunnen handeln. Gemäß einer Aktennotiz diene der Brunnen derzeit womöglich der Niederschlagsentwässerung des Grundstücks ‚Am Eickhof 24‘.

Die geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) begrüße man seitens der UWB. Ggf. solle der erwähnte Brunnen mit in das Monitoringkonzept eingebunden werden.

Bezüglich des Grundwasserschutzes verweise man darauf, dass eine mit dem Bau von Ent- und Versorgungsleitungen einhergehende Drainagewirkung der Leitungstrassen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Lehmsperren etc.) zu verhindern seien.

Aus Sicht der UWB solle aus der Festsetzung Nr. 4.2 deutlicher der Grund für die Pflicht zur Errichtung einer ‚Weißen Wanne‘ hervorgehen. Hier seien neben dem Schutz des Gebäudes vor Vernässung, insbesondere die Entwässerungsproblematik aufgrund der nicht versickerungsfähigen Untergrundverhältnisse (Hausdrainagen stellen folglich keine Alternative dar) und der Erhalt einer gewachsenen Bodenstruktur als Teil des Wirkungsgefüges der Schutzgüter zu nennen. Daher werde seitens der UWB folgende Formulierung der Festsetzung Nr. 4.2 angeregt.

„Bedingt durch den 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.“

zu 3.7 – Berücksichtigung:

Der erwähnte Brunnen (Brunnen Nr. 86) liegt nach der Auswertung der vorhandenen Planunterlagen auf dem Flurstück Nr. 306 und befindet sich demnach nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V. Regelungen zur weiteren Verwendung des ehemaligen Brunnens können aus diesem Grund nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen werden.

Die Stadt Wuppertal überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB. Das ‚Monitoring‘ gem. § 4c BauGB dient der Kontrolle der erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen, umweltrelevanten Auswirkungen des Baugebiets und umfasst die folgenden Komponenten:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB
- Auswertung wiederkehrender regelmäßiger städtischer Untersuchungen (z. B. Verkehrszählungen und Belastungszahlen)
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung des Quelleinzugsbereichs des Dönberger Bachs sowie des Feuchtbiotops während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss der Bauphase
- Überprüfung der Entwicklung des Baugebiets nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

Die Einbeziehung des Brunnens Nr. 86 in das Monitoringkonzept ist sinnvoll, da ein direkter Bezug zum Quelleinzugsbereich des Dönberger Bachs bestehen dürfte. Das Monitoringkonzept wird um die folgende Regelung ergänzt:

- Überprüfung des Brunnens Nr. 86 während der Bauphase 1 mal jährlich und 3 Jahre nach Abschluss der Bauphase

Um die ggf. mit dem Bau von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einhergehende Drainagewirkung und weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern, werden im Rahmen des erforderlichen Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V

- Neuenbaumer Weg – soweit geeignete Maßnahmen (z. B. die vorgeschlagenen Lehmsperren) festgelegt.

3.8 - Ressort 106.23 - Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal

Die Überprüfung des Informationssystems für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) habe einen Hinweis auf eine Altablagerungsfläche ergeben.

Dabei würde es sich um die das Baugebiet querende Trasse der Erdgasleitung handeln. Der UBB sei nicht bekannt, mit welchem Material die Verfüllung des Leitungsgrabens vorgenommen wurde. Es sei jedoch möglich, dass das Verfüllungsmaterial mit dem Aushubmaterial identisch sei.

Da für den Planbereich eine sensible Folgenutzung geplant sei, sollte aus Vorsorgegründen geklärt werden, ob im Bereich der Leitungstrasse nur natürlich anstehende Sedimente oder auch bodenschutz- wie abfallrelevante Materialien verfüllt wurden.

Man weise zudem auf § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz hin. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sei im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich sei.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung (drei Hausgärten befinden sich über der Erdgasleitung) sei aus der Sicht der UBB eine Bodenuntersuchung erforderlich. Im Bereich der Hausgärten seien - für den Fall, dass nicht nur natürliche Bodensedimente in der Trasse verfüllt wurden - der Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze wie auch Boden-Grundwasser relevant. Im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße ist der Wirkungspfad Boden-Grundwasser relevant.

