

## **Würdigung der vorgebrachten Stellungnahme zu 1. Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1103 – Holthausener Straße -**

Da das Bebauungsplanverfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB aufgestellt wurde, ist in dem speziellen Fall keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt. Der § 13a BauGB sieht explizit vor, dass von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann. Davon ist hier Gebrauch gemacht worden, da die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung als gering eingeschätzt wird.

Während der 1. Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1103 – Holthausener Straße – gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschließlich 12.11.2010 sind zwei inhaltsgleiche Stellungnahmen vorgebracht worden:

### 1. Einsprecher Nr. 1 und 2

Die Eigentümer einer benachbarten Fläche regen an:

- nicht nur die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen, sondern auch die gem. § 4 Abs. Satz 2 allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, da die mit diesen Nutzungen einhergehende Lärmbelästigung sowie die Stellplatzproblematik im Bebauungsplan nicht thematisiert wurden,

### **Stellungnahme zu 1.1 - der Anregung wird nicht gefolgt**

Das geplante Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Zweck verfolgt, die Flächen vorwiegend mit wohnbaulichen Nutzungen zu belegen; untergeordnet sollen jedoch auch das Wohnen nichtstörende Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen möglich sein. Dieses ist insbesondere wegen der großzügigen Grundstücksgrößen und Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll. Ausgeschlossen dagegen werden die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, da diese durch ihren Flächenanspruch die Maßstäblichkeit des Gebietes sprengen würden und die Ansiedlung erschließungstechnisch nicht machbar wäre. Außerdem ist ein Bedarf an derartigen Nutzungen an diesem Standort nicht gegeben.

Dem Gesetzgeber geht es darum, die Entwicklung eines Baugebietes, auch in die Zukunft betrachtet, nicht zu stark zu reglementieren, jedoch immer unter der Prämisse, dass diese Nutzungen dem Wohnen untergeordnet und von den Emissionen her wohngebietsverträglich sind. Die in der Baunutzungsverordnung angedachte Proportionalität zwischen den genannten Nutzungen muss gewahrt bleiben, das heißt: die zulässigen Nutzungen müssen in einem vernünftigen, untereinander verträglichen Verhältnis bleiben. Unter Beachtung dieser Regel können die, außer der primär zulässigen wohnbaulichen Nutzungen, genannten sonstigen Nutzungen nur kleinstmaßstäblich im Bereich des Bebauungsplanes entstehen. Somit können auch die vom Einsprecher befürchteten Störungen nicht eintreten. Zusätzlich werden noch im Rahmen der erneuten Offenlegung die gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen, nichtstörenden Gewerbebetriebe in den Nutzungskatalog aufgenommen, da aufgrund der neuesten Rechtsprechung sogar private Solaranlagen, die Strom in öffentliche Netze einspeisen, als gewerbliche Anlage gelten.

- im Bebauungsplan einige Einschränkungen gemäß der BauNVO eingebracht werden sollten, da im § 65 BauO NW insgesamt 49 bauliche Anlagen aufgeführt sind, die keiner Baugenehmigung bedürfen. So sollte die Überbauung der an der östlichen Grundstücksgrenze liegenden Böschung, grundsätzlich, auch durch Nebenanlagen, ausgeschlossen werden,

### **Stellungnahme zu 1.2 - der Anregung wird teilweise entsprochen.**

Die östliche Böschungsfläche wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung schließt, bis auf die Zulassung von notwendigen Zufahrten, die Zulässigkeit sämtlicher sonstigen Nebenanlagen aus.

Auf den sonstigen Flächen des Bebauungsplanes werden jedoch die Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Begründet wird es damit, dass bei den geplanten Grundstücksgrößen eine gegenseitige Störung der Nachbarn durch Errichtung von, in einem Wohngebiet zulässigen Nebenanlagen kaum zu erwarten ist. Es handelt sich um kleinteilige Bauten wie Gartenhäuser oder fest installierte Sitzgruppen bzw. Pergolen im Garten. Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber diese Anlagen als genehmigungsfrei an, um das Übermaß an Regulierung zu vermeiden. Zu beachten ist auch, dass nur eine kleiner Teil der im § 65 BauO NW genannten Anlagen in einem Wohngebiet zu finden wären. Anlagen wie Wanderschutzhütten oder Fahrgastunterstände des ÖPNV u.ä. wird man im privaten Bereich der Grundstücke nicht finden.

