

## **Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 609 – Am Krüppershaus - Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### **1. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 18.11.09 bis zum 21.12.09**

#### **1.1 Stellungnahme des Landesverbandes der Naturschutzverbände vom 9.12.2009:**

Aus Sicht des Landesverbandes wird es für sinnvoll erachtet, die Fläche des Änderungsbereiches als Vorhaltefläche für Spielplätze weiterhin frei zu halten.

Besonders wichtig wäre darüber hinaus eine Untersuchung der Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft. Auf dem am südlichen Rand zum Getränkehandel verlaufenden kleinen Erdwall wurde eine ganze Anzahl wilder Orchideen mindestens zweier verschiedener Arten beobachtet. Im Westteil der Fläche hat sich auf nässestauendem Untergrund ein kleiner Tümpel gebildet, der sicher als Amphibiengewässer große Bedeutung für die Umgebung hat. Über Freiflächen am Westrand besteht eine unmittelbare Verbindung zum Tal des Hardenbergbaches, dessen Naturwert durch NSG-Ausweisungen belegt ist. So könnte eine vielseitige Vernetzung auch in die Gartenflächen der Nachbarschaft erreicht werden. Selbst bei einer kurzen Begehung konnte ein Dompfaffpärchen gesichtet werden. Die entstandene Spontanvegetation bildet ein vorzügliches Singvogelhabitat. Leider wurden aus der Nachbarschaft Schubkarren mit Laub abgeladen. Auch andere Grünabfälle sind festzustellen. Nach der Gesamtlage bietet sich hier in einer stark durch Wohnbau genutzten Umgebung die Freihaltung eines Stadtbiotops mit besonderer Bedeutung für die Vernetzung von Lebensräumen und als Standort seltener, teilweise geschützter Pflanzen und Tierarten, an. Eine entsprechende Untersuchung durch Fachbiologen wird empfohlen.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden sich Spielmöglichkeiten an der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg sowie an dem westlich davon gelegenen Sportplatz. Darüber hinaus sind in direkter Nähe zum Änderungsbereich bereits drei Spielplätze vorhanden. Der erste befindet sich am 'Holunderweg' (Kategorie C), der zweite an der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg (Kategorie B / C). Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 603 eine Spielplatzfläche ohne Kategorie an der Straße Am Handweiser festgesetzt, wo sich derzeit eine Tischtennisplatte befindet.

Der Bebauungsplan Nr. 610 – Am Eickhof – setzt eine Spielplatzfläche gegenüber der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg fest. Diese Fläche liegt jedoch im Quellbereich des

Dönberger Siepens und ist größtenteils als geschütztes Biotop gem. § 62 LG NRW kartiert worden, so dass eine Nutzung als „wilde Wiese“ möglich ist.

Daneben sind im Bezirk Dönberg in der Umgebung des Planbereichs noch weitere Spielplatzflächen planungsrechtlich gesichert und befinden sich zudem im städtischen Besitz. Dies ist u.a. die im Bebauungsplan Nr. 786 – Dönberg Ost – festgesetzte Spielplatzfläche in ca. 400m Entfernung an der Höhenstr./ Neuer Weg sowie eine Spielplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 1044V – Neuenbaumer Weg, die sich jedoch noch in Privatbesitz befindet.

Zur Spielflächenbedarfsdeckung stehen diesem Bereich somit andere städtische Vorhalteflächen für einen öffentlichen Spielplatz zur Verfügung, so dass städtebaulich keine Bedenken bestehen, die Fläche für den ursprünglich geplanten Spielplatz an der Straße `Am Krüppershaus´ in einem Bauleitplanverfahren zugunsten einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung aufzugeben.

Das ca. 4.500m<sup>2</sup> große Grundstück am Dönberg ist eine ehemalige Feuchtbrache. Neben dem Gehölzbestand hat sich im Änderungsbereich ein Tümpel von ca. 100m<sup>2</sup> gebildet. Die Biologische Station Mittlere Wupper wurde von der Unteren Landschaftsbehörde beauftragt, die Fläche hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund zu untersuchen.

