

**Anlage 01 zur VO/0229/10****Bebauungsplan Nr. 1150V – Katernberger Str. / Am Buschhäuschen -****Abwägungsvorschlag zu den insgesamt im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen****1. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 25.05.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

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

- 1.1 Stellungnahme:** Mehrere Bürger befürchten, dass durch das geplante Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße der Charakter des Briller Viertels negativ beeinflusst wird. Das Gebäude füge sich nicht in die vorhandene historische Bebauung ein. Es wird angeregt auf diese Bebauung zu verzichten.

**Abwägungsvorschlag zu 1.1 : Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt**

Mit dem Baurecht an der Katernberger Straße und der Bebauung des Hintergeländes durch zwei freistehende Einfamilienhäuser, sollen die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Sanierung und zum Erhalt der denkmalgeschützten Villa Am Buschhäuschen 70 geschaffen werden. Diesbezüglich gilt es zu bedenken, dass durch den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 840 bereits ein Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen vorgesehen war. Dieses Baurecht kann aber durch den jüngst ins Blickfeld gerückten denkmalwerten Garten mit denkmalgeschützten Pavillon nicht umgesetzt werden. Um einen Interessensausgleich zwischen Denkmalschutz und Baurecht zu erreichen und dem Grundstückseigentümer eine angemessene Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, soll deswegen das Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen entfallen und dafür die hier geplanten Baurechte geschaffen werden. Die Planung des Mehrfamilienhauses zwischen den beiden Denkmälern Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 erfordert dabei ein hohes Maß an Qualität sowie die Vereinbarkeit mit den Denkmalschutzbelangen. Die Planung wurde deswegen sowohl mit der Denkmalbehörde abgestimmt, als auch dem Gestaltungsbeirat der Stadt als beratendes Fachgremium vorgestellt. Als Ergebnis ist hierzu festzuhalten, dass das Gebäude eine hohe architektonische Qualität besitzt und unter Verwendung von denkmalenschutzgerechten Außenmaterialien (vorgesehen ist hier die Verwendung von Sandstein und Holz) eine auch an dieser empfindlichen Stelle angemessene und denkmalverträgliche Bebauung darstellt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V ist es möglich diese abgestimmte Gebäudeplanung als Durchführungsverpflichtung dem Vorhabenträger aufzuerlegen.

- 1.2 Stellungnahme:** Ein Bürger bemängelt, dass durch die Bebauung der wertvolle Bewuchs des Gartengrundstückes mit seinen zahlreichen Bäumen zerstört würde. Diese „grüne Lunge“ würde verloren gehen oder doch zumindest zerteilt werden. Mit Blick hierauf und den rückläufigen Einwohnerzahlen Wuppertals wäre eine solche massive Bebauung unverständlich.

**Abwägungsvorschlag zu 1.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Bürger hat Recht mit der Anmerkung, dass die Einwohnerzahlen Wuppertals rückläufig sind. Die Gründe hierfür sind vielschichtig und beruhen neben dem zu verzeichnenden demographischen Wandel innerhalb der Bevölkerungsstruktur auch auf Wohn-, Arbeits- und anderen persönlichen Beweggründen. Allerdings kann

hieraus kein genereller Ablehnungsgrund für Wohnbauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes im Allgemeinen oder an dieser Stelle im Besonderen abgeleitet werden. Es sind diesbezüglich keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass hier in einen „Leerstand“ quasi hinein geplant würde. Ebenso wenig kann der Argumentation gefolgt werden, dass dem auf dem Grundstück vorhandenen Baum- und Strauchbestand eine über den engen lokalen Grundstücksbereich hinausgehende ökologische / klimatische Wirkung zugeschrieben werden kann. Es handelt sich hier um einen typischen, wenn auch größeren Hausgarten, der einer gärtnerischen Gestaltung ohne weiteres zugänglich ist. Entsprechend kann auch schon jetzt der vorhandene Bewuchs entfernt bzw. stark verändert werden. Durch die aufgehobene Baumschutzsatzung wurde den Grundstückseigentümern diesbezüglich mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) reglementiert. Hierdurch stehen übermäßige Bodenversiegelungen nicht zu befürchten.

**1.3 Stellungnahme:** Eine Bürgerin regt an, dass der denkmalgeschützte Pavillon versetzt werden könne, um an dieser Stelle das Mehrfamilienhaus zu errichten. Damit würde ein Kompromiss zwischen den Bauwünschen des Grundeigentümers und den Belangen der Baudenkmäler erreicht und man müsste nicht zwischen den beiden Baudenkmalern bauen.

**Abwägungsvorschlag zu 1.3: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Dem vorgeschlagenen Kompromiss kann aus denkmalschutzrechtlichen Bedenken nicht gefolgt werden. Ein Großteil des zur Villa zugehörigen Gartens bildet zusammen mit dem Hauptgebäude und dem Pavillon ein schützenswertes bzw. geschütztes Ensemble. Der Pavillon kann nicht versetzt werden ohne diesen denkmalgeschützten Zustand nachhaltig zu verändern bzw. aufzulösen. Die Neubebauung (Mehrfamilienhaus + 2 Einfamilienhäuser) wurde aus diesem Grund außerhalb des Konflikt-Bereiches platziert, so dass eine Denkmalverträglichkeit gegeben ist.

**1.4 Stellungnahme:** Ein Bürger regt an, aufgrund der negativen Erfahrungen mit Neubauten im Briller Viertel in der letzten Zeit, sehr sorgsam die Neubebauung festzulegen. Insbesondere muss verhindert werden, dass durch zu pauschale Festsetzungen im Bebauungsplan der Bauherr mittels einer geschickten Ausnutzungsplanung wesentlich höhere oder größere Gebäude errichtet, als in den hier gezeigten Plänen erkennbar sei. Des Weiteren stellt er die Frage, in wie weit die Stadt Einfluss auf die zu verwendenden Baumaterialien für die Fassade habe.

**Abwägungsvorschlag zu 1.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Dem Bürger ist insoweit recht zu geben, dass allein über die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen ein Baukörper, zumindest in einem hängigen Gelände, nicht hinsichtlich der Gebäudehöhe bestimmt wird. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält deswegen Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe für die Neubauten. Ebenso werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag weitere Aussagen zur Fassadengestaltung (Material und Farbe) und darüber hinaus gehende erforderliche Vorschriften aufgenommen.

**1.5 Stellungnahme:** Ein Bürger regt an, die Erschließung der Neubebauung allein über die Katernberger Straße abzuwickeln, um verkehrliche Probleme auf der Straße Am Buschhäuschen zu vermeiden.

**Abwägungsvorschlag zu 1.5: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Aufgrund der Topographie des Plangebietes kann das geplante Mehrfamilienhaus nur sinnvoll von der Katernberger Straße aus angedient werden. In diesem Bereich liegt das derzeitige Gelände ca. 2-3 Metern oberhalb des Straßenniveaus. Aus diesem Grund ist unterhalb des Hauses eine Tiefgarage vorgesehen, um überhaupt die privaten Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können. Die im Hintergelände geplanten zwei freistehenden Einfamilienhäuser sollen über die Straße Am Buschhäuschen und von dort über einen bestehenden Privatweg angedient werden. Auch die Feuerwehrezufahrt soll hierüber sichergestellt werden. Die Straße Am Buschhäuschen stellt sich in der Örtlichkeit als ca. 6 Meter breite Verkehrsfläche mit begleitenden Gehwegen dar. Es bestehen diesbezüglich keine verkehrlichen Bedenken den Quell- und Zielverkehr der beiden Einfamilienhäuser mit insgesamt maximal 4 Wohneinheiten über diese Straße abzuwickeln.