. - die Höhenentwicklung sollte durch Bestimmung der maximal zulässigen Aufschüttung- bzw. Abgrabungshöhen festgesetzt werden. Zusätzlich sollte sich die Erdgeschosshöhe der zukünftigen Gebäude an der Erdgeschosshöhe der vorhandenen Schule orientieren. Um die Verschattung der vorhandenen, tiefer liegenden Bebauung zu vermeiden, sollte die Höhenentwicklung der geplanten privaten Erschließung im Bebauungsplan verankert werden sowie für die geplante Bebauung eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt werden,

### **Stellungnahme zu 1.3** - der Anregung wird teilweise gefolgt

Die Höhenentwicklung der privaten Zuwegung wird im Bebauungsplan mit Sollhöhen belegt. Die festgesetzte Sollhöhe der Zuwegung orientiert sich an der vorhandenen Eingangshöhe zum Schulgelände im Bereich der Holthäuser Straße, wird dort mit 311,30 m üNN festgesetzt und darf, damit eine Entwässerungsneigung in Richtung der Holthäuser Straße erreicht werden kann, max. um 0,5 m überschritten werden. Somit entspricht das geplante Gelände in diesem Bereich in etwa dem vorhandenem. Die an dieser Zuwegung liegenden, geplanten Gebäude werden sich zweigeschossig dazu orientieren. Da im Baugenehmigungsverfahren die Bauabstände auf den entstehenden Baugrundstücken zu berücksichtigen sind, wird durch diese Vorschriften die Besonnung und Belüftung der vorhandenen aber auch geplanten Gebäude untereinander ausreichend sichergestellt. Nichtdesto weniger wird für das geplante Baurecht westlich des Grundstückes Im Vogelschholz Nr. 12 die max. zulässige Gebäudehöhe gesondert festgesetzt. Begründet wird es mit der vorliegenden Grundstückssituation. Das Grundstück ist zweigeteilt. Der eine Teil liegt ca. 3 m tiefer als der andere. Bei geschickten rechnerischen Auslegung erreicht das Souterraingeschoss keine Vollgeschossigkeit. Darauf wären dann noch planungsrechtlich zwei Vollgeschosse zulässig sowie ein gestaffeltes Dachgeschoss. Optisch könnten dort also vier Geschosse entstehen. Aus diesem Grund wird die max. zulässige Gebäudehöhe für das Grundstück auf 320,50 m üNN festgesetzt. Bezugspunkt im Gelände bietet der auf dem Grundstück befindlicher Böschungsfuss, der in dem Bereich bei ca. 308,90 liegt.

- im Bebauungsplan sollte erläutert werden, warum an der südlichen Bebauungsgrenze eine Grenzbebauung ermöglicht wird,

### **Stellungnahme zu 1.4** – der Anregung wird gefolgt

Die südliche Baugrenze wurde um 3,0 m zurückgenommen.

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche muss sich nicht zwingend an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientieren, da diese kein statisches Gebilde sind sondern verändert werden können.

Nichtsdestoweniger wäre auch eine an der Grundstücksgrenze vorhandene Baugrenze unbedenklich, da eine Grenzbebauung von weiteren, detaillierten Vorschriften bestimmt ist und nur in besonderen Fällen möglich ist, u.a. ist dazu ein nachbarschaftliches Einverständnis erforderlich. Grundsätzlich gilt jedoch, dass Gebäude nur mit den bauordnungsrechtlich notwendigen Bauab-

stand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, unabhängig davon, ob die Baulinie auf der Grenze liegt.

- im Bebauungsplan fehlen gänzlich grünordnerische Festsetzungen. Die östliche Böschung wird durch die zukünftige Zuwegung von den restlichen Grundstücksflächen getrennt, eigentumsrechtlich soll sie aber denen zugeordnet werden. Es wird befürchtet, dass bedingt durch die isolierte Lage, die Pflege und Unterhaltung der Böschung vernachlässigt wird, deswegen sollte die nicht standortgerechte Bepflanzung entfernt und durch eine standortgerechte ersetzt werden. Entsprechendes ist im Bebauungsplan festzusetzen.

