

Abwägungsvorschläge der Verwaltung der zur ersten und erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 1103

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 werden.

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

Stellungnahme 1

Die Eigentümer der benachbarten Flächen 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,

Abwägungsvorschlag : 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.

Abwägungsvorschlag: der Anregung wird teilweise gefolgt.

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 Aufschüttungs- 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,

Abwägungsvorschlag: 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 NHN 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 vorhandenen. 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 Vogelsholz 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 NHN festgesetzt. Bezugspunkt im Gelände bietet der auf dem Grundstück befindlicher Böschungsfuß, der in dem Bereich bei ca. 308,90 NHN liegt. Somit überragt das geplante Gebäude das Haus Im Vogelsholz Nr. 12 nur mit dem Dachgeschoss, was hinnehmbar ist.

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

Abwägungsvorschlag: 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.durch Eintragung der Baulasten, wozu jedoch eine nachbarschaftliche Zustimmung erforderlich ist-. Grundsätzlich gilt jedoch, dass freistehenden Gebäude nur mit dem bauordnungsrechtlich notwendigen Bauabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, unabhängig davon, ob die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze 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.

Abwägungsvorschlag: 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 Stadt- bzw. 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 Erschließungsbauast zu einer unzumutbaren Rechtsfolge sowohl für die zukünftigen Eigentümer als auch der Einsprecher führt,

Abwägungsvorschlag: 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 Geländeneigung 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,

Abwägungsvorschlag – 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 dulden 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.

Abwägungsvorschlag: 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 keiner 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.

Abwägungsvorschlag: 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 Grund-

stücksgroßen 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.

Abwägungsvorschlag: der Anregung wird teilweise entsprochen.

Vor 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 Landschaftsschutzbehörde 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 den 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, reiche 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.

Abwägungsvorschlag: der Anregung wird nicht entsprochen

Es ist richtig, dass auf dem Gelände bereits vor dem 2. Weltkrieg eine Schule bestand und möglicherweise ein Teils 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 des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplan.

Während der zweiten Offenlegung in der Zeit vom 01.08.11 bis 01.09.11 sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

Im Rahmen der erneuten Offenlegung sind Stellungnahmen von einigen östlich angrenzenden Nachbarn eingebracht worden sowie der Landesgemeinschaft Natur und Umwelt.

Die Einsprecher haben bereits zur ersten Offenlegung des Bebauungsplanes Stellungnahmen vorgebracht, bekräftigen nun nochmals ihre bereits geäußerten Stellungnahmen und wiederholen einige.

Stellungnahme 2

Folgende Bedenken werden geltend gemacht:

2.1. – In der Begründung der erneuten Offenlegung wird die Stellungnahme „eines Nachbarn“ erwähnt, dabei sind es – auch wenn inhaltsgleich - doch mehrere. Dieses wäre explizit zu nennen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Zum Satzungsbeschluss wird die Begründung des Bebauungsplanes insofern ergänzt, dass ausdrücklich genannt wird, dass die erneute Offenlegung aufgrund der, durch die Anregungen mehrerer Nachbarn erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes notwendig geworden ist. Auf den Ausgang der Abwägung hat es jedoch keinen Einfluss. Es ist durchaus legitim, wenn zu einem Aspekt des Bebauungsplanes von mehreren Einsprechern inhaltsgleiche Stellungnahmen eingebracht werden, diese zu bündeln und so in die Abwägung einzustellen. Wichtig ist, dass alle eingereichten Stellungnahmen thematisch abgearbeitet werden; auf die explizite Aufzählung der Eingaben kommt es bei der Abwägung nicht an.

2.2. - In die Grundlagenkarten des Bebauungsplan-Entwurfes sind inzwischen die Bestandshöhen eingetragen. Daraus ist erkennbar, dass die Höhenunterschiede im Geltungsbereich bis 4,2 m betragen. Dies ist in der Begründung entsprechend zu korrigieren.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sehr bewegt. Die dazu getroffenen Angaben in der Begründung dienen der allgemeinen Verdeutlichung des Geländeverlaufes sowie der Höhenunterschiede und Entfernungen. Als Anhaltspunkte sind die Markierungspunkte am Böschungsfuß und an der Böschungskrone genommen worden. Exemplarisch ist dies im Bereich des Grundstückes Im Vogelsholz 12 untersucht worden, da dort das neue Baufeld über einer Böschung liegt und in direkter Nähe zu dem benachbarten Wohnhaus. Bedient man sich bei der Untersuchung der Höhenverhältnisse aber anderer, weiter im Gelände liegenden Bezugspunkte, so ergeben sich durchaus auch andere Ergebnisse, da das Gelände auch darüber hinaus allgemein aufsteigend bzw. fallend ist. An einer Stelle der westlichen Böschung beträgt der Geländeunterschied 4,2 m. Da jedoch die westlich vorhandenen Häuser an der Holthäuser Straße