- 1.6 Stellungnahme:** Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Kirchengemeinde bittet darum, dass bei der Planung Rücksicht auf den angrenzenden Friedhof mit dem entsprechenden Ruhebedürfnis genommen wird. Die geplanten Einfamilienhäuser sollten demnach nicht zu hoch werden und einen angemessenen Abstand von dem Friedhof einhalten.

**Abwägungsvorschlag zu 1.6: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Lage der Baukörper durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Baufelder erlaubt dabei eine gewisse Varianz bezüglich der Lage der Gebäude innerhalb der Baufelder. Durch die Baugrenzen ist aber auch sichergestellt, dass ein angemessener Abstand zum Friedhof eingehalten wird. Die maximale Gebäudehöhe ist durch Festsetzungen im Plan auf ca. 8 Meter über vorhandenem Gelände limitiert. Des Weiteren ist eine Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze zwischen Friedhof und Baugrundstück vorgesehen, um die Einsichtigkeit zwischen den jeweiligen Nutzungen zu vermindern.

**2 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende verfahrensrelevante Stellungnahmen vorgebracht worden.

**2.1 Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 11.01.2011**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist daraufhin, dass eine Auswertung des Planbereiches nicht möglich war. Es kann somit das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Bautätigkeiten ist entsprechend umsichtig zu verfahren. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt diesbezüglich nähere Hinweise und Handlungsempfehlungen, welche im Rahmen der Bautätigkeiten zu beachten sind.

**Abwägungsvorschlag zu 2.1: Die Stellungnahme wird entgegengenommen**

Die Empfehlungen des KBD werden direkt an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein Hinweistext im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist wegen der Allgemeingültigkeit der Aussagen des KBD, die im Rahmen von Bautätigkeiten ohnehin beachtet werden müssen, nicht erforderlich.

**2.2 Stellungnahme des Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Denkmalpflege vom 17.01.2011**

Von Seiten des LVR werden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht. Die geplante Lage der Neubauten zu den denkmalgeschützten Villenbauten und dem Park sowie der Friedhofsanlage wurden mit dem LVR abgestimmt.

### **Abwägungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

Das LVR wurde frühzeitig in den Abstimmungsprozess zu der Neuplanung mit einbezogen, um die denkmalschutzrechtlichen Belange in geeigneter Art und Weise in das Planverfahren einzustellen.

### **2.3 Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 03.02.11**

Der Landesbetrieb weist daraufhin, dass süd-östlich angrenzend an das Plangebiet Wald im Sinne des Landesforstgesetzes vorhanden ist. Sollten die Baurechte angrenzend an den Wald genutzt werden, so sind die Häuser durch die mächtigen alten Buchen bedroht, in deren Fallbereich sie gebaut wären.

### **Abwägungsvorschlag zu 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt**

Der Landesbetrieb weist richtigerweise auf den angrenzenden Wald hin. Um die Gefährdung der neu geplanten Häuser durch fallende Bäume zu minimieren, werden die süd-östlichen Baugrenzen der beiden Baufelder um jeweils 5 Meter zurückgenommen. Hierdurch wird ein Abstand der neuen Gebäude zum Wald eingehalten (ca. 15 Meter), wie dieser auch durch das vorhandene Gebäude Am Buschhäuschen Nr. 64 gegeben ist. Dadurch, dass die hohen Buchen nicht unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehen, wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb der neue Abstand als ausreichend angesehen. Aufgrund der angrenzend an den Wald bestehenden Bebauung an den Straßen Am Buschhäuschen sowie der Herwarthstraße hat der Waldbesitzer diesbezüglich bereits eine höhere Sorgfaltspflicht gegenüber den Angrenzern, um eine Gefährdung durch fallende Bäume nach Möglichkeit zu vermeiden.

## **3 Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 BauGB)**

Während der öffentlichen Auslegung der Planung vom 20.12.2010 bis zum 24.01.2011 sind folgende verfahrensrelevante Stellungnahmen vorgebracht worden.

### **3.1 Schreiben eines Bürgers vom 21.01.2011**

**Es werden mehrere Fragen zum Planverfahren wie folgt gestellt:**

- Es wird die Frage gestellt, seit wann die Stadt einem Eigentümer Sonderrechte bzw. Vorteile erteilt, damit er mehr Geld erwirtschaften kann? Wenn ein Haus- oder Villenbesitzer jahrelang nicht in das Gebäude investiert, stiegen die Kosten für die Instandsetzung. Dieses Wissen ist nicht neu, sondern Allgemeingut. Deshalb könne der Eigentümer doch nicht Forderungen an die Stadt zur Sanierung seiner Villa stellen. Ehemalige Mieter des Anregers aus der Friedrich-Ebert-Str. haben eine Wohnung in dem Gebäude "Am Buschhäuschen 70" bezogen. Die Wohnung war zu diesem Zeitpunkt bereits fertig renoviert. Die angeführte Begründung, das Geld aus der Vermarktung des Grundstücks zur Renovierung der Villa benötigt würde, ist somit unwahr. Die Renovierung der Villa hat bereits stattgefunden, während das Geld aus dem Erlös der Bebauung des Grundstücks erst in Zukunft fließen wird. Aber kein Handwerker lässt sich darauf ein, nach Rechnungsstellung eineinhalb oder zwei Jahre auf die Bezahlung zu warten. Somit entfällt auch die Begründung für sämtliche Sonderrechte.
- Der Anreger verweist auf den Artikel der Westdeutschen Zeitung vom 11.10.2010 "...Briller Viertel: Rollen bald die Bagger? Je näher die Denkmalsbereichssatzung für das Briller Viertel rückt, desto mehr drängen Villenbesitzer des Quartiers darauf, die derzeit noch bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen..." Wenn hier eine Sondererlaubnis erteilt wird, so wollen auch andere Villen- bzw. Grundstücksbesitzer ihre Grundstücke nach diesem Vorbild bebauen, um mehr Geld aus ihren Grundstücken heraus zu holen. Das wiederum bedeutet eine massive

Zerstörung des Viertels. Sollte auf dem Grundstück Am Buschhäuschen 70 eine 4 - geschossige Bauweise erlaubt werden, wird diese 4- geschossige Bauweise für die Gartengrundstücke im Viertel dazu führen, dass die vom Denkmalschutz geforderte Unterordnung der Neubauten den Denkmälern gegenüber geradezu ins Gegenteil verkehrt wird. Es wird vom Anreger die Frage gestellt, ob die Absicht besteht anderen Bauwilligen im Viertel eine mehr als 2- geschossige Bauweise zu verwehren oder ebenfalls zu erlauben. Wenn die Absicht besteht eine höhere als die 2- geschossige Bauweise zu verwehren; wie will die Verwaltung das begründen, wenn hier der Eigentümer diese Sonderrechte von der Stadt erhalten hat.

- Es wird angemerkt, dass die kommende Denkmalbereichssatzung für das Briller Viertel kaum mehr Sinn hätte, da das Briller Viertel schon vorher systematisch „kaputtgemacht“ wurde. Es geht hier bei diesem Grundstück darum, dass noch vor der Denkmalbereichssatzung soviel Geld wie möglich gemacht wird und dass diese Maßnahme und in der Folge davon die Nachahmer das Viertel massiv zerstören werden. Hier soll eine Einzelperson begünstigt werden auf Kosten der Allgemeinheit, des Viertels und der Stadt Wuppertal.
- Es wird die Frage gestellt, ob der Nachbar gefragt wurde, hat der Nachbar Einwände erhoben? Hier soll ein Grundstückseigentümer Vorteile und Sonderrechte erhalten. Erhält der Besitzer der Katernberger Str. 87 als Nachbar dadurch Nachteile?