**Stellungnahme zu 1.5.** - der Anregung wird teilweise entsprochen.

Dem Wunsch des Einsprechers, für die vorhandene Böschung Begrünungsmaßnahmen vorzusehen wird entsprochen. Die Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 S.25 a BauGB als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Für die sonstigen gärtnerisch zu unterhaltenden Flächen des Bebauungsplanes werden jedoch keine weiteren grünordnerischen Bestimmungen getroffen. Die eingeschlossenen, kaum einsehbaren Grundstücke haben keinen Einfluss auf ein öffentliches Landschaftsbild und sind zudem umgeben von individuell gestalteten Gärten der vorhandenen Bebauung, insofern wird die Gestaltung der Gartenflächen den zukünftigen Eigentümern überlassen.

- die Sicherung der Erschließung sollte nicht durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte erfolgen, da die nachfolgende, endgültige Sicherung durch Eintragung der Erschließungsbaulast zu einer unzumutbaren Rechtsfolge sowohl für die zukünftigen Eigentümer als auch der Einsprecher führt,

**Stellungnahme zu 1.6** – der Anregung wird nicht gefolgt

es ist nicht erkennbar zu welchen Rechtsfolgen des Einsprechers die Eintragung der Geh- Fahr- und Leitungsrechten führt. Es ist durchaus üblich bei kleineren Baumaßnahmen die private Erschließung auf diese Weise zu sichern und somit den Flächenbedarf für die weitere Sicherung mittels Grunddienstbarkeit oder Baulast anzuzeigen.

- am Fuß der östlichen Grenzböschung tritt Wasser aus und fließt entsprechend der Gelände- neigung von Nord in südliche Richtung. Momentan wird das Wasser über eine leichte Mulde abgefangen und über ein Fremdgrundstück ins Kanalnetz in der Straße Im Vogelsholz eingeleitet. Die ordentliche Ableitung dieses Wassers bleibe ungeklärt, deswegen befürchte man als „Unterlieger“ negative Beeinträchtigungen des eigenen Grundstückes. Da zukünftig das Gelände durchparzelliert wird, befürchtet der Einsprecher sich zukünftig diesbezüglich mit mehreren Nachbarn auseinander setzen zu müssen und bemängelt deswegen die Nichtberücksichtigung der Sachverhalte im Bebauungsplan als Planungsdefizit. Es müsste im Rahmen einer Entwässerungskonzeption geklärt werden,

**Stellungnahme zu 1.7** – der Anregung wird nicht gefolgt

Bei dem austretenden Wasser handelt es sich entweder um Grundwasser oder aus der Böschung austretendes Schichtenwasser, nicht jedoch um auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser. Planungsrechtlich ist jedoch nur das Letztere zu regeln. Das auf den zukünftigen Baugrundstücken auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser unterliegt der Beseitigungspflicht. Auf dem zu Verfügung stehendem Gelände können nur wenige Häuser entstehen, sodass die Entwässerung als Unterpunkt der notwendigen Erschließung im bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt werden kann. Die Abwässer können über eine private Kanalisation an das öffentliche Netz in der Holthäuser Straße angeschlossen werden. Eines expliziten Entwässerungskonzeptes bedarf es hier nicht. Das aus der Böschung austretendes Wasser charakterisiert den Grundstückszustand und ist eher eigentumsrechtlich bzw. auf der Grundlage des Nachbarrechtes zu behandeln als planungsrechtlich. Auf dieser Grundlage ist auch zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern zu klären, inwiefern ein natürlich austretendes Wasser zu dul-

den ist bzw. wann eine unzumutbare Störung des Unterliegers eintritt. Das Grundstücksmanagement der Stadt Wuppertal als eigentumsrechtlich zuständige Stelle ist über das Anliegen informiert.

– der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Böschung die bis zu 3.0 m hoch sei. Jede Erhöhung dieser Böschung, sei es mittels einer weiteren eventuell genehmigungsfreien Aufschüttung oder Stützmauer, hat unmittelbar negative Auswirkungen auf das Nachbargrundstück. Damit das vermieden werden kann, sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Stellungnahme zu 1.8.** – der Anregung wird teilweise entsprochen.