Die Überprüfung ergab keinen Nachweis auf so genannte „planungsrelevanter Arten“. Der besondere Wert der Fläche für den lokalen Biotopverbund, als Trittstein einer schmalen aber geschlossenen Grünverbindung durch den Siedlungsbereich Dönberg, als Fortpflanzungsraum von Amphibien sowie als Standort einer Gefäßpflanzenart, die in NRW auf der Vorwarnliste steht, wurde jedoch hervorgehoben. Für flugfähige Arten (Vögel und Fledermäuse) ist die Fläche von geringer Bedeutung. Darüber hinaus ist die Fläche einem hohen Störungsdruck durch die Siedlungsnähe und dem am südlichen Rand des Geltungsbereich verlaufenden Fußweg ausgesetzt. Für Arten, die größere und qualitativ hochwertige Gewässer bevorzugen, ist die Fläche des Änderungsbereiches nicht geeignet, da die im Gebiet vorhandenen Gewässer nur eine minimale Ausdehnung und Tiefe besitzen bzw. schon nach einer zweiwöchigen niederschlagsarmen Periode weitgehend trocken fallen.

Dem im Gutachten dargestellten Biotopverbund durch den Siedlungsbereich Dönberg, der größtenteils durch Hausgärten verläuft soll Rechnung getragen werden, in dem nur eine aufgelockerte Bebauung am nördlichen Rand des Änderungsbereiches zugelassen und zudem ein Großteil der Gärten von Nebenanlagen freigehalten werden soll. Als Trittstein und bedingt auch als Fortpflanzungsraum können die Flächen weiterhin genutzt werden, darüber hinaus stehen im unmittelbaren Nahbereich ausreichend Freiflächen zur Verfügung.

### **1.2 Stellungnahme Einzelhandel Wuppertal vom 18.12.09:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen geschaffen werden müssen, dass die Existenz des von dem Planverfahren betroffenen inhabergeführten Getränkemarktes nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sollte der für den Fortbestand des Unternehmens erforderliche Erwerb des städtischen Grundstücks ermöglicht werden.

Ein solcher Markt ist als Alternative zu den Discountern ein wichtiges Element der Nahversorgung.

### **1.3 Stellungnahme der IHK Wuppertal – Solingen – Remscheid vom 27.11.09**

Seitens der IHK muss sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen auf den angrenzenden Getränkehandel durch eine heranrückende Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

#### **Berücksichtigung der Stellungnahmen 1.2 und 1.3 : Der Stellungnahmen wird gefolgt.**

Der Änderungsbereich ist durch den Lärm von dem südlich angrenzendem Getränkehandel vorbelastet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 609 wurden bezüglich des Getränkemarktes Schallschutzmaßnahmen gefordert, die eine 3 m hohe Schutzwand nördlich und westlich des Getränkemarktes vorgesehen haben. Realisiert wurden jedoch nur 2 m im nördlichen Bereich. In einem Lärmgutachten wurde überprüft, ob die bestehenden Immissionsschutzmaßnahmen auch für eine näher heranrückende Bebauung ausreichend sind.

Die Verträglichkeit der Lärmquelle mit der heranrückenden Wohnbebauung wurde überprüft und entsprechend festgestellt, dass keine Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind und die vorhandene 2 m hohe nördliche Grundstückseinfriedung einen ausreichenden Schallschutz bietet.

Die Veräußerung des städtischen Grundstückes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **1.4 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 18.12.09:**

Laut Aussage des KBD gibt es keine Hinweise, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln schließen lassen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (KBD oder die nächste Polizeidienststelle) unverzüglich zu verständigen.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

## **2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.01.10**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgebracht worden:

### **2.1 Stellungnahme:**

Ein Bürger sorgt sich um das Wohl der Schulkinder, wenn demnächst die Autos von den künftigen Anliegern aus der privaten Stichstraße in die Straße Am Krüppershaus fahren, welcher als Schulweg genutzt wird.

### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Im Änderungsbereich sind fünf Gebäude (zulässig max. zwei WE pro Gebäude) geplant, so dass durchschnittlich pro Stunde mit einem Fahrzeug zu rechnen ist. Daneben ist es natürlich die Pflicht eines jeden Autofahrers sorgsam auf den Fußgängerverkehr zu achten. Darüber hinaus gibt es entlang der Straße `Am Krüppershaus` diverse Stichstraßen sowie einen Getränkehändler, worüber eine größere Anzahl an Wohneinheiten erschlossen sind bzw. der eine größere Anzahl an Kundenverkehren aufweist. Aus der Stellungnahme der Polizei Wuppertal ergeben sich keine Bedenken gegen die geplante Erschließung.

### **2.2 Stellungnahme:**

Ein Bürger regt an, den geplanten Schulweg bis zur Schule weiterzuführen.

### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Für einen Teil des süd-westlich des Änderungsbereiches befindlichen Schulgrundstückes liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor, die eine Weiterführung des geplanten Fußweges bis zur Schule vorsieht.

### **2.3 Stellungnahme:**

Eine Bürgerin bemängelt, dass man seit 1983 auf den festgesetzten Spielplatz warte. Ihre Tochter habe dort nicht spielen können und ihren Enkeln sei es auch nicht möglich, dabei seien ihres Wissens vom Investor Gelder für diesen und den Spielplatz Am Eickhoff bei der Stadt Wuppertal hinterlegt worden.

### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 609 wurde am 15.07.83 ein Erschließungsvertrag mit einem Bauträger geschlossen, welcher auch Regelungen zu der o.g. Kinderspielplatzfläche enthielt.

Der Erschließungsträger war seinerzeit zum Ausbau einer Teilfläche des Kinderspielplatzes verpflichtet. Da dies zu diesem Zeitpunkt nicht zweckmäßig erschien, wurde vereinbart, dass die Stadt den Kinderspielplatz später ausbaut und der Erschließungsträger seine Teilausbaupflichtung ablöst. Weiterhin wurde geregelt und auch in der Begründung zum B-Plan 609 festgelegt, dass Art und Zeitpunkt des Spielplatzausbaus im Ermessen der Stadt liegen. Die eingenommenen Erschließungsbeiträge sind damals gemäß dem gültigen Haushaltsrecht in den allgemeinen städtischen Haushalt geflossen.

Der Ausbau von Kinderspielplätzen (KSP) richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf im Stadtgebiet. Aufgrund der Lage, Größe und Struktur sowie der geringen Einwohnerdichte und der aufgelockerten Bebauung und der Erschließungsform weist der Bezirk Dönberg einen geringeren Bedarf an KSP auf, als viele andere dichter bebaute Gebiete in Wuppertal, so dass eine Priorisierung von anderen Kinderspielplatz-Projekten in den letzten Jahren stattfinden musste.

Aufgrund der Haushaltslage der Stadt Wuppertal kommt auf Jahrzehnte der Neubau eines Kinderspielplatzes Am Krüppershaus nicht mehr in Betracht. Angesichts der dramatischen Haushaltskrise gilt es jetzt, städtische Vermögenswerte zu aktivieren, um spürbare Verbesserungen auf der Einnahmeseite zu erzielen.

#### **2.4 Stellungnahme:**

Von einem Bezirksvertreter wird bezweifelt, dass die Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Getränkemarkt wegen des Lärms veräußert werden können.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wurde durch ein Gutachten überprüft und muss nicht berücksichtigt werden.**

Die Straße Am Krüppershaus ist durch den Lärm von dem südlich angrenzendem Getränkehandel vorbelastet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 609 wurden bezüglich des Getränkemarktes Schallschutzmaßnahmen gefordert, die eine 3 m hohe Schutzwand nördlich und westlich des Getränkemarktes vorgesehen haben. Realisiert wurden jedoch nur 2 m im nördlichen Bereich. In einem Lärmgutachten wurde überprüft, ob die bestehenden Immissionsschutzmaßnahmen auch für eine näher heranrückende Bebauung ausreichend sind.

Darüber hinaus wurde der Lärm des Sportplatzes (westlich von der Gemeinschaftsgrundschule Dönberg gelegen) sowie der Verkehrslärm auf die künftige Wohnbebauung untersucht.