#### **Abwägungsvorschlag zu Punkt 3.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Die Eigentümer der Villa Am Buschhäuschen 70 und der zugehörigen Grundstücke haben bei der Stadt den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, mit dem Ziel, auf dem Grundbesitz Baurecht für ein mehrgeschossiges Wohngebäude sowie Baurecht für zwei Einfamilienhäuser (max. 2 Wohneinheiten je Einfamilienhaus) auszuweisen. Hierdurch sollen die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die denkmalgerechte Sanierung und der Erhalt der denkmalgeschützten Villa Am Buschhäuschen 70 inklusive des denkmalgeschützten Pavillons und der zugehörigen Parkanlage geschaffen werden. Hierzu ein Auszug aus der Begründung zum Offenlegungsbeschluss:

*„.....2.1 Anlass der Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst einen Teilbereich des Briller Viertels im Stadtbezirk Elberfeld-West. Das Antraggrundstück wird im wesentlichen geprägt durch die denkmalgeschützte aber sanierungsbedürftige Villa „Am Buschhäuschen 70“. Die Villa bildet hierbei zusammen mit dem großen Garten / Parkgrundstück samt denkmalgeschützten Pavillon ein einprägsames Ensemble. Die privaten Grundeigentümer des Antraggrundstückes versuchen seit Jahren, ein wirtschaftlich tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Villa Am Buschhäuschen 70 zu entwickeln. Dieses gestaltet sich aufgrund der Architektur der Villa und den zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Belangen als ausgesprochen schwierig. Ohne die Vermarktung eines bislang nicht verwirklichten Baurechtes an der Straße Am Buschhäuschen sehen sich die Eigentümer nicht in der Lage, die Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Villa finanziell tragen zu können. Dieses kritische Baurecht, welches im bestehenden Bebauungsplan Nr. 840 festgesetzt ist, kann aber mit Blick auf den denkmalgeschützten Garten und Pavillon nicht umgesetzt werden ohne das gesamte Ensemble zu zerstören. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V sollen nun die verschiedenen Problemstellungen gelöst und die hierfür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen erzeugt werden....“*

Die als Einfamilienhaus bzw. „Herrenhaus“ konzipierte Villa mit mehreren hundert m<sup>2</sup> Wohnfläche ist in ihrer ursprünglichen Gestalt – auch mit Blick auf die Lage an der viel befahrenen Katernberger Straße – nicht in Nutzung zu bringen. Die Bemühungen der Erbgemeinschaft hier einen Nutzer / Käufer für die Villa zu finden, führten nicht

zum Erfolg. Entsprechend stand die Villa geraume Zeit leer. Ohne eine vernünftige wirtschaftliche Basis kann nach den Regelungen des Denkmalschutzgesetz NW den Eigentümern der Erhalt der Villa als Denkmal aber nicht auf Dauer zugemutet werden. In solchen Fällen muss immer mit dem potentiellen Verlust des Denkmals gerechnet werden. Die Eigentümer standen deswegen mit der Stadt im Kontakt, um durch die Aktivierung eines Baurechtes, welches der ältere Bebauungsplan Nr. 840 im Hintergelände der Villa vorsieht, hier die notwendigen finanziellen Mittel zum Umbau, Sanierung und sinnvollen Nutzung der Villa zu erhalten. Dieses (alte) Baurecht ist mit den heutigen Belangen des Denkmalschutzes allerdings nicht mehr vereinbar. Diesbezüglich hat sich die fachliche Bewertung und Auffassung von Denkmälern weiter entwickelt. Für das Grundstück ist aus heutiger Sicht die Korrespondenz von Villa und Garten mit denkmalgeschützten Pavillon als Einheit als erhaltenswert aufzufassen. Das dazwischen liegende alte Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 840 würde diese Einheit zerstören. Mit der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V betriebenen Neustrukturierung von Baurechten wird ein Interessensausgleich geschaffen, der zum Einen das kritische Baurecht entfallen lässt, und zum Anderen durch die Neuschaffung von städtebaulich und denkmalverträglichen Baurechten die wirtschaftlichen Voraussetzungen zum Umbau, Sanierung und Erhalt der Villa ermöglicht. Diesbezüglich handelt es sich hier um eine städtebauliche Sondersituation, die in geeigneter Art und Weise zu lösen war. Ungerechtfertigte Vorteile werden den Grundstückseigentümern nicht gewährt.

Die Eigentümer der Villa haben, wie der Bürger richtig ausführt, mit der Sanierung und dem Umbau der Villa begonnen und die Maßnahme zwischenzeitlich auch abgeschlossen. Die Villa wurde hierbei in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt in mehrere Wohnungen aufgeteilt. Diese Wohnungen sind teilweise durch die Familie selbst genutzt bzw. vermietet. Der schlechte bauliche Zustand der Villa hat die Eigentümer bewogen noch vor Abschluss dieses Planverfahrens in das Gebäude zu investieren, um eine weitere Kostensteigerungen zu verhindern. Das finanzielle Risiko wird dabei allein durch die Eigentümer getragen, da die Vermarktung der in Planung befindlichen Baurechte zwar in die finanzielle Gesamtbetrachtung mit eingestellt ist, aber die Baurechte bis zum ordentlichen Abschluss der Planung nicht vollzogen werden können. Die vorgezogene Sanierung entzieht der Planung dadurch aber nicht die städtebauliche und denkmalrechtliche Betrachtung und Begründung. Nicht der Zeitpunkt der Zahlung von Handwerkerleistungen oder eines eventuellen Erlöses aus Grundstücksverkäufen ist hier maßgeblich, sondern allein die gegebene örtliche Grundeigentumssituation mit den aufgezeigten städtebaulichen und denkmalrechtlichen Problemstellungen. Die Tatsache, dass in die denkmalgeschützte Villa zukunftsgerichtet investiert wurde und somit ein dauerhafter Erhalt gesicherter erscheint, wird seitens der Stadt ausdrücklich begrüßt. Diesbezüglich ist deutlich festzuhalten, dass die Eigentümer in Erwartung der Planung ein hohes Vorfinanzierungsrisiko eingegangen sind. Die Verwaltung hat vor Beginn der Sanierung deutlich gemacht, dass das betriebene Bauleitplanverfahren Nr. 1150V ein bis zum Schluss ergebnisoffenes und fachlichen Belangen bzw. Hemmnissen zugängliches Verfahren ist. Eine erfolgreiche Bauleitplanung kann weder durch Vertrag oder sonst wie seitens der Stadt verbindlich zugesichert werden.

