

## **Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1135 – Am Schaffstal – und der Aufhebung des Fluchtlinienplanes 655**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1135 wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Würdigung berücksichtigt.

Das Aufhebungsverfahren zum Fluchtlinienplan 655 wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen wurden zu dem Aufhebungsverfahren nicht vorgebracht. Alle im Folgenden aufgeführten Stellungnahmen beziehen sich deswegen allein auf das Bauleitplanverfahren Nr. 1135.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

### **1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) am 19.11.2008 sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgetragen worden:

#### **1.1 Stellungnahme:** Es bestand Klärungsbedarf im Bezug auf bereits vorgelegte Bauvoranfragen im Plangebiet.

##### **Beschlussvorschlag zu 1.1 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Überprüfung der Bauvoranfragen hatte ergeben, dass nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung genehmigungsfähig gewesen wäre. Die Verwaltung und der Gestaltungsbeirat haben aber schon zu diesem Zeitpunkt klar gestellt, dass eine weitere Verdichtung in diesem Gebiet nicht gewünscht sei.

In der Zwischenzeit sind weitere Bauanträge gestellt worden, unter anderem für die Hausnummer 100. Daraufhin wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1135 begonnen und eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen.

#### **1.2 Stellungnahme:** Es wird angezweifelt, dass die Kommune dem Druck zahlungskräftiger Investoren entgegenwirken kann. In diesem Zusammenhang wird angenommen, dass Geschehnisse in der Vergangenheit im Plangebiet mit einem Investor der Stadt Wuppertal geschadet haben.

##### **Beschlussvorschlag zu 1.2 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1135 sollen einheitliche Regelungen für das gesamte Plangebiet aufgestellt werden. Es sollen, im Gegensatz zu vergangenen Planungen, großvolumige Bauprojekte, welche die Hinterlagen mit einbeziehen, verhindert werden.

### 1.3 **Stellungnahme:**

Es wird auf einen möglichen Verkauf des Grundstücks Katernberger Str. 100 hingewiesen. Ein Abriss mit nachfolgender Neubebauung des gesamten Grundstücks, auch im Gartenbereich, durch einen Investor wird befürchtet.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.3 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Befürchtungen wurden durch den in der Zwischenzeit vorgelegten Bauantrag für das Grundstück Katernberger Str. 100 bestätigt.

Aufgrund der kompletten Überplanung des Grundstücks, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1135 begonnen und eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen.

### 1.4 **Stellungnahme:** Seitens der Bezirksvertretung besteht Einigkeit darüber, eine Bebauung im Hintergelände der Grundstücke (sog. 2. Reihe) nicht zuzulassen.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.4 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1135 wird im Wesentlichen der Vorstellung der Bezirksvertretung entsprochen. Eine Bebauung in der 2. Reihe soll im Plangebiet zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig sein. Nebenanlagen, die der angemessenen Nutzung der Grundstücke dienen, sollen weiterhin zulässig sein. Bestehende Baurechte im Hintergelände sollen im bestehenden Umfang erhalten werden.

### 1.5 **Stellungnahme:** Es wird gefragt, wie viel Vollgeschosse zukünftig, nach der neuen Planung, möglich sein sollen.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.5 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund der verschiedenen Baujahre innerhalb der bestehenden Bebauung und den damit verbundenen unterschiedlichen Geschosshöhen, ist eine Festlegung der Geschossigkeit im Plangebiet nicht sinnvoll. Die Planung sieht vor ein harmonisches Straßenbild, mit Hilfe der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, zu erreichen.

## 2 **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1135 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen:

### 2.1 **Stellungnahme: WSW Energie & Wasser AG, Schreiben vom 23.04.2009**

Der Planbereich wird im Trennverfahren entwässert. Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Katernberger Straße und in der Funckstraße.

Für eine Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke müsste eine Entwässerungsstudie erstellt werden, welche sowohl Aussagen zur Versickerungsfähigkeit als auch zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorh. Kanalnetzes macht. Eine solche Studie kann von den WSW beauftragt werden.

#### **Beschlussvorschlag zu 2.1 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Eine Bebauung in der Hinterlage ist mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1135 ausgeschlossen. Eine Einwässerung der hinterliegenden Grundstücke ist daher nicht notwendig.

## **2.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.04.2009**

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.

### **Beschlussvorschlag zu 2.2 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Der B-Plan 1135 – Am Schaffstal – sieht keine neuen Bauflächen vor. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfassen im Wesentlichen den im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudebestand. Ein Hinweis im Bebauungsplan wird daher nicht für notwendig erachtet.