Die Verträglichkeit der drei Lärmquellen mit der heranrückenden Wohnbebauung wurde überprüft und entsprechend festgestellt, dass keine Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind und die vorhandene 2 m hohe nördliche Grundstückseinfriedung einen ausreichenden Schallschutz bietet.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Einwirkungen aus den unterschiedlichen Geräuschquellen die einschlägigen Orientierungswerte einhalten. Nähere Informationen können dem Gutachten entnommen werden, welches in der Abteilung 105.1 Verbindliche Bauleitplanung einsehbar ist.

#### **2.5 Stellungnahme:**

Ein Anwohner berichtet, dass die Bushaltestelle Am Krüppershaus ursprünglich als Provisorium eingerichtet wurde. Es sei versprochen worden, diese zu verlegen, was bis heute nicht geschehen ist. Wenn dort Busse stehen, sei es seinem Nachbarn nicht möglich seine Garage zu verlassen.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Die angesprochene Bushaltestelle und deren Lage ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Stellungnahme wird deswegen an das zuständige Fachressort R104 weitergeleitet.

**2.6 Stellungnahme:**

Ein Anwohner befürchtet durch weitere Baumaßnahmen einen Anstieg der Abwässer. Der vorhandene Mischkanal ist heute schon überlastet. Komme es zu einem halbstündigen kräftigen Regenschauer ist die Kreuzung Dönberg / Am Krüppershaus überschwemmt. Seit die WSW die Kanaldeckel arretiert haben, heben sie sich nicht mehr hoch.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wurde durch die Wuppertaler Stadtwerke überprüft und muss nicht berücksichtigt werden.**

Die Untere Wasserbehörde sowie die Wuppertaler Stadtwerke haben die Entwässerung überprüft. Danach stellt der Anschluss der Erweiterungsfläche an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße `Am Krüppershaus` hinsichtlich der hydraulischen Auslastung der Mischwasserkanalisation kein Problem dar.

**2.7 Stellungnahme:**

Eine seit vielen Jahren im Bereich Dönberg wohnhafte Bürgerin hinterfragt, was mit dem Biotop auf dem zukünftigen Baugelände geschehen soll.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Durch die zukünftige Bebauung wird das vorhandene Biotop verloren gehen. Die Biologische Station Mittlere Wupper wurde von der unteren Landschaftsbehörde beauftragt, die Fläche hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund zu untersuchen.

Die Überprüfung ergab keinen Nachweis auf so genannte „planungsrelevanter Arten“. Der besondere Wert der Fläche für den lokalen Biotopverbund, als Trittstein einer schmalen aber geschlossenen Grünverbindung durch den Siedlungsbereich Dönberg, als Fortpflanzungsraum von Amphibien sowie als Standort einer Gefäßpflanzenart, die in NRW auf der Vorwarnliste steht, wurde jedoch hervorgehoben. Für flugfähige Arten (Vögel und Fledermäuse) ist die Fläche von geringer Bedeutung. Darüber hinaus ist die Fläche einem hohen Störungsdruck durch die Siedlungsnähe und dem am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Fußweg ausgesetzt. Für Arten, die größere und qualitativ hochwertige Gewässer bevorzugen, ist die Fläche des Änderungsbereiches nicht geeignet, da die im Gebiet vorhandenen Gewässer nur eine minimale Ausdehnung und Tiefe besitzen bzw. schon nach einer zweiwöchigen niederschlagsarmen Periode weitgehend trocken fallen.

Dem im Gutachten dargestellten Biotopverbund durch den Siedlungsbereich Dönberg, der größtenteils durch Hausgärten verläuft soll Rechnung getragen werden, in dem nur eine aufgelockerte Bebauung am nördlichen Rand des Änderungsbereiches zugelassen und die

Gärten weitestgehend von Nebenanlagen freigehalten werden sollen (S. Begründung 5.8). Als Trittstein und bedingt auch als Fortpflanzungsraum können die Flächen weiterhin genutzt werden, darüber hinaus stehen im unmittelbaren Nahbereich ausreichend Flächen zur Verfügung.