Der Bürger führt aus, dass mit der Errichtung des geplanten 4-geschossigen Gebäudes die vom Denkmalschutz geforderte Unterordnung der Neubauten den Denkmälern gegenüber ins Gegenteil verkehrt würde. Dieser Aussage kann fachlich nicht gefolgt werden. Sie muss als eine überzogene Interpretation des Denkmalschutzgesetzes sowie dessen Zielrichtung zurückgewiesen werden. Zur Klärung der Denkmalverträglichkeit der Planung ist sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt als auch das Rheinische Amt für Denkmalpflege intensiv im Verfahren beteiligt worden. In Abwägung der zu vertretenden Belange mit

der gegebenen Problemstellung sind das Rheinische Amt und die Untere Denkmalschutzbehörde zu der fachlichen Auffassung gelangt, dass keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden (siehe hierzu Punkt 2.2). Das trotz allem jede Bautätigkeit / bauliche Veränderung im Briller Viertel kritisch aufgefasst und beleuchtet werden muss, steht außer Zweifel. Das Briller Viertel mit seinen zahlreichen denkmalgeschützten Gründerzeithäusern (Villen und Zeilenbebauung) ist mit 245 Denkmälern eines der größten seiner Art in Deutschland. Es ist aber auch ein lebendiges Viertel in dem gewohnt und gearbeitet wird. Die damit verbundenen baulichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte sind als Folge der sich ändernden Bedürfnisse zu sehen. Die Veränderungen im Stadtbild des Briller Viertels gehören zu den natürlichen und auch (mit Einschränkungen) wünschenswerten Prozessen, die nicht von vornherein als negativ abzulehnen sind. Die anstehende Denkmalbereichssatzung wird diesbezüglich bauliche Veränderungen im Viertel nicht gänzlich unterbinden, sondern sie wird Hilfestellung bei der Zulässigkeit und dem Umfang von baulichen Veränderungen geben. Entsprechend wird es im Briller Viertel Grundstücke geben, die sich aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht für weitere Bauvorhaben eignen, während es an anderen Stellen abzulehnen sein wird. Für das hier in Frage gestellte Baugrundstück an der Katernberger Straße ist festzuhalten, dass eine Neubebauung in der geplanten Größe, Geschossigkeit und Ausgestaltung - in Abwägung zu der Problemstellung - städtebaulich / architektonisch angemessen und denkmalverträglich ist. Ob, wann und wie weitere bauliche Veränderungen im Briller Viertel anstehen, ist derzeit nicht abzuschätzen. Jede Anfrage ist mit den jeweiligen Gegebenheiten im Einzelfall zu prüfen.

Es wurde des Weiteren die Frage gestellt, ob der direkte Nachbar gefragt wurde und dieser Einwände gegen die Planung erhoben habe. Hierzu ist zu sagen, dass der Eigentümer der Katernberger Str. Nr. 87 eine ausführliche Stellungnahme vorgetragen hat, in der er seine Bedenken gegen das Planverfahren darlegt. Diese Stellungnahme wird in einem anderen Punkt der Abwägung behandelt. Allen interessierten Bürgerinnen und Bürger wurde im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet, sich mit Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

### **3.2 Schreiben von Anwohnern vom 24.01.2011**

**Es werden in dem Schreiben zahlreiche Fragen und Bedenken zu dem Planverfahren wie folgt vorgebracht:**

#### **3.2.1 Stellungnahme**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen lässt sich nicht erkennen, welche Nutzungen zulässig sind. Die Bezeichnung als Allgemeines Wohngebiet reicht nicht aus. Es muss eindeutig aufgeführt sein, welche Nutzungen zulässig sind. Es ist sicherzustellen, dass derjenige, welcher Einsicht in die Planurkunde nimmt, ohne weiteres erkennen kann, welche Nutzungen zulässig sind.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Planung - wie zutreffend ausgeführt wurde - als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Dieses entspricht zum einem der örtlichen Bestandsbebauung, als auch der Vorhabenplanung, die die Errichtung von drei Wohnhäusern vorsieht. Zur Eingrenzung der gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 bestimmt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind. Zudem ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 des Weiteren bestimmt, dass von den

verbleibenden zulässigen Nutzungen nur die zulässig sind, welche in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt wurden. Für die Vorhabenplanung wurde die vertragliche Regelung getroffen, dass hier eine Wohnnutzung und untergeordnet die Nutzung zu Büro Zwecken (z.B. Nutzung von Räumen für freie Berufe gem. § 13 BauNVO) zulässig ist. Durch die somit getroffenen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eindeutig bestimmt, weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

### **3.2.2 Stellungnahme**

Es wird angeführt, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.6 keine Ersatzpflanzung für abgehende Bäume vorsieht. Dieses widerspricht dem Charakter des Viertels.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Planzeichen festgesetzten und zur dauerhaften Erhaltung vorgesehenen Bäume wurden anhand ihrer Ausprägung und städtebaulichen Wirkung ausgewählt. Sollten diese durch Alter, Krankheit oder unvorhersehbare Ereignisse gefällt werden müssen, ist keine zwingende Neuanpflanzung bzw. Ersatzpflanzung erforderlich. Diese zurückhaltende Festsetzung deckt sich mit der generellen Grundhaltung der Stadt Wuppertal hinsichtlich des Umgangs mit Bäumen. Die Stadt hat sich bewusst für eine diesbezügliche Liberalisierung durch die Aufhebung der einst geltenden Baumschutzsatzung entschieden und den Umgang, den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundeigentümer gestellt. Da hier aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundeigentümers, ob und wo er Bäume auf seinem Grundstück haben möchte. Das Briller Viertel ist aufgrund seiner Struktur intensiv durchgrünt. Es ist davon auszugehen, dass Gartenbereiche auch weiterhin gärtnerisch genutzt werden.

### **3.2.3 Stellungnahme**

Es wird vorgebracht, dass die geplante Stichstraße gegenüber dem Haus Am Buschhäuschen 63 ein Unikum im Briller Viertel darstellt. Sie wird die denkmalgeschützte Gartenanlage des nördlich gelegenen Hauses an der Ecke zur Katernberger Straße beeinträchtigen. Eine Hinterlandbebauung ist ansonsten hier nicht üblich. Die Planung erlaubt Fremdkörper. Die dortigen Anwohner werden durch den entstehenden Verkehr unzumutbar belastet.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht einen privaten Stichweg gegenüber dem Haus Am Buschhäuschen 63 vor. Über diesen Stichweg sollen zwei geplante Einfamilienhäuser (max. 2 Wohneinheiten pro Haus) erschlossen werden. Hierbei ist die Aussage, dass so ein privater Stichweg ein Unikum im Briller Viertel darstellen würde, nicht zutreffend. Im Briller Viertel lassen sich zahlreiche Beispiele für private Wohnwege finden. Die Befürchtung, dass mit dem Privatweg die denkmalgeschützte Gartenanlage beeinträchtigt würde, ist nicht zutreffend, diesbezügliche Bedenken wurden weder seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege noch seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgebracht. Aus der Historie ist an dieser Stelle bereits eine Zugänglichkeit zum Grundstück über ein größeres Gartentor und eine (nicht mehr genutzte) Wegeparzelle gegeben. Eine unzumutbare Belastung der Anwohner kann mit Blick auf die sehr geringe zusätzliche Verkehrsbelastung in der Straße Am Buschhäuschen durch die maximal zulässigen 4 neuen Wohneinheiten (maximal 2 WE pro geplanten Einfamilienhaus), die über den Stichweg erschlossen werden sollen, ausgeschlossen werden. Das die Hinterlandbebauung im Briller



Viertel unüblich sei und quasi eine Fremdkörperplanung darstelle, ist eine – im übrigen nicht zutreffende - pauschalisierende Aussage. Beispielhaft wird auf die gegebene Hinterlandbebauung an den Straßen Am Buschhäuschen, Funckstraße, Dr.-Tigges-Weg und Katernberger Straße hingewiesen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Bebauung des Hintergeländes mit zwei Gebäuden als städtebaulich vertretbar anzusehen. Hierbei bestimmt der vorhandene und planerisch festgesetzte südlich angrenzende Wald die Siedlungsgrenze an deren Rand eine Bebauung entwickelt werden kann. Es liegt in der Planungshoheit der Gemeinde hier eine Bebauung zuzulassen, wenn hiergegen keine fachlichen Bedenken bestehen.