Sollte im Zuge des Baus der Erschließungsanlagen Bodenaushub anfallen, sei eine Ausdehnung der Untersuchungen auf abfallrechtliche Fragestellungen sinnvoll. Die abfallrechtliche Untersuchung sei zwar nicht relevant für das Planverfahren, sei jedoch sehr wohl relevant für den Erschließungsvertrag, der Bestandteil des Durchführungsvertrags sein werde, da Stadt die Erschließungsflächen übernehmen werde.

Zwischenzeitlich sei eine ergänzende Bodenuntersuchung zeitnah veranlasst worden. Der Untersuchungsrahmen sei mit der UBB abzustimmen. Erst nach dem Vorliegen der vorgenannten Untersuchung könne eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren abgegeben werden.

zu 3.8 – Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.09.2005 war bekannt und wurde bereits in die planerische Abwägung einbezogen. Mit der die Gasfernleitung betreuenden Servicegesellschaft - der RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH - wurde die Problematik der potenziellen Altablagerungsfläche bereits besprochen. Die RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH hatte die Existenz einer Altablagerung praktisch ausgeschlossen, da in der Regel bei der Verlegung von Gasfernleitungen zur Sicherung der Leitung eine Sandschicht auf der Grabensohle aufgeschüttet wird und ansonsten schon aus Kostengründen das Aushubmaterial wieder für die Verfüllung der Gräben verwendet wird. Dies ist lediglich dann nicht der Fall, wenn das Aushubmaterial völlig ungeeignet für die Verfüllung ist, oder wenn die Leitung in Dammlage verläuft und zusätzliches Material zum Anheben des Geländeneiveaus erforderlich ist. Beides ist bei der im Plangebiet verlaufenden Gasfernleitung L Nr. 202/15/0 der Thyssengas GmbH nicht der Fall. Der RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH liegen auch keine Informationen vor, dass beim Verfüllen der Gräben anderes Material als das Aushubmaterial verwendet wurde.

Mittlerweile wurde durch den Vorhabenträger eine zusätzliche Bodenuntersuchung beauftragt und die Ergebnisse der Untersuchung dokumentiert (Verf.: Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Schütz, Walz, Pulsfort, Dreng - Wuppertal, Bericht über die Ergebnisse von Bodenerkundungen oberhalb der Gasfernleitung, Wuppertal, 02.02.2007).

Am 30.01.2007 wurden im Abstand von ca. 5,0 m über der Gasfernleitung mit der so genannten Schlitzsonde insgesamt 19 Bodenproben bis aus einer Tiefe von 0,5 m unter der Geländeoberkante entnommen. Die organoleptische Ansprache der Proben ergab keinerlei Hinweise auf umweltrelevante Schadstoffe. Die Proben waren nicht ungewöhnlich verfärbt und sonderten keine ungewöhnlichen Düfte ab. Unter der Grasnarbe / über der Gasfernleitung lagern braun gefärbte schluffige Böden, also normale Lehmböden mit etwas Steingehalt. Das entspricht den Böden, die in dem Gelände als gewachsene Böden anstehen. Man hat also damals sehr wahrscheinlich die zuvor aus dem Leitungsgraben ausgehobenen Böden nach der Verlegung wieder verfüllt.

In dem Leitungsgraben liegen über der Ferngasleitung saubere Lehmböden, zumindest an den im Rahmen der Bodenuntersuchung untersuchten 19 Stellen. Nach Aussage des Gutachters kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Böden geogen (von der Natur) ‚belastet‘ sind oder durch landwirtschaftliche Einwirkungen verunreinigt sind, was dann jedoch für die Böden beiderseits des Leitungsgrabens gelten würde.

Die Ergebnisse des beauftragten Gutachters bestätigen die von der RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH geäußerte Aussage, dass beim Verfüllen der Gräben anderes Material als das Aushubmaterial verwendet wurde. Bei der Leitungstrasse handelt es sich nicht um eine Altablagerungsfläche. Bei dem im Zuge des Baus der Erschließungsanlagen anfallenden Bodenaushub dürfte es sich auf der Basis der bisherigen Erkenntnisse um ganz ‚normalen‘ Bodenaushub handeln.

3.9 - Ressort 106.13 - Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) weist darauf hin, dass der Bebauungsplan ausschließlich die derzeitige Landschaftsschutzgebietsgrenze darstelle. Auch die zukünftige Landschaftsschutzgebietsgrenze solle dargestellt werden.

Im Verschwenkungsbereich des Fußweges entlang des Neuenbaumer Weges sollte die Fläche, die nicht für den maximal 2,0 m breiten Fußweg benötigt wird, als Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Es sollten standortgerechte Sträucher entsprechend der Wuppertaler Gehölzliste gepflanzt werden.

zu 3.9 – Berücksichtigung:

Von der Darstellung der zukünftigen Landschaftsschutzgebietsgrenze wurde abgesehen, da die Lesbarkeit der Planzeichnung durch den unübersichtlichen Verlauf der jetzigen und der zukünftigen Landschaftsschutzgebietsgrenze nicht mehr gegeben war. Zum Satzungsbeschluss wird nur noch der zukünftige Verlauf eingetragen.

Der geplante neue Gehweg wird um das Flurstück Nr. 2, Flur 479, Gemarkung Elberfeld herumgeführt, da auf dem außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - gelegenen, im Privateigentum befindlichen Flurstück mehrere großkronige Laubbäume stehen. Diese sollen aufgrund ihres ökologischen und straßenbildprägenden Wertes unbedingt erhalten werden.

Die zwischen dem neuen Gehweg und dem Flurstück Nr. 2, Flur 479, Gemarkung Elberfeld gelegene Fläche liegt nach Abschluss der Planung innerhalb der eigentlichen Verkehrsfläche des Neuenbaumer Weges. Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist diesbezüglich nicht sinnvoll. Die Fläche kann auch als sog. Straßenbegleitgrün erhalten werden, dieses wird an vielen Stellen innerhalb des Stadtgebietes so gehandhabt.

3.10 - Geologischer Dienst NRW

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass man ein Auswertesystem für Böden als Bodenschutz-Fachbeitrag für Planungsfragen kostenpflichtig bereitstelle. Dieses Kartenwerk liege nunmehr in einer zweiten inhaltlich differenzierteren Auflage vor und könne im Sinne eines zukünftigen Flächenmanagements zur Flächenbewertung herangezogen werden. Dies ermögliche bei zukünftigen Planungen den Aufbau eines Flächenpools, so dass Kompensationen höherer Wertigkeit erreicht werden können.

zu 3.10 – Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist es die Aufgabe der im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die ihnen für das Planverfahren vorliegenden relevanten Planungsaspekte konkret zu benennen und diese Informationen der Stadt zur Verfügung zu stellen. Es kann sich nicht in allgemeinen Hinweisen erschöpfen, dass eine breite Palette von Informationen vorliegen, welche kostenpflichtig abgerufen werden könnten. Dieses erfüllt nicht die Verpflichtung bzw. Aufgabenstellung der TÖB innerhalb eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens.

3.11 – Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes Hinweise auf Altbergbau vorliegen. So befinden sich im Plangebiet voraussichtlich Tagesöffnungen bergbaulicher Art. Es wird seitens der Bezirksregierung Arnsberg eine Kennzeichnung des Plangebietes bezüglich des Altbergbaus und darüber hinaus zur näheren Klärung des Umfangs des Altbergbaus weitergehende Bodensondierungen / Bodenuntersuchungen empfohlen.

zu 3.11 – Berücksichtigung

Aufgrund der konkreten Hinweise seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurden im Plangebiet an zwei Stellen Sondierungen in den vermuteten Bereichen der Tagesöffnungen vorgenommen. Hierbei wurde auf das Kartenmaterial seitens der Bezirksregierung Arnsberg zurückgegriffen. Die Profile zeigen, dass unter der Grasnarbe natürliche Böden anstehen und in etwa 1,5 m Tiefe der felsige Untergrund beginnt. Ab den erreichten Rammtiefen stehen feste Felsbänke an, in welche die Sonde nicht eindringen konnte. Eine vorab vorgenommene Auswertung vorliegender Luftbilder aus den Jahren 1928, 1945, 1956 erbrachte ebenso keine weiteren Erkenntnisse, auch in der Örtlichkeit sind die ehem. Tagesöffnungen nicht visuell vorzufinden. In einem Bereich stockt zwischenzeitlich Wald. Weitergehende Erkenntnisse ließen sich nur durch ein enges Bohrraster oder großflächige Schürfungen erreichen, dieses ist aber hier nicht angemessen. Der Bebauungsplan setzt für die Verdachtsbereiche öffentliche Grünfläche – Spielplatz – bzw. Wald fest. Es wird für diese Flächen eine Kennzeichnung hinsichtlich des Altbergbaus vorgenommen.