## **3 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2011 bis einschließlich 09.09.2011**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des o.g. Zeitraumes eine Stellungnahme abgegeben:

### **3.1 Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 02.08.2011**

#### **Stellungnahme:**

Der Baugrund im Untersuchungsraum ist verkarstungsfähiges Gestein (Givet / Massenkalk / Devon). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es empfehlen sich entsprechende Baugrunduntersuchungen in den geplanten zusätzlichen Bauflächen.

### **Beschlussvorschlag zu 3.1 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Der B-Plan 1135 – Am Schaffstal – sieht keine neuen Bauflächen vor. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfassen im Wesentlichen den im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudebestand. Eine Baugrunduntersuchung innerhalb des Planverfahrens ist somit nicht erforderlich.

### **3.2 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Remscheid-Solingen (IHK), Stellungnahme vom 10.08.2011**

#### **Stellungnahme:**

Gegen die Zielsetzung des Planverfahrens, die gegebene Siedlungsstruktur im Plangebiet durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes zu sichern, werden keine Bedenken erhoben.

Gewerbliche Interessen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nach unserer Einschätzung nicht beeinträchtigt.

**Beschlussvorschlag zu 3.2 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **3.3 WSW Energie 6 Wasser AG Bereich Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 22.08.2011**

#### **Stellungnahme:**

Der Bereich wird im Trennverfahren entwässert, Regen- und Schmutzwasser werden in separaten öffentlichen Kanälen abgeleitet. Das Schmutzwasser wird im Klärwerk Buchenhofen gereinigt und das Regenwasser wird in den Briller Bach eingeleitet.

Momentan wird im Auftrag der WSW ein Generalentwässerungsplan für das Einzugsgebiet des Briller Baches erstellt. Danach ist das Regenwasserkanalnetz im B-Planbereich im Bestand bereits überlastet. Der weitere Anschluss befestigter Flächen an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist vermutlich nur gedrosselt möglich. Eine Entwässerungsstudie sollte in der weiteren Planungsphase erstellt werden.

#### **Beschlussvorschlag zu 3.3 = Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt.**

Der B-Plan 1135 – Am Schaffstal – sieht keine neuen Bauflächen vor sondern erfasst die bereits vorhandene Bebauung. Zusätzliche befestigte Flächen sind nur in geringem Ausmaß insbesondere für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen möglich. Die Begründung zum Satzungsbeschluss wird im Bezug auf die genannten relevanten Punkte im Bezug auf die Regenentwässerung im Plangebiet ergänzt. Die Erstellung einer Entwässerungsstudie wird aus den vorgenannten Gründen für nicht notwendig erachtet.

### **3.4 LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 29.09.2011**

#### **Stellungnahme:**

Vor allem die ursprünglich frei im Wiesengelände liegende Landkornbrennerei mit Fachwerkwohnhaus von 1701 wird schon jetzt durch die bestehende, zweireihige Bebauung an der Katernerberger Straße erheblich beeinträchtigt. Eine Erschließung der rückwärtigen Garten und Freiflächen als Bauland mit Baurecht in der zweiten Reihe zu ermöglichen, widerspricht grundsätzlich den Zielen der Denkmalschutzsatzung, die diese Freiflächen zum Teil als gestaltete und ebenfalls den Denkmalbereich prägende Park- und Gartenflächen charakterisiert, die von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden muss.

#### **Beschlussvorschlag zu 3.4 = Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die Planinhalte berücksichtigen insoweit die Erfordernisse des Denkmalschutzes.

### **3.5 Wehrbereichsverwaltung West, Stellungnahme vom 30.08.2011**

#### **Stellungnahme:**

Unter Berücksichtigung der wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der Planung.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z.B. Werbe- und Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund übersteigen. Sollte dieses der Fall sein, so sollte im Einzelfall eine erneute Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West u.a. als militärische Luftfahrtbehörde durchgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag zu 3.5 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Der Abgleich zwischen Bauvorhaben und den Erfordernissen der Wehrbereichsverwaltung erfolgt - soweit erforderlich - in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

### **3.5 Kreisanlaufstelle LNU, Stellungnahme vom 08.09.2011**

#### **Stellungnahme:**

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes, die gegebene Siedlungsstruktur, welche im Wesentlichen durch die historische Straßenbebauung in Form von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt ist, zu sichern, werden begrüßt.