### **3.2.4 Stellungnahme**

Es wird vorgebracht, dass das Baufenster zwischen der Villa Am Buschhäuschen 70 und dem Haus Katernberger Straße 87 einen denkmalschutzwürdigen Teich überdeckt. Die hier vorgesehene Bebauung rückt unzumutbar nah an die beiden bestehenden Villen heran. Hierdurch wird der Charakter des Gebietes, für das sich eine Denkmalschutzsatzung in Aufstellung befindet, schwerwiegend und nachteilig verändert.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Es ist dem Anreger recht zu geben, dass das geplante Baufeld zwischen den Villen Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 eine städtebaulich und denkmalschutzrechtlich schwierige Situation betrifft. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde kommen aber unter Berücksichtigung der in der Begründung unter Punkt 2.1 aufgezeigten ursächlichen Problemstellung zu der fachlichen Erkenntnis, dass eine Bebauung an dieser Stelle und in der geplanten architektonischen Qualität denkmalverträglich ist. Unter städtebaulicher Betrachtung ist zu sagen, dass es sich hier um die Ergänzung einer Straßenrandbebauung handelt, die in der geplanten Nähe der Gebäude zueinander durchaus im Briller Viertel anzutreffen ist. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden selbstverständlich eingehalten. Die geäußerte Befürchtung, dass durch die Bebauung der Charakter des Briller Viertels (auch mit Blick auf die gewünschte Denkmalschutzsatzung) schwerwiegend und nachteilig verändert wird, ist nicht gegeben. Wie bereits unter Punkt 3.1 umfangreich dargelegt, musste hier ein Kompromiss zwischen den unterschiedlichsten privaten und öffentlichen Belangen gefunden werden. Dass sich hierdurch bauliche Veränderungen im Briller Viertel ergeben, ist aber nicht per se als negative Fehlentwicklung aufzufassen, sondern bewegt sich im Rahmen des begründbaren. Hinsichtlich des vorhandenen Gartenteiches der Villa Am Buschhäuschen 70 ist zu sagen, dass dieser in der derzeitigen Form jüngeren Datums ist, gegen die Beseitigung bestehen wie o.a. keine denkmalschutzrechtlichen Bedenken.

### **3.2.5 Stellungnahme**

Es wird vorgebracht, dass die Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften unklar wären. Insbesondere ist nicht klar, was der „untere Bezugspunkt“ sein soll.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die angesprochene im Plan festgesetzte örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Bauordnung NRW zu den Einfriedungen lautet in Auszügen wie folgt: „.....Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,2 Meter begrenzt (der untere Bezugspunkt ist hierbei die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche).....“. Im allgemeinen Verständnis wird die vollständige oder teilweise räumliche Abgrenzung eines Grundstückes zu anderen Grundstücken mittels Mauern, Hecken oder Zaunanlagen als **Einfriedung** bezeichnet. Soweit diese aus Baustoffen hergestellt werden, werden diese Arten von Einfriedungen rechtlich als bauliche Anlagen eingestuft. Die getroffene Festsetzung begrenzt die Höhe von

geschlossenen Einfriedungen wie Mauern oder Lamellenzäunen auf die Höhe von 1,2 Meter gegenüber der Straßenfläche. Die Beschreibung des unteren Bezugspunktes ist insoweit eindeutig und erforderlich, da Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich auf eigenem Grundstück zu errichten sind. Hierdurch kann sich bei unterschiedlichen Geländehöhen und je nach Betrachtungspunkt eine jeweils andere sichtbare / maßgebliche Höhe der baulichen Anlage ergeben, nämlich ob die Anlage von der Straßenseite oder der Grundstückseite aus betrachtet wird. Durch die Festsetzung wird hier eine klar verständliche Regelung erreicht.

### **3.2.6 Stellungnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Seite 5 der Begründung lediglich „ein großer Teil des Geltungsbereiches“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Angesichts einer so sensiblen Stelle, wie der Ecke Katernberger Straße / Am Buschhäuschen, müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Eine Berichtigung reicht daher nicht aus. Die unter Nr. 8 der Begründung des Bebauungsplanes aufgestellte Behauptung hinsichtlich des Entwicklungsgebotes ist unzutreffend.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.6: Die Stellungnahme wird entgegengenommen.**

In der Begründung des Bebauungsplanes ist unter Punkt 3.2 folgendes ausgeführt: „....Der seit der Bekanntmachung vom 17.01.2005 gültige neue Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal weist einen großen Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus....“ Diese Formulierung ist fehlerhaft und gibt die planungsrechtliche Situation nicht zutreffend wieder. Tatsächlich ist der **gesamte Teil** des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Passus in der Begründung wird entsprechend geändert. Eine Flächennutzungsplanänderung oder Berichtigung ist nicht erforderlich. Die in der Begründung unter Punkt 8 getroffenen Aussagen zum Entwicklungsgebot sind weiterhin zutreffend.

### **3.2.7 Stellungnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a nicht vorliegen. Die Bebauung eines zumindest deutschlandweit bekannten Gründerzeitviertels mit neuen Wohnhäusern in der hier vorliegenden Gestalt ist keine „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ oder „Nachverdichtung“ i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Dies zeigt § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Danach soll ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung, getragen werden. Die hier angestrebte Planung dient lediglich der Schaffung einiger Luxuswohnungen unter Verbrauch von Grünland, Wald und historischer parkartiger Gartenlandschaft. Damit sind gerade nicht die Ziele des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einschlägig.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der Anregungsgeber geht fehl in den geäußerten Aussagen und der Auslegung des § 13a BauGB. Es wird in der Stellungnahme der Versuch einer engen Auslegung des § 13a BauGB mit falschen kausalen Bezügen hergestellt, die so nicht zutreffend sind. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des § 13a BauGB insbesondere den Flächenverbrauch im Außenbereich minimieren wollen und hierzu die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung erleichtert bzw. eingeführt. Es ist mit Blick auf die Inhalte des § 13a BauGB sowie auch der dazu bislang ergangenen Rechtsprechung unstrittig, dass Bauvorhaben in dem hier geplanten Umfang durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB formell begleitet

werden können. Hierbei ist es nicht maßgeblich, ob nun „Luxuswohnungen“ oder der soziale Wohnungsbau Planungsinhalt ist. Der § 13a BauGB differenziert diesbezüglich nicht, welche Art und wie viele Wohnungen nun geplant werden, dieses richtet sich allein nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der einzustellenden fachlichen Belange. Das Planverfahren dient eindeutig der Nachverdichtung des Innenbereiches. Die dafür geltenden beschränkenden Regelungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden eingehalten. Als unzutreffend müssen die Aussagen zurückgewiesen werden, dass mit dem Planverfahren „Grünland“ und „Wald“ überplant würde, diese Verhältnisse treffen auf das Plangebiet nicht zu. Der derzeit noch geltende Bebauungsplan Nr. 840 setzt den hier in die Neuplanung eingestellten Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung fest, so dass weder rechtlich noch unter fachlichen Gesichtspunkten die seitens des Anregers beschriebenen Verhältnisse vorliegen. Das mit dem Planverfahren Nr. 1150V ein Teil der parkartigen Gartengrundstücks der Villa Am Buschhäuschen 70 überplant wird ist zutreffend, aber mit Blick auf die einzustellenden privaten und öffentlichen Belange abwägungsgerecht.

### **3.2.8 Stellungnahme**

Die Anreger bringen vor, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan – ebenfalls wie der unter Punkt 3.4 der Begründung erwähnte Bebauungsplan Nr. 840 - nicht vollziehbar sein wird. Es fehlt die Planrechtfertigung, der Plan wird unter einem Ewigkeitsmangel leiden.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.8: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Es bleibt in der Stellungnahme offen, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1150V nicht vollziehbar sein sollte. Falls hier auf einen denkmalschutzrechtlichen Konflikt abgestellt wird, so ist hierzu zu sagen, dass ein solcher Konflikt bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht besteht. Die Planung wurde mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und ist auch unter denkmalschutzrechtlichen Belangen vollziehbar. Hinsichtlich der „Planrechtfertigung“ wird auf die Ausführungen zu dem Punkt 3.1 der Abwägung verwiesen.