Für den Bereich der östlichen Böschung, die direkt an das Grundstück des Einsprechers grenzt, wird festgesetzt dass, „im Bereich der Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen, Aufschüttungen ausgeschlossen sind. Eine eventuell erforderliche Stützmauer ist nur entlang der im Bebauungsplan hinweislich eingetragenen Linie A-B zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max 0,1 m höher als die max. zulässige Höhe der mit Geh.- Fahr.- und Leitungsrechten ausgewiesenen Zuwegung sein“. Ein weiterer Regulierungsbedarf für Einfriedungen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen besteht für die neu zu bildenden Baugrundstücke nicht. Die Gartenbereiche, in denen Einfriedungen zu erwarten sind, liegen hinter der geplanten Neubebauung, abgewandt von dem Grundstück des Einsprechers, somit auch nicht einsehbar. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in dem vorhandenem, bewegten Gelände noch an ehesten für die Objekte zu erwarten, die in der Nähe der schon heute vorhandenen Böschungen entstehen werden. Da sie jedoch auf der abstrakten Ebene des Planungsrechtes nicht immer vorhersehbar sind, obliegt es der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung dieses objektbezogen zu regeln. Die Topografie der mittig gelegenen Grundstücke ist in dem Bereich, bis auf die westliche Grenzböschung im hinteren Gartenbereich, für alle gleich eben und wird voraussichtlich keine Aufschüttungen bedürfen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan, bis auf die östliche Böschungfläche, keine Bestimmungen zur Vermeidung der Geländemodellierung getroffen.

– das Plangebiet wird durch unterschiedlich ausgeprägte Gehölze gesäumt. Da im Bebauungsplan keine Sicherung des Bestandes bzw. Festsetzung von Neubepflanzung vorgesehen ist, können alle Gehölze ohne Ersatzbepflanzung entfernt werden. Es wird angeregt verschiedene Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Aussage in der Bebauungsplanbegründung, wonach sich die Umweltsituation nach der Neubebauung gegenüber dem heutigen, bebauten Schulgelände verbessert, stimme nicht, da schon eine einfache Berechnung des zulässigen Versiegelungsgrades sogar eine Erhöhung gegenüber dem Ist-Zustand ergab.

**Stellungnahme zu 1.9** - der Anregung wird nicht gefolgt

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der sog. Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Der Gesetzgeber hat hier bewusst auf die Eingriffsregelung und Ersatzbepflanzung nach dem BNatSchG verzichtet, um damit die Bebauung innerhalb des Bestandes bzw. Brachflächen gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichen attraktiver zu machen und somit die weitere zu schonen bzw. den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren.

Für das geplante Wohngebiet ist die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0.4 bedeutet, dass ein Grundstück bis zu 40 % überbaut/versiegelt werden darf. Allerdings handelt es sich dabei um die, durch die Baunutzungsverordnung vorgesehene, pauschal zulässige Höchstgrenze, die durch verschiedene Faktoren weiter eingeschränkt werden kann. Bei den eingetragenen Baufeldern sowie den vorgesehenen Grundstücksgrößen ist die 40 %ige Versiegelung kaum zu erreichen. Es ist durchaus möglich, dass sich die Umweltsituation, auch wenn dort nur Hausgärten entstehen, im Vergleich zu der großflächigen Versiegelung des Schulhofes insgesamt verbessert. Es stimmt zwar, dass durch gärtnerische Nutzungen häufig eher Monokulturen entstehen, allerdings alleine die Flächenentsiegelung samt der dazugehörigen Belebung des Bodens fallen positiv in der Gesamtbilanz auf.

– zwar darf man in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich des Umweltberichtes und der Überwachung absehen, die Pflicht zu Vermeidung von Eingriffen sowie die artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jedoch zu beachten. Der Einsprecher gibt zu bedenken, dass das Gelände Fledermäusen überflogen wird. Da alle Fledermausarten streng geschützt sind, sind sie auch planungsrelevant. Der Bebauungsplan ist um die Artenschutzprüfung zu ergänzen.