höher stehen, sind dort für sie keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das an der Stelle benachbart im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Baufeld ist entsprechend von der Böschung abgerückt, sodass auch für die zukünftige Bebauung keine übermäßige Beschattung anfällt. Diese Angabe wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.3. - Für die Flächen der ehemaligen Grundschule ist ein Bodengutachten angefertigt worden. In der Bebauungsplanbegründung befinden sich aber keine Aussagen dazu.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Das von ICG Düsseldorf GmbH & Co. KG angefertigte Gutachten zur „Beurteilung und Ableitung des im geplanten Baubereich anfallenden Oberflächenwassers“ fand keine Erwähnung im Bebauungsplan, weil es keine Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen hat. Es beurteilt lediglich die Machbarkeit der Fassung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und des weiteren die Auswirkungen des aus der Böschung austretenden Wassers auf das Unterliegergrundstück. Zum Satzungsbeschluss wird jedoch die Begründung des Bebauungsplanes um die Aussagen des Gutachtens ergänzt.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser gebündelt und über in der Holthauer Straße liegende öffentliche Kanalisation abgeleitet werden kann.

Des Weiteren sollte mit Hilfe des Gutachtens untersucht werden, ob es durch die geplante Bebauung und die dadurch verursachte Versiegelung des Geländes zu einem verstärkten Abfluss von Oberflächenwasser über die östliche Grundstücksgrenze zu dem unterliegenden Grundstücken an der Straße Im Vogelsholz kommt. Dazu stellt der Gutachter fest, dass der Zustrom von Oberflächenwasser deutlich geringer ausfallen wird als bisher. Momentan sind die im Einzugsbereich des Austrittes befindlichen Flächen weitestgehend unbebaut. Nach der Planung werden aber einige dort liegende Flächen bebaut und somit auch versiegelt. Und da das Wasser aus versiegelten Flächen gesichert über die Kanalisation abzuführen ist, wird dementsprechend das aus der Böschung austretende Wasser insgesamt weniger.

Dieser Sachverhalt – wie bereits unter Punkt 1.7 der Abwägung dargelegt, charakterisiert den Grundstückszustand und ist eigentumsrechtlich zu regeln.

Das angesprochene Gutachten lag während der Offenlegung des Bebauungsplanes zur Einsicht bereit, ist inzwischen aber auch dem Einsprecher ausgehändigt worden.

2.4. - Es wird ausgeführt, dass bei Ausschöpfung der Grundflächenzahl (GRZ) bei den geplanten Objekten der Versiegelungsgrad gleich dem vorhandenen auf dem Schulgelände sein dürfte, von der Verbesserung der Umweltsituation dürfte also keine Rede sein, umso mehr als dass keine grünordnerische Festsetzungen getroffen worden sind. Es sind eindeutige Festsetzungen zu treffen die eine geringere Versiegelungsrate gewährleisten.

Abwägungsvorschlag: der Anregung wird nicht gefolgt

Dazu wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.9 der Würdigung der eingereichten Stellungnahmen zur ersten Offenlegung verwiesen. Wie dort bereits erörtert, stellt die Ausschöpfung der GZR = 0,4 den Maximalwert dar, der jedoch weiteren Einschränkungen unterliegen kann, wie zum Beispiel durch Berücksichtigung der Baufelder. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Stellplätze und Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt sind. Dadurch soll ein Anreiz ausgesprochen werden, diese Flächen auf diese Weise auszuführen. Somit bleibt mehr Niederschlagswasser vor Ort und der darunter befindliche Boden belebt. Das Schulgelände mit dem dazugehörigen Schulhof ist großflächig versiegelt. Nur die Randbereiche sind unversiegelt geblieben. Da, laut Planung, das Neubaugebiet mit freistehenden Häusern mit entsprechendem Seitenabstand und innerhalb der vorgesehenen 16 m tiefen Baufelder bebaut werden darf, wird die Versiegelung im Vergleich zum Bestand geringer ausfallen, umso mehr als dass die einzelnen Grundstücke überdurchschnittlich groß sind. Es ist nicht ersichtlich aus welchem Grund man unter diesen Umständen weitere Einschränkungen der Versiegelung

vornehmen sollte, als es der Gesetzgeber allgemein erlaubt. Die festgesetzte GRZ ist städtebaulich vertretbar und wird vermutlich bei den angedachten Grundstücksgrößen nicht ausgeschöpft. Was die Anordnung von grünordnerischen Festsetzungen betrifft, so besteht keine Notwendigkeit, den zukünftigen Grundstückseigentümern die Gartengestaltung vorzubestimmen, da auch die in der Umgebung vorhandenen Gartenbereiche nach eigenen Vorstellungen der jeweiligen Eigentümer gestaltet wurden. An dieser Stelle sind grünordnerische Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