### **3.2.9 Stellungnahme**

Die Anwohner weisen daraufhin, dass entgegen den Ausführungen unter Punkt 3.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der in Aufstellung befindlichen Denkmalbereichssatzung vorgegriffen wird. Es sollen offensichtlich Fakten geschaffen werden. Dies ist unzulässig und stellt einen schweren Verstoß dar. Der Bebauungsplan dürfte erst aufgestellt werden, soweit eine im dafür vorgesehenen Verfahren aufgestellte Denkmalbereichssatzung wirksam ist.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt für den Bereich des Briller Viertels eine Denkmalbereichssatzung gem. § 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) aufzustellen. Mit den Vorarbeiten wurde bereits begonnen. Die Denkmalbereichssatzung ist hierbei ein eigenständiges Rechtsinstrument, welches die Stadt nach den Regelungen des DSchG aufstellt bzw. aufzustellen hat. Denkmalbereiche sind nach Definition des DSchG Mehrheiten von denkmalwerten baulichen Anlagen und zwar auch dann, wenn nicht jede dazugehörige einzelne bauliche Anlage die Voraussetzungen eines Denkmals erfüllt. Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt- und Ortsbilder und –silhouetten, Stadtteile und –viertel erfassen (nicht abschließende Aufzählung). Sobald die Denkmalbereichssatzung in Kraft gesetzt ist, sind bauliche und / oder gestalterische Änderungen (auch an Nichtdenkmälern) in dem Geltungsbereich der Satzung in der Regel genehmigungspflichtig. Eine Denkmalbereichssatzung hindert aber die Gemeinde nicht, in diesen Bereichen Bauleitplanung durch die Aufstellung eines

Bebauungsplan zu betreiben. Entsprechend liegt hier kein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz vor oder wäre gar von der Unzulässigkeit der Bauleitplanung auszugehen. Die Bauleitplanung muss sich aber mit den Belangen des Denkmalschutzes auseinandersetzen und diesen Belangen Rechnung tragen. Dieses ist hier durch die Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht erhoben.

### **3.2.10 Stellungnahme**

Die Anreger sind der Auffassung, dass das unter Punkt 4.4 der Begründung angesprochene Absehen von einer Umweltprüfung nicht gerechtfertigt ist. Diese muss durchgeführt werden.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die Anregungsgeber erläutern nicht, weshalb die Umweltprüfung durchgeführt werden sollte und welche Auswirkungen diese auf die Inhalte des Planverfahrens haben würde. Allgemein wird deswegen darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht insbesondere der Darlegung der durch das Planverfahren zu erwartenden Umweltauswirkungen innerhalb eines formellen Rahmens dient. Auch ohne Umweltbericht sind innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens die in das Verfahren einzustellenden Belange zu ermitteln, zu prüfen und im Rahmen der Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegen und untereinander zu bewerten. Der Gesetzgeber hat somit nur für einige bauplanungsrechtliche Verfahren die formelle Ausarbeitung eines Umweltberichtes für nicht erforderlich angesehen, nicht aber die inhaltliche Abarbeitung der einzustellenden Belange. Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes, der für das beschleunigte Verfahren nicht vorgesehen ist, hätte somit keine Auswirkungen auf die getroffenen Planinhalte oder würde zu keiner anderen Planung führen.

### **3.2.11 Stellungnahme**

Es wird angeführt, dass die unter Punkt 4.5 der Begründung aufgeführte Schallschutzproblematik zu Lösungen führt, die sich nicht mit dem Denkmalschutzgedanken vereinbaren lassen. Der Bebauungsplan wird daher nicht vollziehbar sein oder zu einem Erscheinungsbild der geplanten Gebäude führen, welches mit dem denkmalgeschützten Charakter des Gebiets absolut nicht vereinbar ist.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, aus welchen konkreten Umständen die gegebene Lärmschutzproblematik und deren Lösung gerade mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar wäre. Gründe, die diese Befürchtungen stützen, sind aber auch nicht erkennbar. Gerade bei Neubauten sind die gemäß Bebauungsplan einzuhaltenden Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) ohne architektonische Qualitätsverluste umsetzbar. Entsprechend ist die befürchtete Beeinflussung der angrenzenden denkmalgeschützten Villen durch diese Maßnahmen wenig plausibel. Des Weiteren wurde durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass bei der denkmalgeschützten Villa Ausnahmen von den passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig sind, wenn durch die Einhaltung der Schalldämmwerte der denkmalgerechte Erhalt oder die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes wesentlich erschwert würde.

### **3.2.12 Stellungnahme**

Seitens der Anregungsgeber wird der Anspruch geltend gemacht, dass die Gebietsart hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche erhalten bleibt.

### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.12: Der Stellungnahme wird gefolgt**

Die innerhalb des Plangebietes getroffenen Festsetzungen decken sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit den in der Umgebung vorhandenen bebauten Bereichen.

### **3.2.13 Stellungnahme**

Die Anregungsgeber merken an, dass der innere Widerspruch des Bebauungsplanes in den Ausführungen der Begründung unter Punkt 5.1.1.2 bereits erkennbar ist. Der Plangeber sagt ausdrücklich, dass der verstärkten Zunahme von großen Mehrfamilienhäusern mit zahlreichen Wohnungen im Briller Viertel kein Vorschub gegeben werden soll. Warum würde dann genau dies an dieser zentralen, unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten, wichtigen Stelle des Briller Viertels geplant? Dieser innere Widerspruch ist nicht aufzulösen. Zudem handelt es sich um eine rein privatnützige Planung, d.h. die Vermögenswerte eines privaten Grundstückseigentümers sollen vermehrt werden. Dafür gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung.

### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.13: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Entgegen der Auffassung des Anreger ist hier kein Widerspruch in der der städtebaulichen Zielsetzung der Planung gegeben. Bei der Aufstellung der Planung war kritisch zu prüfen, ob unter den gegebenen städtebaulichen Randbedingungen hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden kann oder gerade nicht. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der rückwärtig gelegenen Bereich des Plangebietes nicht für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern herangezogen werden soll, um eine Abstufung von der höheren Bebauung entlang der Katernberger Straße zu der kleineren Bebauung in diesem Abschnitt der Straße Am Buschhäuschen einzuhalten. Entsprechend sind hier nur Einfamilienhäuser zulässig, die in der Anzahl der Wohneinheiten und der Gebäudehöhe beschränkt sind. Das an der Katernberger Straße geplante Mehrfamilienhaus ist an dieser Stelle als städtebaulich angemessen anzusehen (Kubatur, Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten). Insoweit wird ein angemessener Kontext zu den großvolumigen Gebäuden Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 hergestellt, so dass es unter den gegebenen Randbedingungen hier denkbar und angemessen ist. Den Ausführungen der Begründung ist insoweit nur hinzuzufügen, dass das Briller Viertel aus einer heterogenen Mischung von verschiedenen Gebäudenutzungen, Gebäudetypen und Wohnformen gebildet wird. Es gilt deswegen für die jeweilige Stelle im Briller Viertel zu ermitteln, ob und wenn ja, wie gebaut werden kann. Nichts anderes ist in diesem Plan in der gebotenen Differenzierung erfolgt.

### **3.2.14 Stellungnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass die unter Punkt 5.1.2.1 erwähnten Dachaufbauten wie Lichtkuppeln und Satellitenanlagen nicht mit dem Denkmalschutzgedanken vereinbar sind.