**Stellungnahme zu 1.10** - der Anregung wird teilweise entsprochen.

In der erneuten Offenlegung des Bebauungsplanes wurde die Artenschutzprüfung auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 BNatSchG nachgeholt. Potenziell bot sowohl der auf dem Gelände vorhandene Baumbestand als auch die Beschaffenheit der Schulgebäudehülle Raum für Winterquartiere der Fledermäuse. Deshalb soll, um einen Konflikt mit dem Artenschutz Fledermäuse zu vermeiden, der Abriss des Gebäudes in Zeitraum zwischen 31. März und 1. Oktober erfolgen. Für die Fällung der potenziellen Höhlenbäume ist eine Fristverlängerung der Fällgenehmigung bis 31. März beantragt worden. Bis zu diesem Zeitpunkt dürften die Fledermäuse aus der Winterstarre erwacht sein und haben dann die Möglichkeit sich andere Quartiere zu suchen. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden. Entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Sofern auf der Grundlage des Bebauungsplanes Eingriffe erfolgen, so ist im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten. Auf dem Grundstück befinden sich keine hochwertigen Landschafts- bzw. Naturelemente, die von sich aus die Pflicht zur Eingriffsregelung auslösen würden und die, durch § 13 a BauGB erlassene Befreiung von der naturschutzrechtlichen Prüfung in Frage stellen würden. Keiner der auf dem Grundstück vorgefundenen Bäume ist in die Liste der Naturdenkmale eingetragen und auch sonst befinden sich auf dort keine weiteren schützenswerten Landschafts- bzw. Naturstrukturen. Darüber hinaus sind diese Eingriffe für die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum unvermeidbar.

- der Einsprecher bemängelt, dass der Baugrund nicht sorgfältig genug auf Kontamination untersucht wurde. Bereits vor dem 2. Weltkrieg befand sich auf dem Gelände eine Schule, die durch Abwurf von Bomben zerstört wurde. Es wird vermutet, dass die zerstörte Bausubstanz in das heutige Gelände integriert wurde, das Bodengutachten vom 21.07.1969 sei offensichtlich nicht bekannt. Alleine eine Begehung des Geländes durch das Umweltressort, die am 12.10.2005 stattgefunden hat, reichte nicht aus um kriegsbedingte Kontamination festzustellen. Des Weiteren wurde durch eine, im Jahr 2000 durchgeführte städtische Untersuchung der Schulgebäude festgestellt, dass fast durchgängig in den Gebäuden schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet wurden, die bei Renovierungs- bzw. Abrissarbeiten arbeitsschutzrechtliche Konsequenzen haben. All dies müsste im Bebauungsplan geregelt werden.

**Stellungnahme zu 1.11** - der Anregung wird nicht entsprochen

Es ist richtig, dass auf dem Gelände bereits vor dem 2. Weltkrieg eine Schule bestand und möglicherweise ein Teil des Bauschuttes sich noch im Untergrund befindet. Da es sich jedoch um Bauschutt von einem Schulgebäude und nicht einer gewerblichen Nutzung handelt, kommt das Umweltressort zu dem Schluss, dass die Einbringung nicht umweltrelevant ist. Dabei beruft sich das Umweltressort auch auf das Gutachten vom 21.07.1969. Da bei der Begehung am 12.10.2010 keine neuen Aspekte zum Vorschein kamen, stellte das Umweltressort im Ergebnis fest, dass keine Hinweise auf umweltrelevante Anschüttungen bestehen.

Die im Schulgebäude festgebundenen, schadstoffhaltigen Baumaterialien sind zwar arbeitsschutzrechtlich sowie abfallrechtlich zu behandeln, haben aber keine Umweltrelevanz im Bauleitplanverfahren. D.h. im Rahmen der Abrissgenehmigung bekommt das ausführende Unternehmen Bedingungen mitgeteilt, betreffend der Durchführung der Bauarbeiten, unter Berücksichtigung der Auflagen des Arbeitsschutzes sowie betreffend der schadlosen Entsorgung des kontaminierten Materials. Allerdings geschieht dieses im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahrens und bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplan.