Außerdem wird es als sehr erfreulich angesehen, dass die Erhaltung der Grünzone mit teilweise denkmalgeschützten Gärten, ein Ziel dieser Planung ist.

**Beschlussvorschlag zu 3.5 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **4 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2011 bis einschließlich 09.09.2011**

#### **4.1 Eine Anwohnerin und Eigentümerin, vertreten durch einen Architekten, Stellungnahme vom 29.08.2011**

#### **Stellungnahme:**

Der Architekt legt stellvertretend für die Anwohnerin Einwände gegen den Bebauungsplan ein, da dem Gebäude der Anwohnerin keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Die Anwohnerin ist darauf angewiesen den größten Teil ihres Gebäudes zu vermieten um die finanzielle Belastung tragen zu können.

Es ist eine Erweiterung in Form eines Anbaus geplant, in dem ein Schlaf- und ein Badezimmer Platz finden. Es wird dargelegt, dass das Objekt ohne eine derartige Erweiterung nicht dauerhaft durch die Eigentümerin gehalten werden kann.

Aus den genannten Gründen wird um eine einseitige Erweiterung des Baufensters um 4,5 m gebeten.

Die eingereichten Planunterlagen wurden mit der Denkmalbehörde vorab abgestimmt.

**Beschlussvorschlag zu 4.1 = Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Das Gebäude der Anwohnerin befindet sich in der Hinterlage der vorherrschenden Straßenrandbebauung an der Funckstraße.

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplans sehen vor, dass eine weitere Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenbereiche) nicht mehr möglich sein soll. Der über Jahre gewachsene Grünbereich, welcher sich aus den angrenzenden Gärten ergeben hat, soll in der jetzt vorhandenen Form erhalten bleiben. Um diese Grünzone zu schützen ist es notwendig, das für die hier bereits vorhandene Bebauung bestehende Baurecht, unabhängig von der Klassifizierung der Gebäude, zu erhalten und zu sichern. Erweiterungen oder Erhöhungen sind aber auszuschließen.

Aus den vorgenannten Gründen kann einer Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) für das entsprechende Grundstück nicht zugestimmt werden.

#### **4.2 Eine Eigentümerin, vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei, Stellungnahme vom 09.09.2011**

##### **Stellungnahme:**

Die Eigentümerin eines Grundstücks im rückwärtigen Bereich der Funckstraße, widerspricht den beabsichtigten Festsetzungen insoweit, als für ihr Flurstück keine Bebauung vorgesehen ist. In den Planunterlagen, welche anlässlich der Bürgerbeteiligung vorgelegt wurden, war aus Sicht der Eigentümerin für das Grundstück eine Bebauung einschließlich Baufenster vorgesehen.

##### **Beschlussvorschlag zu 4.2 = Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Das Grundstück befindet sich in der Hinterlage der vorherrschenden Straßenrandbebauung an der Funckstraße. Angrenzend an eine ehemalige Bahnfläche (Nordbahntrasse).

Die in diesem Bereich befindlichen unbebauten Gartengrundstücke sollen für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden. Sie sind Teil des inneren Grünbereiches, der nach den Zielen des Bebauungsplanes auch zukünftig zu erhalten ist und nur im eingeschränkten Umfang für bauliche Nebenanlagen genutzt werden soll. Eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten widerspricht somit der generellen Zielsetzung der Planung. Eine bauliche Entwicklung des Grünbereiches führt neben den erheblichen Aufwendungen für eine ordnungsgemäße Erschließung zu einer städtebaulichen Unruhe in diesem als Rückzugs- und Ruhezone genutzten Bereiches. Des Weiteren würde sich der Siedlungscharakter dieses Teiles des Denkmalbereiches „Briller Viertels“ (Denkmalbereichssatzung in Aufstellung) ungünstig verändern. Insoweit kann der Wunsch nach der Bebaubarkeit eines Grundstückes nicht singular betrachtet werden, sondern muss im Gesamtkontext aller für eine Bebauung in Frage kommenden Grundstücke gesehen werden. Es soll deswegen in Abgleich der unterschiedlichen Interessen an den hier geplanten Festsetzungen festgehalten werden.

Bei den während der Bürgerbeteiligung vorgelegten Plänen handelte es sich um Studien zu einer möglichen Nachverdichtung. Diese wurde aber im Laufe des Verfahrens wegen der vorgenannten Gründe ausgeschlossen.

#### **5 Im Rahmen der erneuten Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1145 – Am Schaffstal – gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2012 bis einschließlich 27.03.2012 sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.**