2.5. – Nicht nur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollten ausgeschlossen werden, sondern auch die gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen wie die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Gewerbebetriebe und des weiteren auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da von denen unzumutbare Störungen ausgehen würden. Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes sollten u.a. Tankstellen ausgeschlossen werden, die textlichen Festsetzungen ließen aber diese Nutzung zu.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das allgemeine Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, d.h. alle anderen dort zulässigen Nutzungen müssen sich der Wohnnutzung unterordnen und dürfen sie nicht beeinträchtigen. Es bedarf schon besonderer städtebaulicher Gründe die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen aus dem Bebauungsplan auszuschließen, umso mehr als diese Nutzungen nur soweit zulässig sind, wie sie der Versorgung des Gebietes dienen und gleichzeitig kleinmaßstäblich genug sind und sich der Wohnnutzung deutlich unterordnen.

Bei der Bestimmung der auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauNVO fußenden Zulässigkeiten sind die in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen worden, da sie aufgrund ihres Flächenanspruchs ohnehin auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht zu realisieren wären. Dagegen sind die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe auch kleinstmaßstäblich möglich, deswegen wurde deren Zulässigkeit nicht ausgeschlossen. Die Vielfalt derartiger Nutzungen ist groß, sodass der Gesetzgeber nicht ohne Grund die Einzelfallprüfung der Zulässigkeit auf die konkrete Ebene des Baugenehmigungsverfahrens angesiedelt hat. Derartige Nutzungen müssen jedoch der Hauptnutzung eines allgemeinen Wohngebietes deutlich unterliegen und sind auch nur dann zulässig, wenn sie die Wohnruhe nicht stören. Die Systematik der Baunutzungsverordnung ist im Hinblick auf die Emissionskonflikte so angelegt, dass keine unzumutbaren Störungen auftreten können. So sind z.Bsp. in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Zulassung wird dann jedoch detailliert geprüft, ob die damit verbundenen Emissionen wohngebietsverträglich sind. Hierzu wird auch auf die unter Punkt 1.1 der Abwägung befindliche Erläuterung hingewiesen.

Was die Zulassung von Tankstellen betrifft, so sind diese weiterhin wie in der Begründung dargestellt, ausgeschlossen. Versehentlich ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein falscher Paragraph genannt worden, der jedoch zur zweiten Offenlegung in der Karte korrigiert worden.

2.6.- Die Nebenzeichnung ist um die heutige Grundstücksgrenze, den heutigen Geländeverlauf sowie mögliche Abstandsflächen zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der heutige Geländeverlauf ist in der Nebenzeichnung dargestellt. Die Grundstücksgrenzen werden dagegen nicht eingetragen da sie variabel und jederzeit veränderbar sind. Die Abstandsflächen sind nicht an die Baufenster gebunden sondern, an die konkreten abstandspflichtigen Bauobjekte, sodass die Eintragung der Abstandsflächen hier irrelevant ist. Auch wenn die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenze führt, muss bei der konkreten Objektplanung das geplante Gebäude so weit hinter der Baugrenze bleiben, dass die erforderlichen Bauabstände auf dem eigenem Grundstück nachzuweisen sind. Die Schnittzeichnung

hatte das alleinige Ziel der Ermittlung und Verdeutlichung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Verhältnis zum Haus Im Vogelsholz 12. Gerade aus Rücksicht auf dieses Gebäude ist die westlich davon liegende Baufläche mit einer Höhenbeschränkung versehen. Die dort zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von 320,5 m ü. NHN nicht überschreiten. In der Konsequenz bedeutet dies, dass das dort zu errichtende Gebäude circa ein Geschöß tiefer liegt als alle anderen auf der Neubaufäche möglichen Gebäude.

Auf diesen Aspekt wurde bereits in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt V.1.2.1 sowie in der Abwägung unter Punkt 1.3 näher eingegangen.