### **Abwägungsvorschlag 3.2.14: Der Hinweis wird entgegengenommen**

Der angesprochene Punkt 5.1.2.1 der Begründung bezieht sich auf die Regelung, dass Dachaufbauten wie Lichtkuppeln und Satellitenanlagen nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen sind. Die getroffene Regelung bestimmt nicht, ob diese Anlagen generell zulässig oder unzulässig sind. Dieses ist u. U. im eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Verfahren zu klären.

### **3.2.15 Stellungnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen zum einen zu eng und zum anderen zu großzügig sind. Hierfür wäre keine städtebauliche Begründung zu finden.

**Abwägungsvorschlag 3.2.15: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Es wird aus der Anregung nicht deutlich, auf welche Baugrenzen denn nun die bemängelte Großzügigkeit oder im anderen Fall die bemängelte Enge zutreffen soll. Die im Plan getroffenen Festsetzungen basieren diesbezüglich zum einen auf der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers und zum anderen spiegeln sie den gegebenen Gebäudebestand wieder. Eine sinnvolle und angemessene Grundstücksnutzung wurde dabei berücksichtigt. Auf Anregung der Unteren Forstbehörde werden aber die süd-östlichen Baugrenzen der hinterliegenden neuen Baufelder um 5 m reduziert, um eine Gefährdung der neuen Gebäude durch fallende Bäume zu minimieren.

**3.2.16 Stellungnahme**

Die Anregungsgeber merken an, dass der gegebene Hinweis zu dem Konflikt zwischen Schallschutz und Denkmalschutz (siehe Punkt 3.2.11) auch für die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Punkt 5.1.6 der Begründung gelten.

**Abwägungsvorschlag zu 3.2.16: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.2.11 der Abwägung verwiesen.

**3.2.17 Stellungnahme**

Die Ausführungen unter Nr. 9 der Begründung zur nicht vorgesehenen Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 840 gehen fehl. Ausweislich der Ausführungen unter Nr. 3.4 gilt für den Geltungsbereich der Planung der Bebauungsplan Nr. 840. Da keine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, muss es sich um eine Ersetzung und mithin um eine Aufhebung handeln. Das Verhältnis der beiden Bebauungspläne wird nicht klar geregelt. Die vorgesehene Regelungstechnik führt zu einer Konfusion des jetzigen Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 840.

**Abwägungsvorschlag zu 3.2.17: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die Anregungsgeber gehen fehl in der Einschätzung, dass hier ein unklares Rechtsverhältnis zwischen den beiden Bebauungsplänen (Nr. 840 und Nr. 1150V) vorliegen würde. Der Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1150V wird den Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans Nr. 840 zum Teil überlagern. Der neue Plan tritt somit in diesem Bereich (und nur hier) an die Stelle des älteren Bebauungsplanes und ist zukünftig für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich. Der Bebauungsplan Nr. 840 gilt nach wie vor für die nicht überlagerten Flächen seines Geltungsbereiches und ist hier für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bindend. Eine „Konfusion“, wie befürchtet, liegt nicht vor.

**3.2.18 Stellungnahme**

Es wird angemerkt, dass die Wiedergabe der Grundzüge des städtebaulichen Vertrages innerhalb der Begründung zu ungenau ist und keine Beurteilung zulässt.

**Abwägungsvorschlag zu 3.2.18: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließende Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB (als Sonderform des städtebaulichen Vertrages) regelt als Kernpunkt die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Tragung der anfallenden Erschließungs- und Planungskosten sowie der Verpflichtung das Vorhaben in einer bestimmten Frist auch tatsächlich durchzuführen. Der Vertrag kann des Weiteren noch andere Regelungen zum Vorhaben enthalten, wenn das von den Vertragsparteien für sinnvoll erachtet wird. Die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V erforderlichen Regelungen sind im Durchführungsvertrag

enthalten. Die wesentlichen Vertragsinhalte sind in einer ausreichenden Detaillierung innerhalb der Begründung unter Punkt 11 aufgeführt.

### **3.2.19 Stellungnahme**

Die Anreger weisen daraufhin, dass die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fehlt.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.19: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

In der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V ist der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes samt Vorhaben und der Gestaltung des Mehrfamilienhauses eingetragen.

### **3.2.20 Stellungnahme**

Es wurde von den Anregern folgende Stellungnahme im Wortlaut vorgebracht: „...Wir weisen daraufhin, dass der den Bebauungsplanunterlagen beigegefügte Flyer rot hervorgehoben nur die „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ herausstellte. Hierdurch erfolgte eine Irreführung der Öffentlichkeit, da davon ausgegangen werden muss, dass das Unterlassen von Einwendungen noch keine schädigenden Folgen haben würde. In Wirklichkeit handelt es sich wohl um die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Aus der Bekanntmachung ergibt sich nicht, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemeint ist. Die Vorschrift wird nicht genannt...“

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.2.20: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die Anregungsgeber gehen in der Stellungnahme davon aus, dass die am 25.05.2010 durchgeführte frühzeitige Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB die eigentliche öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gewesen sei. Dieses trifft nicht zu. In der öffentlich geführten Podiumsdiskussion zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die einzelnen Verfahrensschritte eines Bauleitplanverfahrens detailliert erläutert. Ebenso, dass es sich hier um die frühzeitige Beteiligung handelt, und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird. Die Auslegung der Planung erfolgte diesbezüglich in dem Zeitraum vom 20.12.2010 bis zum 24.01.2011. Hierauf wurde durch die Bekanntmachung im Stadtboten Nr. 31/2010 (Erscheinungsdatum 08.12.2010) hingewiesen. In dem Bekanntmachungstext wurden die einschlägigen Normen benannt, sowie auf die Folgen von nicht fristgerecht eingebrachter Einwendungen (Präklusion) hingewiesen.

## **3.3 Schreiben einer RA-Kanzlei vom 19.01.2011**

Die Kanzlei bringt mehrere Stellungnahmen wie folgt vor:

### **3.3.1 Stellungnahme:**

Der Anreger ist der Auffassung, dass beim Interessensausgleich zwischen Baurecht und Denkmalschutz beim vorderen Baurecht (Katernberger Straße) und hinterem Baurecht (Am Buschhäuschen) mit zweierlei Maß gemessen wird. So wird seitens der Stadt ausgeführt, dass die Ausschöpfung des „alten“ Baurechtes an der Straße Am Buschhäuschen (festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 840) durch den Denkmalbezug zwischen Villa und Pavillon gänzlich ausgeschossen ist, da die Villa und der Pavillon zusammen mit dem Garten ein unbedingt schützenswertes Ensemble bilden. Demgegenüber soll hinsichtlich des neuen Baurechtes an der Katernberger Straße allein schon aufgrund der verwendeten Fassadenmaterialien (Sandstein und Holz) und der behaupteten hohen architektonischen Qualität bereits eine städtebauliche und denkmalverträgliche Einfügung gewährleistet sein. Nach Auffassung des Anregers befindet sich an der Katernberger Straße ein ebenso schützenswertes Ensemble, bestehend aus der denkmalgeschützten Villa Am

Buschhäuschen 70 und dem denkmalgeschützten Gebäude Katernberger Straße 87. Nach Ansicht des Anregers vermitteln die beiden Objekte einen städtebaulichen homogenen und einheitlichen Eindruck einer großzügigen Villenbebauung. Der Eindruck entspräche im Ergebnis auch genau dem prägenden Charakter des „Briller Viertels“. Bei der Errichtung des geplanten Gebäudes würde folglich ebenso, wie im Bereich Am Buschhäuschen, eine schützenswerte, denkmalschutzrechtlich bedeutsame Verbindung zwischen zwei historischen Gebäuden aufgelöst. Des Weiteren merkt der Anreger an, dass das neue Gebäude zwischen den beiden historischen Gebäuden im schlechten Sinne „modern“ und somit fehl am Platz sei. Das würde auch nicht dadurch kompensiert, dass die verwendeten Materialien nach Qualität und Farbe den angrenzenden Gebäuden entsprechen sollen. Es erschließt sich dem Anreger nicht, weshalb der architektonisch- ästhetische und somit auch denkmalschutzrechtlich bedeutsame Zusammenhang zwischen der Villa Am Buschhäuschen 70 und dem Gebäude Katernberger Straße 87 weniger bedeutsam sein soll, als das Ensemble von Villa – Garten – Pavillon.