#### **2.8 Stellungnahme:**

Ein Bürger schlägt vor, die Zuwegung auf die Seite des Getränkemarktes zu verlegen.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen attraktive Wohngrundstücke entstehen, so dass eine Verlegung der Zuwegung gleichzeitig eine Nordausrichtung der Hausgärten mit sich bringen würde.

#### **2.9 Stellungnahme:**

Ein Anlieger bittet das Bauvorhaben des GMW östlich des Getränkemarktes mit der heute vorgestellten Bebauung in der Bauphase zu koordinieren.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Das Schulgrundstück mit der Bauvoranfrage wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage liegt bereits vor. Der Änderungsbereich Am Krüppershaus liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Änderung eines Bebauungsplanes durchläuft mehrere Verfahrensschritte wie Aufstellungs-, Offenlegungs- und Satzungsbeschluss und ist entsprechend zeitlich aufwendiger.

Trotz der zeitlich unterschiedlichen Verfahrensabläufe wird seitens der Stadt versucht, eine Koordination der zwei Projekte zu erreichen.

#### **2.10 Stellungnahme:**

Eine Teilnehmerin sorgt sich darum, dass die Erschließungsstraße unmittelbar an Ihrer Terrasse vorüberführe. Sie wendet ein, dass sie hier gebaut habe, weil man an einen Spielplatz grenze und nun eine Straße entstehe.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die Erschließung soll anhand eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt werden. Zwischen dem GFL und der Grundstücksgrenze soll ein 2 m breiter Grünstreifen mit Heckenbepflanzung festgesetzt werden, damit ein direkter Einblick in die Privatgärten vermieden wird.

#### **2.11 Stellungnahme:**

Es wird nachgefragt, ob es möglich ist, durch die ansässigen Bewohner zur Erweiterung ihrer Gärten einen Teil der Spielplatzfläche zu erwerben.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Ein Erwerb des Grundstückes ist prinzipiell möglich. Bisher könnte die Fläche nur zu Grünflächenpreisen verkauft werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt künftig Wohnbaulandpreise für die Fläche zu erzielen. Darüber hinaus ist der Kauf städtischen Wohnbaulandes fast immer mit einem Baugebot verbunden. Durch den Bebauungsplan wird am nördlichen Änderungsbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches u.a. die Fußwegeverbindung zur Gemeinschaftsgrundschule Dönberg sichern soll. Eine Erweiterung der Hausgärten ist für die nördlich des Planbereiches wohnenden Bürger daher nicht möglich.

#### **2.12 Stellungnahme:**

Einer der Anwesenden erläutert, dass im Grundbuch der Weg als Dungweg (Wegerecht für angrenzende Nachbarn, um z.B. Grünschnitt zu entsorgen ohne den Transport durch das eigene Haus) eingetragen ist.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Eine Überprüfung auf mögliche Baulasten im Änderungsbereich kam zu dem Ergebnis, dass auf der gesamten Fläche kein Dungweg im Grundbuch eingetragen wurde.

#### **2.13 Stellungnahme:**

Die Straße Am Krüppershaus ist dem Anliegerverkehr vorbehalten. Um Wartezeiten an einer Ampel an der Höhenstraße zu ersparen, benutzen viele Nevigeser diese Straße als Abkürzung. Dies führe zu erheblichem Durchgangsverkehr.

**Berücksichtigung: Das Bebauungsplanverfahren stellt für diese Problematik nicht das geeignete Instrument dar. Die Problematik wurde an das zuständige Ressort weitergegeben.**

### **3. Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung vom 19. Juli 2010 bis 30. August 2010**

#### **3.1 Stellungnahme des Ruhrverbandes vom 19.07.2010**

Gegen die in den Unterlagen beschriebene Art der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 609 bestehen keine Bedenken. Es sollte darauf geachtet werden, dass die geplanten Grundstücke einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Künftig entstehendes Abwasser kann von der Kläranlage Essen-Kupferdreh mitbehandelt werden.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der Bebauungsplan zielt darauf ab nur eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern am nördlichen Rand des Änderungsbereiches zuzulassen, weshalb eine offene Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt wurden. Zudem ist die zulässige Größe der Nebenanlagen beschränkt. Der Versiegelungsgrad nimmt entsprechend nicht zu stark zu.