2.7. - Die in der Bebauungsplankarte eingetragenen Stellplätze sollten nicht nur zeichnerisch sondern auch textlich festgesetzt werden, damit dort keine Garagenstellplätze entstehen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auf Anregung der Einsprecher ist zur erneuten Offenlegung im Bereich der östlichen Böschung eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Satz 25 a BauGB festgesetzt worden. Diese Festsetzung sichert zugleich, dass auf dieser Fläche keine Nebenanlagen entstehen können. Im Vergleich zu der Variante der ersten Offenlegung des Bebauungsplanes befindet sich die private Erschließung des Bebauggebietes nun ca. 3,0 m weiter abgerückt von der östlichen Böschung. In diesen Zwischenraum sind einige Flächen für Stellplätze vorgesehen sowie eine Aufweitung des Erschließungsweges als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr. Auf der verbleibenden Fläche im Bereich des Grundstückes Holthäuser Straße Nr. 15 könnte eine Garage entstehen, die jedoch kaum nennenswerte Beschattung für dieses Grundstück darstellen dürfte. Die Eintragung der Stellplätze in der Karte samt der Bezeichnung „St“ ist planungsrechtlich ausreichend konkretisiert. Auf Basis dieser Festsetzung können dort nur offene Stellplätze entstehen; Garagen sind auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig. Für die Festsetzung von Garagen werden Flächen im Allgemeinen ausdrücklich mit der Bezeichnung „Ga“ ausgewiesen.

2.8. – Die für die Anpflanzung vorgesehene Fläche sollte nördlich neben der Trafostation bis zur Holthäuser Straße hin festgesetzt werden. Des Weiteren sollten, für die zwischen dem Trafo und der Straße vorhandenen Leitungen im Bebauungsplan Fläche für Leitungen festgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Grund für die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen entlang der östlichen Böschung war die Befürchtung der Einsprecher, dass diese nichteinsehbaren Grundstücksteile nicht gepflegt werden. Für die zur Straße hin gelegene Fläche neben dem Trafohäuschen besteht diese Befürchtung jedoch nicht, da es sich hier um den Eingangsbereich zum Neubauggebiet handelt. Dieser Bereich ist frei zugänglich und könnte auch zum Beispiel als gemeinschaftliche Mülltonnenabstellfläche genutzt werden.

Von der Trafostation bis zur Holthäuser Straße verlaufen über eine ca. 5,0 m lange Strecke Leitungen, über die der Trafo versorgt wird. Für diese kurze Strecke bedarf es keiner Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte im Bebauungsplan, da dieser Belang auf der eigentumsrechtlichen Ebene mit Hilfe von Grundbucheintragung erfolgen kann.

2.9. – Mit Hinblick auf die Verschattung des Grundstückes des Einsprechers sowie Laubeintrag, sind Nadelbäume und Laubbäume im Bereich der Grundstücksgrenze auszuschließen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

In der unter textlichen Festsetzungen vorgegebenen Pflanzliste befinden sich keine Laub- und Nadelbäume. Die Pflanzliste wurde mit den Einsprechern abgestimmt. Es gibt darüber hinaus weder im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch in den angrenzenden Bereichen gem. § 34

BauGB ein städtebauliches Erfordernis, Bäume an der Grundstücksgrenze planungsrechtlich auszuschließen; fallendes Laub unterliegt nicht dem öffentlichen Städtebaurecht sondern dem privaten Nachbarschaftsrecht.

2.10. – Die Stadt sollte die private Erschließung nicht nur durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichern, sondern dazu eine konkrete Festsetzung vorsehen. Die spätere Sicherung der Erschließung über Baulasten führe zu einer unzumutbaren Rechtsfolge sowohl für die Einsprecher als auch für die potenziellen Erwerber. Des Weiteren sollte man, um das Verfahren effektiver und transparenter zu gestalten, jeweils die eingereichte Stellungnahme der Einsprecher in Gänze der Drucksache beizufügen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist ein durchaus übliches Verfahren, die private Erschließung durch Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Diese Art der Festsetzung ist auch konkret genug, um diese Flächen für die vorgesehene Nutzung zu sichern. Auch die Sicherung der Erschließung im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch gegenseitige Eintragung von Baulasten ist geläufig und praktikabel. Es ist nach wie vor nicht nachvollziehbar, zu welcher unzumutbaren Rechtsfolge diese Vorgehensweise für die Einsprecher führt. Dazu wird weiter auf den Pkt. 1.6 der Abwägung verwiesen.

