

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein –

1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 03.12.2009

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

- 1.1 Stellungnahme:** Im Hinblick auf die Einziehung der Erschließungsbeiträge, die nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1134 erhoben werden sollen, besteht Informationsbedarf nach der Höhe und dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Beträge.

Berücksichtigung: Die Höhe der noch ausstehenden Erschließungsbeiträge wird voraussichtlich zwischen 3.000,- und 8.000,- Euro pro Grundstück liegen. Da die Erhebung der Erschließungsbeiträge zeitlich an die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1134 gebunden ist, ist erst ab dem Jahr 2011 mit einer Bescheiderteilung zu rechnen.

- 1.2 Stellungnahme:** Es besteht Interesse an der Nutzung des Jugendheimes, die zur Zeit von der evangelischen Kirchengemeinde im Gebäude Höhenstraße 28 angeboten wird und einer zeitlichen Weiterführung des Angebotes.

Berücksichtigung: Der Pfarrer und der Presbyter der evangelischen Kirchengemeinde legen die Planungsabsichten der ev. Kirchengemeinde Dönberg dar: Das Haus Höhenstraße 28 stehe z.Zt. den Pfadfindern und der offenen Jugendpflege zur Verfügung. Es sei beabsichtigt, die Jugendpflege zukünftig nicht mehr an dieser Stelle anzubieten, da das Haus stark sanierungsbedürftig sei und hier Änderungen im Sinne einer wohnbaulichen Nutzung beabsichtigt wären. Von Seiten der Kirchengemeinde wird erklärt, dass die Absicht bestehe, das Angebot der Jugendpflege weiterhin wahrzunehmen. Diese Aufgabe soll im ev. Gemeindehaus (Höhenstraße 25) oder in seinem baulichen Umfeld wahrgenommen werden. Da das vorhandene Gebäude Höhenstraße 28 ortsbildprägenden Charakter hat, soll bei der Nutzungsänderung zunächst sorgfältig geprüft werden, ob das vorhandene Gebäude erhalten werden kann.

2. frühzeitige Behördenbeteiligung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1134 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 27.04.2009**

Die Auswertung des Bereiches war möglich.

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. 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, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Stellungnahme: LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 27.07.2009 und 16.10.2009

Das LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland teilt mit, dass keines der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1134 befindlichen Gebäude als Baudenkmal zu bewerten sei. Einzelne Gebäude, wie z.B die Gebäude Höhenstraße 16 bis 22 und 28 würden zwar noch historische Bausubstanz darstellen, hätten aber bereits so gravierende bauliche Veränderungen erfahren, dass keine Voraussetzungen zur Begründung des Denkmalwertes mehr vorlägen.

Auch nach einer Ortsbegehung und Auswertung des historischen Kartenmaterials spricht das Amt für Denkmalpflege der Ortslage Dönberg nicht mehr die Eigenschaft eines Denkmalbereiches zu. Das Miteinander der überlieferten Substanz sei durch Neubauten stark beeinträchtigt, auch sei der örtliche Grundriss und das Zusammenwirken von historischer Substanz, Freiflächen, Baumbestand so verändert, dass eine historische Gesamtaussage als Denkmalbereich gemäß Denkmalschutzgesetz nicht mehr begründet werden könne.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ortsbildprägende Bausubstanz genießt somit nicht den Schutz von Baudenkmalern.

Im Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 605, der die straßenseitigen Bauteile der Häuser Höhenstraße 16 bis 22 planrechtlich nicht gesichert hatte, nimmt der neue Bebauungsplan Nr. 1134 Rücksicht auf die vorhandenen Baukörper, indem hier die Baugrenze an die Gebäudevorderseiten verlegt wurde.

2.3 Stellungnahme: WSW Energie und Wasser AG, Schreiben vom 08.09.2009 und 22.12.2009

Die WSW Energie und Wasser AG teilt mit, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 im Mischverfahren mit Hilfe von Mischwasserkanälen entwässert wird.

Das neue Baurecht auf dem Gartenteil des Grundstückes Höhenstraße 26 kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, der vom Haus Höhenstraße 24b bis zum Wendehammer Auf dem Stein verlegt ist. Das andere neu geplante Bauvorhaben im Hintergelände des Grundstückes Höhenstraße 30 kann an den Mischwasserkanal in der Höhenstraße oder in der Straße Am Dönberg angeschlossen werden.

Das Mischwasserkanalnetz Dönberg sei aber bereits sehr stark belastet. Aufgrund des kleinteiligen Maßstabes der Neubebauung hat die WSW Energie und Wasser AG aber auf die Durchführung eines Versickerungsgutachtens verzichtet.

Berücksichtigung: Für die neuen Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 1134 bestehen Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz.

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und des Versorgungsträgers im Bereich des Kanales, der von Haus Höhenstraße 24b zum Wendehammer Auf dem Stein führt und vom neuen Baurecht im hinterliegenden Bereich auf dem Grundstück Höhenstraße 30 zum Stichweg Am Dönberg 2 bis 10 festgesetzt.

Um die Zahl der neuen Wohneinheiten zu begrenzen, wurde für die neuen Baufelder in den reinen Wohngebieten WR₂ und WR₃ festgesetzt, dass höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein sollen. Dies trägt zu einer deutlichen Begrenzung der zusätzlichen Belastung des öffentlichen Kanalnetzes bei. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 führt insgesamt nur zu einem geringfügig höheren Versiegelungsanteil. Durch die Anwendung der BauNVO 1990 wird zudem der maximal versiegelbare Anteil an einem Grundstück auf 60% begrenzt, während bei der Anwendung älter BauNVO auch ein höherer Anteil möglich wäre.

3. Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.08.2010 bis einschließlich 10.09.2010

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Zeitraumes der Offenlegung eine Stellungnahme abgegeben:

3.1 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (IHK), Postfach 420101, 42401 Wuppertal, Stellungnahme vom 10.08.2010

Die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (IHK) hat keine Bedenken gegen die Zielsetzung des Bebauungsplanes, Teile von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen für Kirchen oder kirchliche Zwecke (u.a. Friedhofsflächen) aufzugeben und hier statt dessen wohnbauliche Nutzungen zu ermöglichen. Gewerbliche Interessen seien durch die Ausweisungen von allgemeinen oder reinen Wohngebieten in diesem Bereich an der Höhenstraße nicht beeinträchtigt.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Bromberger Straße 39 – 41, 42281 Wuppertal, Stellungnahme vom 03.09.2010

Für die WSW Energie & Wasser AG werden keine Bedenken geltend gemacht. Für die WSW mobil GmbH, die für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zuständig ist, wird mitgeteilt, dass bei den Planungen die vorhandenen Linienwege und Haltestellenausrüstungen Höhenstraße / Am Dönberg zu beachten seien.

Berücksichtigung: Die Bushaltestelle an der Höhenstraße befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1134 befindet. Die Anlagen des ÖPNV werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürger und Bürgerinnen) wurden im Zeitraum der Offenlegung folgende Stellungnahmen abgegeben:

3.3 Stellungnahme: Bürgerin 1 vom 09.09.2010

Die Eigentümerin des Grundstückes Höhenstraße 26 regt an, die auf ihrem Grundstück ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche um ca. 3m in Richtung Höhenstraße zu verschieben. Hierdurch könnten auf dem Grundstück bessere Freiflächen und eine Terrasse, die zur Sonnenseite ausgerichtet wären, geschaffen werden. Auf

der Friedhofsgrenze stehe eine Reihe hoher Bäume, die das Grundstück verschatten würden. Außerdem wäre ein größerer Abstand der Gartennutzung zur Friedhofsnutzung pietätvoller und somit angemessener. Die Zufahrtssituation zu den neuen Häusern würde verbessert, da diese kürzer und weniger steil wäre und somit nicht soviel Fläche versiegelt werden müsste und sie im Winter besser befahrbar sei.

Berücksichtigung: Da die Anregung nachvollziehbar und städtebaulich unbedenklich war, wurde nach der Offenlegung eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB eingeleitet und die von der Änderung betroffenen Eigentümer mit Anschreiben vom 10.11.2010 um ihre Stellungnahme gebeten.

Zu dieser Änderung gaben die Eigentümer des Grundstückes Höhenstraße 24 a eine Stellungnahme ab, deren Inhalt unter Punkt 4.1 im einzelnen dargelegt ist.

Insofern wird, um auf beide Privatbelange einzugehen, das neue Baufeld auf dem Grundstück Höhenstraße 26 so gegliedert, dass der südliche von den Nachbarn Höhenstraße 24 a abgewandte Teilbereich um 3 m in Richtung Höhenstraße verlegt wird, wohingegen für den nördlichen Teil die Lage der Offenlegung beibehalten wird, um mögliche negative Wirkungen, wie ggf. Verschattungen des Gartens des Grundstückes Höhenstraße 24 a, vermeiden zu können.

4. Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit Anschreiben vom 10.11.2010

4.1 Stellungnahme: Bürger 2 vom 22.11.2010

Die Eigentümer des Grundstückes Höhenstraße 24 a vertreten im Gegensatz zu der Eigentümerin des Grundstückes Höhenstraße 26 die Auffassung, dass die vorgetragenen Argumente nicht zuträfen, da das Grundstück Höhenstraße 26 nicht starkhängig sei und eine Versiegelung der Zufahrt auch mit Ökopflaster versehen werden könnte.

Durch die neu geplante Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Höhenstraße 26 in südöstliche Richtung würde die Terrasse des Grundstückes Höhenstraße 24 a verschattet, was man nicht hinnehmen werde.

Berücksichtigung: Der Anregung soll zum Teil entsprochen werden. Um eine mögliche Verschattung eines Teiles des Gartens des Grundstückes Höhenstraße 24 a zu vermeiden, soll der diesem Grundstück nahe liegende Teil des Baufeldes auf dem Grundstück Höhenstraße 26 wieder in die Ausweisung der Offenlegung vom 02.08.2010 bis zum 10.09.2010 zurückgelegt werden.

Da sich mögliche Verschattungen durch die neuen Baukörper auf dem Grundstück Höhenstraße 26 nur aus dem nördlichen Teil des Baufeldes auf das Nachbargrundstück auswirken werden, soll für den südlichen Teil des Baufeldes dem Änderungswunsch der Eigentümerin Höhenstraße 26 weiterhin gefolgt werden. Somit kann hier das Baufeld weiter vom Friedhof abgerückt angeordnet werden, um auch dem Wunsch nach geringerer Verschattung durch die hohen Bäume an der Friedhofsgrenze Rechnung zu tragen.