Darüber hinaus gibt der Anreger zu bedenken, dass gemäß den Aussagen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Denkmalschutzbehörde Bedenken gegen die Planung erhoben habe. Es ist deswegen davon auszugehen, dass die denkmalschutzrechtlichen Bedenken nicht angemessen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden, zumindest für die Denkmalbezüge zwischen der Villa Am Buschhäuschen 70 und dem Gebäude Katernberger Straße 87.

#### **Abwägungsvorschlag zu 3.3.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V galt es eine gegebene bauplanungsrechtliche / denkmalschutzrechtliche Problemstellung zu lösen bzw. einen tragfähigen Kompromiss zu finden. Siehe hierzu die Ausführung zu Punkt 3.1 der Abwägung. Dem Anreger ist insoweit Recht zu geben, dass im Verfahren nicht allein die denkmalschutzrechtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück Am Buschhäuschen 70 zu beachten waren. Auch das Verhältnis der neu geplanten Gebäude im Bezug zu den vorhandenen Denkmälern und dem denkmalschutzwürdigen Charakter des Briller Viertel insgesamt waren in die Abwägung einzustellen. Nicht zutreffend ist aber, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wurde. Nicht gleiches kann auch nicht gleich bewertet werden. Die beiden Gebäude Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 bilden kein derart schützenswertes Ensemble wie dieses bei den Verhältnissen auf dem Grundstück Am Buschhäuschen 70 (in dem die Wechselwirkung zwischen Villa – Garten / Pavillon ein wesentliche Rolle spielt) gegeben sind. Für eine Bebauung zwischen den Gebäuden Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 war die fachliche Frage zu beantworten, ob durch eine solche Bebauung das Erscheinungsbild der Denkmäler in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt wird. Zur Klärung dieser Frage wurde die Planung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt (als Fachdienststelle) und dem Landschaftsverband Rheinland -Amt für Denkmalpflege- im Verfahren abgestimmt. Entsprechende Bedenken wurden nicht geäußert (siehe auch Punkt 2.2 der Abwägung), so dass die Planung auch unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verhältnismäßig ist. Die Aussagen des Anregers zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind insoweit nicht vollständig und im richtigen Kontext wiedergegeben. Zu dem frühen Zeitpunkt der Planung war die Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland -Amt für Denkmalpflege- und der Unteren Denkmalschutzbehörde noch nicht abschließend erfolgt, so dass seitens der Fachbehörden vorsorglich Bedenken geltend gemacht wurden, hierauf wurde in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hingewiesen. Zu der Kritik an der Architektur des neuen Gebäudes an der Katernberger Straße ist anzumerken, dass eine jedermann gefällige Gestaltung kaum gelingen kann, hierzu sind die persönlichen Präferenzen zu unterschiedlich. Allerdings wird aus fachlicher Sicht des Denkmalschutzes hier einer modernen Gebäudegestaltung der Vorzug vor einer historisierenden, den Anschein eines „Denkmals“ erweckenden, Gestaltung gegeben. Entsprechend ist das



Gebäude auch nicht „fehl“ am Platz wie der Anreger befürchtet. Das wird umso deutlicher, wenn man das Briller Viertel in seiner Gesamtheit betrachtet, in dem (auch schon zu sehr früher Zeit) unterschiedlichste Architekturstile und Gestaltungselemente verwendet wurden. Allein der Blick auf die beiden Denkmäler Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87 zeigt dieses deutlich. In dem Briller Viertel sind zahlreiche Villen und Zeilenwohnhäuser aus frühen Jahren mit zumeist aufwändiger Gestaltung vorhanden. Es finden sich dabei zahlreiche Baustile (u.a. Jugendstil, Spät- und Neuklassizismus, Neugotik, Neurenaissance, Heimatstil und Neubarock), die auch in Kombination von Elementen miteinander vorkommen, entsprechend gibt es keinen eindeutig prägenden Baustil.

### **3.3.2 Stellungnahme**

Es wird vom Anreger vorgebracht, dass das neue Gebäude an der Katernberger Straße sich auch mit Blick auf das erweiterte Umfeld des Briller Viertel nicht einfügt. Das Viertel wird durch eine hochwertige Bebauung mit im wesentlichen historisch, vielfach denkmalgeschützten Gebäuden gekennzeichnet. Der besondere Charakter des Viertels ergibt sich neben der Architektur der Gebäude vor allem auch durch die großzügigen Abstandsflächen.

Bei der Umsetzung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes käme es zu einer Verdichtung der Bebauung und infolgedessen zum fortschreitenden Verlust der prägenden großzügig-offenen Bauweise. Insbesondere an der exponierten Lage des Baurechtes an der Katernberger Straße. Diese mangelnde Einpassung in die unmittelbare Umgebung wird nach Ansicht des Anregers durch die konkrete Architektur des Gebäudes weiter gefördert. Der Gebäudeentwurf passt sich nach dem ästhetischen Empfinden des Anregers weder optisch noch stadtplanerisch in das mittelbare und unmittelbare Umfeld ein.

### **Abwägungsvorschlag zu 3.3.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der Anreger führt an, dass die Planung zu einer unverhältnismäßigen Verdichtung führen würde und insbesondere die prägende Großzügigkeit des Briller Viertels mit großzügigen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gefährdet wäre. Bei einer objektiven Betrachtung des Briller Viertel zeigt sich aber ein deutlich differenziertes städtebauliches Bild. Die Gebäude im Briller Viertel folgen den Straßen in Form einer Straßenrandbebauung. Zumeist ist ein Vorgarten vorhanden, der aber nicht übermäßig tief ist. Nur wenige Gebäude liegen in der Grundstückstiefe bzw. solitär auf dem Grundstück. Die seitlichen Abstände der Gebäude untereinander gehen überwiegend nicht über die Mindestabstandsflächen hinaus. Es gibt aber auch deutlich großzügigere Abstände, hier sind meist freistehende große Villen zu finden. Allerdings kann daraus keine Regel abgeleitet werden, da sich im Gegenzug auch Villen mit deutlich geringere Abstandsflächen finden lassen. Vielen Gebäuden ist aber gemein, dass sie über große Grundstückstiefen verfügen. Es wird seitens der Stadt nicht verkannt, dass das Baugrundstück an der Katernberger Straße zu einer Verdichtung der Baustruktur an dieser Stelle führen wird. Die Planung ist aber als angemessen anzusehen. Sie wird städtebaulich nicht zu Bedingungen führen, die bodenrechtliche Spannungen erwarten lassen. Den Ausführungen des Anregers zu der gewählten Architektursprache des neuen Gebäudes kann letztendlich nicht gefolgt werden. Nicht zuletzt aufgrund der stadtbildwirksamen Lage des Baugrundstückes wurde das geplante Mehrfamilienhaus dem Gestaltungsbeirat der Stadt (ein mit internen und externen Architekten und Fachplanern besetztes Gremium) mit positiven Resümee vorgestellt. Dass das geplante Gebäude in seiner Wirkung einer Verunstaltung gleichkommt, steht nicht zu befürchten.