Was die Beifügung der eingereichten Stellungnahmen betrifft, so ist es bei der Stadt Wuppertal eine abgestimmte und erprobte Verfahrensart, die Stellungnahmen nur im Wesentlichen und davon nur die städtebaulich relevanten Aspekte wiederzugeben. Die Beifügung der gesamten Stellungnahmen würde den Umfang der Vorlagen z.T. deutlich erhöhen, diese gilt es jedoch „schlanker“ zu halten. Es kann den Mitgliedern politischer Gremien nicht zugemutet werden, jede Stellungnahme in vollem Umfang unabhängig von ihrer inhaltlichen Relevanz für das jeweilige Bauleitplanverfahren zu lesen. Die Stellungnahmen selbst sind Teil der Verfahrensakte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im zuständigen Ressort Bauen und Wohnen geführt wird.

2.11. – Der Einsprecher bemängelt den kompletten Wegfall und Nichtbeachtung der Eingriffsregelung und des weiteren die Rodung der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume sowie das Fehlen von grünordnerischen Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird nicht bestritten, wie bereits in der Abwägung zur ersten Offenlage dargelegt, dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes Eingriffe erfolgen können. Diese sind jedoch nicht ausgleichspflichtig. Der Sinn des § 13 a BauGB ist es ja gerade, mit Hilfe dieser Vorschrift das Bauen im innerstädtischen Bereich attraktiver gegenüber dem Bauen im Außenbereich zu gestalten, um auf diese Weise die Außenbereiche zu schützen. Was die Rodung der Bäume betrifft so wird auf die Eingabe der Einsprecher vom 03.11.2010 hingewiesen, wonach das Vorhandensein der großkronigen Laubbäume als störend dargelegt wird, da es mit erheblicher Verschattung der Grundstücke der Einsprecher einhergeht sowie mit nicht unerheblichen Laubeintrag verbunden sei. Diese sollten nach Ansicht der Einsprecher gerodet und mit standortgerechten Sträuchern ersetzt werden. Dieser Anregung ist man nachgekommen; für den Bereich der betroffenen Böschung ist Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern vorgesehen. Die Bepflanzungsart ist darüber hinaus mit den Einsprechern abgestimmt worden. Was das Vorschreiben von grünordnerischen Maßnahmen für die einzelnen Baugrundstücke betrifft, so wird davon abgesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird den jeweiligen zukünftigen Eigentümern überlassen. Letztendlich sind alle in der Umgebung vorhandenen Baugrundstücke, einschließlich der Grundstücke der Einsprecher nach eigenen Vorstellungen bepflanzt und gestaltet. Ein städtebauliches Erfordernis zu grünordnerischen Festsetzungen kann nicht erkannt werden.

Stellungnahme 3

Von einer der o.g. Einsprecherinnen wurde eine gesonderte Stellungnahme abgegeben, in der sie zusätzlich zu dem bereits oben genannten, noch folgendes anregt:

3.1.- Die Abgrenzung des westlich des Grundstückes Im Vogelsholz Nr. 12 liegenden Baufensters lässt keine befriedigende Garten- und Abstandsflächenlösung zu.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Einhaltung der Abstandflächen ist gesetzlich vorgeschrieben und wird zwingend im Bauordnungsverfahren behandelt. Eine abstandspflichtige Bebauung kann nicht genehmigt werden solange die erforderlichen Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nicht nachgewiesen werden. Inwiefern eine Gartenlösung unbefriedigend befunden wird ist subjektiv. Es sind keine Gründe erkennbar, die gegen eine bauliche und gärtnerische Nutzung des Grundstückes sprechen.

3.2.- Die Veräußerungszusage eines Grundstückstreifens entlang der Grenze wurde seitens des GMW zurückgenommen. Es wird noch einmal ausdrücklich gebeten entsprechend dieser Zusage die Festsetzung des Bebauungsplanes anzupassen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wie seitens der Einsprecherin bereits festgestellt worden ist, werden Grundstücksveräußerungen durch das Gebäudemanagement durchgeführt. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hat es keinen Einfluss.

3.3. – Auf die in den davor eingebrachten Stellungnahmen aufgeführten Bedenken zu den zulässigen Nutzungen, Geländeaufschüttungen, Nebenanlagen, Oberflächengewässer der östlichen Böschung sowie des Bodengutachtens wird verwiesen.

Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Diese Aspekte sind bereits zuvor in die Abwägung eingestellt worden.

Stellungnahme 4

Der Einsprecher begrüßt ausdrücklich im Namen der Landesgemeinschaft Natur und Umwelt die Nachfolgenutzung brachliegender bebauter Flächen im Innenbereich. Hierdurch wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichen gemindert. Bei der Einhaltung der von der Unteren Landschaftsbehörde festgelegten Auflagen scheint der Eingriff in die Natur und Landschaft eher gering zu sein.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen