

Bebauungsplan Nr. 1173 – Holländische Heide –

**Würdigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 02.05.2012**

An dieser Stelle werden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sowie die bei der Stadt Wuppertal eingegangenen und für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen (Anregungen) gewürdigt. Die zahlreichen vorliegenden Stellungnahmen werden im Folgenden gesammelt unter den wesentlichen Themengebieten zusammengefasst:

**1.1 Themengebiet „Straße Holländische Heide“**

- a) **Anregungen zum Ausbau und zum Geltungsbereich:** Ein Ausbau der Straße Holländische Heide wird nicht gewünscht. Die Straße soll in ihrer jetzigen Form als Spielstraße erhalten bleiben. Der Geltungsbereich soll die Holländische Heide nicht mit einbeziehen, um Erschließungskosten für die südlichen Anlieger zu vermeiden. Es ist unklar, welche Ziele damit verfolgt wurden, die Straße Holländische Heide in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1173 einzubeziehen.

**Berücksichtigung:** Ein Ausbau der Holländischen Heide ist derzeit nicht geplant. Die vorhandene Straße der Holländischen Heide weist aber überwiegend nur eine Breite von ca. 3 m auf. Dies lässt eine Befahrbarkeit in nur eine Richtung zu, wobei Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsverkehr nur auf den privaten Zufahrten und nur in begrenzten Umfang möglich sind.

Zur Regelung des Grenzverlaufs insbesondere zu den südlich angrenzenden Privatgrundstücken sowie zur Ermöglichung einer aus verkehrstechnischer Sicht sinnvollen zukünftigen Verbreiterung der Straße auf ein einheitliches Maß von 4,75 m ist es notwendig, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1173 die Straße Holländische Heide mit einbezieht.

Außerdem wurde die Straße Holländische Heide im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt zur Hainstraße überprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass kein Handlungsbedarf im Zufahrtbereich besteht.

- b) **Anregungen zum Grenzverlauf:** Es wird auf den unregelmäßigen Grenzverlauf an der Straße Holländische Heide in Verbindung mit einer Inanspruchnahme von Privatflächen hingewiesen. Die Grenze zum neuen Wohngebiet soll so verlaufen, dass die notwendigen Durchfahrtsbreiten erreicht werden und Raum für Fußgänger sichergestellt werden kann. Eine generelle Korrektur des unregelmäßigen Grenzverlaufs wird vorgeschlagen.

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde im Rahmen der Bauleitplanung insofern umgesetzt, dass eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie nach Norden hin erfolgt ist. Dies beinhaltet außerdem eine durchgängige Verbreiterung der festgesetzten öffentlichen Straßenfläche auf 4,75 m um einen zukünftigen Ausbau zu ermöglichen, der aktuell aber nicht vorgesehen ist.

## 1.2 Themengebiet „Bodenbeschaffenheit“

- a) **Anregungen zum Wasseraufkommen:** Um Beachtung der Grundwasserführung und des Oberflächenwassers im Zusammenhang mit der Hanglage wird gebeten. Es wird auf Überflutungen bei starken Regenfällen hingewiesen. Es wird befürchtet, dass mit der zusätzlichen Bebauung noch mehr Wasser anfällt. Die vorhandenen Missstände sollten durch das neue Kanalsystem behoben werden. Ein Hydrogeologisches Gutachten wird für wichtig erachtet. Dies soll nach Ansicht der Anregungsgeber im Auftrag der Stadt erfolgen.  
Eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Hydrogeologischen Gutachten wird angeregt.

**Berücksichtigung:** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Hydrogeologisches Gutachten vorgelegt und von der Unteren Wasserbehörde (UWB) überprüft. Die daraus hervorgehenden Ergebnisse wurden im Bebauungsplan 1173 - Holländische Heide – berücksichtigt. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung ist die Einleitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers in die neu zu errichtende Kanalisation vorgesehen. An diese sollen ebenso die neuen Straßenflächen angeschlossen werden. Die UWB wird überdies kontinuierlich am Verfahren beteiligt. Wegen der geplanten Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist davon auszugehen, dass der oberflächige Abfluss und der Übertritt auf die Straße Holländische Heide deutlich geringer werden wird.  
In das Hydrogeologische Gutachten kann während der Offenlage Einsicht genommen werden.

- b) **Anregungen zu Altlasten:** Es wird auf einen ehemaligen, mittlerweile zugeschütteten Teich oberhalb des neuen Wohngebiets hingewiesen. Die Möglichkeit, dass sich hier Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden könnten, wird angegeben.

**Berücksichtigung:** Über den Teich liegen keine weitergehenden Informationen vor. Die Untersuchungen im Plangebiet ergaben diesbezüglich keine Hinweise auf möglicherweise problematische Schadstoffbelastungen. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass die Fläche in der der Teich gelegen haben soll, durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen, sondern in seinem Bestand gesichert wird. Gemäß der Überprüfung des Plangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 08.03.12) liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1173 - Holländische Heide – keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bzw. der Verdacht auf Kampfmittel vor.

- c) **Anregungen zur Belastung der Anlieger:** Die Anlieger wünschen sich eine Regelung zu möglicherweise auftretenden Schäden an den bestehenden Häusern, welche durch die neue Bautätigkeit hervorgerufen werden könnten.  
Hierzu wird eine Ergänzung zum Protokoll der Bürgerdiskussion gegeben, wobei ein Bürger nach der Haftung der Stadt Wuppertal im Schadensfall fragt. Die Stadt Wuppertal sollte sich zu diesem Punkt äußern.

Möglicherweise auftretende Schäden und Gefahren sollen von der Stadt und dem Erschließungsträger verhindert werden.

**Berücksichtigung:** Mit der Rechtskraft zum Bebauungsplan wird grundsätzlich eine für die vorhandenen und neuen Anlieger schadensfreie Realisierung von Wohngebäuden im Plangebiet ermöglicht. Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass zur schadlosen Durchführung der Planung besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich würden bzw. zu beachten wären. Möglicherweise entstehende Baumängel und die daraus resultierenden möglichen Schäden liegen im Verantwortungsbereich der ausführenden Firmen und der Bauherren und sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

- d) **Anregungen zur ehemaligen Hofschafft:** Beim Abriss der vorhandenen Gebäude der ehemaligen Hofschafft soll eine umweltverträgliche Entsorgung erfolgen. Der notwendige Verkehr für die Abbrucharbeiten soll über die neue Erschließungsstraße zur Hainstraße hin erfolgen.

**Berücksichtigung:** Mit der Abrissgenehmigung wird eine umweltverträgliche Entsorgung vorausgesetzt. Es gelten diesbezüglich die hierfür einschlägigen Vorschriften und Normen. Der Erschließungsträger plant bereits für die Abrissarbeiten die ohnehin notwendige Baustraße im Bereich der neuen Zufahrt zu erstellen. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass der Abriss nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

### 1.3 Themengebiet „Flora und Fauna“

- a) **Anregungen zu Hecken und Abstandsgrün:** Die im B-Plan 187 festgesetzte erhaltenswerte Hecke an der Holländischen Heide soll in den neuen B-Plan übernommen werden und bis zum östlichen Planrand verlängert werden. Ein öffentlicher Grünstreifen zwischen dem Neubaugebiet und der Holländischen Heide wird gewünscht. Die Breite des Pflanzstreifens sollte 5 m betragen.

Eine Abgrenzung in Form einer Hecke und eines Grünstreifens zu den Grundstücken am Kuckelsberg wird gewünscht. Die Vorschläge reichen von einer 10 m breiten Wildhecke bis zu einer 50 m breiten Biotopvernetzung zwischen dem nördlich angrenzenden Wäldchen und einem im Süden des Plangebiets vorhandenen Waldgebiet.

**Berücksichtigung:** Zu den vorhandenen Anliegern nach Osten, Süden und Westen werden Anpflanzungsgebote für Hecken auf einer Pflanzstreifenbreite von ca. 1,5 m im Bebauungsplan vorgesehen. Dies erfolgt zur Sicherung einer städtebaulich strukturierten Gliederung sowie der Gewährleistung eines hochwertigen zukünftigen Erscheinungsbildes.

Die Pflanzfestsetzungen werden im Bereich der privaten Gärten des neuen Wohngebiets angeordnet. Darüber hinausgehende bzw. breitere Pflanzflächen sind mit Blick auf die damit einhergehende Belastung des privaten Grundbesitzes nicht vorgesehen und auch nicht angemessen.

**b) Anregungen zu Grünflächen und Spielplatzflächen:** Das Wäldchen und die Obstwiese sollten erhalten bleiben.

Die durch die Verkleinerung der Spielplatzfläche von 3.000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> anfallende Restfläche von 1.800 m<sup>2</sup> sollte der Flora und Fauna überlassen werden oder innerhalb des Wohngebiets als öffentliche Grünfläche angelegt werden.

Es wird der Erhalt der Wildhecke und der Bäume am Zufahrtbereich der Holländischen Heide gewünscht. Eine Erweiterung der Spielplatzfläche mit Integration des vorhandenen Pflanzbestandes wird vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang wird eine Übernahme der Pflege seitens der Anwohner für die Grünflächen angeboten. Die geplante Bebauungsdichte in diesem Bereich wird kritisch gesehen. Es wird angeregt den Erholungswert und die Attraktivität des Wohnstandortes möglichst zu erhalten.

Die Lage des Spielplatzes wird von den Anregungsgebern kontrovers beurteilt. Zum einen soll der Standort entsprechend des B-Planes Nr. 187 erhalten bleiben, während zum anderen eine Anordnung der Spielplatzfläche im Inneren des neuen Wohngebietes für sinnvoll erachtet wird. Auch wird die Spielplatzfläche insgesamt in Frage gestellt und als weitere Alternative die geplante Lage befürwortet. Den Bürgern sei nicht klar, welche Erwägungen zu dem in der Bürgerdiskussion vorgestellten Spielplatzstandort geführt haben.

**Berücksichtigung:** Der im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte Wald wird mit gleichen Grenzen übernommen und damit gesichert. Zum Schutz der Bäume die außerhalb dieser Fläche stehen wird eine ergänzende schützende Flächenfestsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sollen hier ausgeschlossen werden. Ein Waldabstand von 20 m zur angrenzenden Bebauung wird, nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldern eingehalten. Die im Bereich des Waldabstands Richtung Westen vorhandene „Obstwiese“ kann als Teil einer privaten Gartenfläche, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Anlieger am Kuckelsberg weitgehend erhalten bleiben.

Die Verkleinerung der Spielfläche erfolgte auf Grund des ermittelten Bedarfs im Quartier. Diesbezüglich können und dürfen private Flächen nur in dem erforderlichen Umfang für öffentliche Zwecke belastet werden. Die Stadt kann somit im Rahmen der Bauleitplanung die nicht für den Spielplatz benötigten Flächenanteile nicht als öffentliche Parkanlage / Grünfläche festsetzen ohne dass hierfür ein städtebauliches Erfordernis gegeben oder eine finanzielle Entschädigung zu leisten wäre. Diesbezüglich liegt hier kein städtebaulich hoch verdichtetes Wohngebiet vor, in dem die Anlage von innerstädtischen Grünflächen zur Auflockerung und Naherholung angemessen wäre. Grundsätzlich ist zudem bei der Planung von Grünflächen die regelmäßige Pflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet auch eine wirtschaftliche Betrachtung im Bezug auf die gesamten öffentlich zu bewirtschaftenden Flächen. Alle in dem neuen Baugebiet notwendigen Flächen für die öffentliche Erschließung inkl. Straßenbegleitgrün sowie die Spielplatzfläche werden nach der Fertigstellung an die Stadt Wuppertal übergeben und durch die Stadt Wuppertal gepflegt und in Stand gehalten.

Eine neue Grünfläche nur auf der Grundlage einer Pflege durch die Anlieger zu planen, ist rechtlich sowie wirtschaftlich nicht haltbar. Daher werden auch im Plangebiet der Holländischen Heide nur öffentliche Flächen mit öffentlicher Verantwortung sowie private Flächen mit privater Verantwortung entstehen. Dies schafft auch für die Zukunft klare Verhältnisse und ermöglicht einen kontinuierlichen Pflegestandard.

Der Standort der im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzfläche wurde auf Grund folgender Kriterien favorisiert:

1. Der Spielplatz soll für die Kinder im neuen Wohngebiet sowie für die Kinder der umliegenden Bebauung sicher und fußläufig erreichbar sein.
2. Der Spielplatz soll ein verbindendes zentrales Element zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sein.
3. Die ohnehin vorgesehene Fußwegeverbindung kann bei dem geplanten Standort in die Spielplatzplanung integriert werden.
4. Als südlicher Abschluss der platzartigen Aufweitung am Eingang des neuen Quartiers ist der Spielplatz auch städtebaulich gut und zentral angeordnet.

- c) Anregungen zu Bäumen:** Im Bereich der Hofschafft sollten die großen Bäume möglichst erhalten werden. Ein weiterer Anwohner fordert, dass möglichst alle Bäume im Planbereich erhalten bleiben sollen. Es wird der Vorschlag unterbreitet, möglichst viele Bestandsbäume in die Spielplatzplanung zu integrieren.

**Berücksichtigung:** Auf Grund des Abbruchs der ehemaligen Hofschafft sowie der geplanten städtebaulichen Nutzung (Wohnbebauung, Erschließungsanlagen und Spielplatz) ist nicht damit zu rechnen, dass alle Bäume in diesem Bereich erhalten werden können. Für die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, dass der jeweilige Einzelbaum durch seine Lage und Ausprägung herausragend und prägend für das Siedlungs- und Stadtbild ist. Dieses wurde im Verfahren u.a. wie folgt geprüft:

Die bereits im B-Plan Nr. 187 festgesetzte Kastanie wurde durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) geprüft. Hierbei wurde ein großflächiger Rindenschaden mit beginnender Holzzersetzung festgestellt. Nach notwendigem erheblichem Rückschnitt würde eine erhöhte Bruchgefahr bestehen. Dies führt, auch auf Grund des hier geplanten Kinderspielplatzes dazu, dass eine Erhaltung der Kastanie leider nicht in Frage kommt.

Die ebenfalls bereits im B-Plan Nr. 187 festgesetzte Eiche am östlichen Planrand wird als stadtbildprägend sowie von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) als erhaltenswert eingestuft. Im neuen Bebauungsplan Nr. 1173 wird die Eiche als zu erhaltenden Baum festgesetzt. Außerdem wird ein notwendiger Sicherheitsabstand vom Baumkronenrand zur neuen Bebauung von min. 2,0 m berücksichtigt.

Weitere Bäume, die den oben genannten Kriterien entsprechen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- d) Anregungen zum Ausgleich:** Für die geplante Neubebauung sollte ein Ausgleich an der westlichen Seite des neuen Geltungsbereichs erfolgen. Es wird eine Kompensation entsprechend der Vorstellungen des NABU Wuppertal gefordert. Einem Anregungsgeber fehlen ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Kompensationsplanung.

**Berücksichtigung:** Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 1173 – Holländische Heide – überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide – welcher für diese Fläche bereits eine umfangreiche Bebauung ermöglicht. Der Flächennutzungsplan sieht hier Wohnbaufläche vor. Dies entspricht auch dem Planungsziel des neuen B-Plans 1173.

Da eine weitgehende Bebauung des Plangebietes bereits durch den Bebauungsplan Nr. 187 zulässig ist, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung und eine Kompensationsplanung ist nicht erforderlich. Außerdem stellt die geplante Grundfläche im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1173 keine Erhöhung im Bezug auf die Festsetzungen im B-Plan Nr. 187 dar.

Auf Grund des Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, kann von der Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Dem entsprechend ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan nach dem Bundesnaturschutzgesetz für den Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren ermittelt und in die Planung eingestellt.

- e) **Anregungen zu Schutzgütern:** Die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und deren Lebensraum sowie Bodenhaushalt, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden

**Berücksichtigung:** Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in jedem Bauleitplanverfahren entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt (vgl. Kapitel 7 der Begründung).

- f) **Anregungen zum Artenschutz:** Entsprechend einer protokollierten Beobachtung von Herrn Prof. Dr. Skiba am 24.03.2012 wurden Fledermäuse gesichtet, welche sich im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld aufhalten. Entsprechend dieses vorgelegten Protokolls soll eine Bebauung nicht zu eng erfolgen, damit noch Platz für Hecken und Sträucher bleibt. Eine Vernetzung des nördlichen und südlichen Waldbiotops mit Vorsehung eines 50 m breiten Pflanzstreifens wird außerdem in diesem Zusammenhang für notwendig gehalten.

**Berücksichtigung:** Im Bebauungsplan Nr. 1173 – Holländische Heide – werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte getroffen. Diese sollen eine zu intensive Bebauung ausschließen und einen angemessenen Abstand zwischen der neuen Bebauung sowie zur bestehenden Bebauung vorgeben.

Eine Biotopvernetzung mit einer Breite von 50 m würde in diesem Ausmaß einen ungerechtfertigten Eingriff in das Privateigentum darstellen, da dafür kein durchgreifendes Erfordernis besteht und aus fachlichen Gesichtspunkten die Umsetzung des Vorschlages insofern fragwürdig ist, als dass eine wirkliche Vernetzung über die Straße Holländische Heide zu dem weiter im Süden liegenden Waldbereich nicht gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Artenschutz wird auf Abschnitt 2.4 verwiesen.

- g) **Anregungen zum Umweltschutz:** Die derzeitige Wiese wird als wertvolles Biotop bezeichnet, welches nicht bebaut werden sollte. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände und des Verbands der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz (WBU) verwiesen. Der Bereich der ehemaligen Hofschaf mit einer Vielzahl von Bäumen wird besonders hervorgehoben. Die Wiese sei außerdem auf Grund des Stadtklimas und des Landschaftsbildes sowie wegen der möglichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und des Grundwassers erhaltenswert. Das bereits bestehende Baurecht, entsprechend dem B-Plan 187, wird nicht als Rechtfertigung für eine generelle Bebaubarkeit gewertet. Die in der Begründung des

B-Plans 187 genannten Aussagen zum Umweltschutz sollten weiterhin Bestand haben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch im Verfahren gem. § 13a BauGB Umweltbelange berücksichtigt werden müssen.

**Berücksichtigung:** Die grundsätzliche Qualität der vorhandenen Wiesenfläche, welche über Jahre hinweg Lebensraum für Flora und Fauna geboten hat ist unumstritten. Jedoch steht im Vordergrund, auch wenn der Anregungsgeber dies nicht als ausreichende Rechtfertigung wertet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag / Holländische Heide - für diese Fläche bereits eine umfangreiche Bebauung ermöglicht. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Fläche ist dieses von wesentlicher Bedeutung. Dies entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Nach den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten, sowie den Prüfungen der städtischen Fachbehörden, liegt jedoch kein derartiger Umwelt-, Naturschutz- oder Landschaftspflegerischer Belang vor, welcher einer Bebaubarkeit der Fläche relevant entgegensteht (vgl. Kapitel 7 der Begründung).

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Umweltschutz wird auf Abschnitt 2.4 verwiesen.

#### 1.4 Themengebiet „Erschließung“

- a) **Anregungen zur Zufahrt des neuen Wohngebiets:** Die Erschließung des neuen Wohngebiets über die Hainstraße wird als verkehrstechnisch sensibel bezeichnet. Es wird auf eine weitere Belastung der Hainstraße durch die neuen Anlieger hingewiesen. Der Verfasser schlägt eine Ausweitung der Tempo 30-Zone vor. Es sollte für ausreichend Parkflächen gesorgt werden.

**Berücksichtigung:** Die durch die neuen Anlieger im Plangebiet hinzukommende verkehrliche Belastung wurde bei der Straßenplanung durch die Stadt Wuppertal berücksichtigt. Innerhalb der neuen öffentlichen Straßenflächen werden Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Entsprechend der vorliegenden Straßenplanung sind 16 Stellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sollen prinzipiell als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden in der die einzelnen Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

Ob darüber hinaus eine Ausweitung der Tempo-30 Zone im Bereich der Hainstraße sinnvoll oder erforderlich wäre, ist Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens der damit betrauten Verkehrsbehörde außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens und wird als Vorschlag an das entsprechende Ressort Straßen und Verkehr weitergegeben.

Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die neue Erschließungskonzeption gegenüber der alten, die auch eine Anbindung an die Holländische Heide beinhaltet, deutliche Vorzüge aufweist.

- b) **Anregungen zum Baustellenverkehr:** Die Baustraße sollte, auch schon für die Abbrucharbeiten, ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

**Berücksichtigung:** Dies ist vom Erschließungsträger bereits so vorgesehen.

- c) **Anregungen zu Ver- und Entsorgungsleitung:** In der Straße Holländische Heide sollen keine Leitungen zur Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets verlegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße sehr eng ist und die bestehenden Leitungen für die Anlieger der Holländischen Heide bereits sehr eng beieinander liegen. Daher werden bei notwendigen Tiefbauarbeiten Schäden erwartet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen bereits 2010 durch auftretende Bodensenkungen belastet wurden. Es sollen keine Leitungen für das neue Wohngebiet über die Straße Kuckelsberg geführt werden.

**Berücksichtigung:** Die Versorgungsleitungen (Gas / Wasser / Strom) für das neue Baugebiet sollen von der Hainstraße aus über die neue Erschließungsstraße geführt werden. Die Entwässerung des neuen Wohngebiets (Regen- und Schmutzwasser) soll über die neue Zufahrt zur Hainstraße sowie über das östliche und westliche Ende der Straße Holländische Heide in die vorhandene Kanalisation erfolgen. Eine Inanspruchnahme der Straße Kuckelsberg ist ebenso wenig vorgesehen wie eine Leitungsverlegung über die komplette Länge der Holländische Heide.

### 1.5 Themengebiet „Bebauung des neuen Wohngebiets“

- a) **Anregungen zum Abstand zu den Anliegern:** Zwischen den Anliegern und der geplanten Neubebauung soll ein entsprechender Abstand eingehalten werden. Die Anregungsgeber schlagen einen Abstand von 15 - 20 m zur neuen Bebauung vor.

**Berücksichtigung:** Im Wesentlichen ist ein Abstand zwischen 13 m und 17 m von der Grundstücksgrenze zur neuen Bebauung geplant. An einem Punkt liegt der Abstand bei ca. 9 m, hier handelt es sich aber nur um eine Ecke eines Baufeldes im süd-östlichen Bereich der Plangebietes. Generell ist der geplante Abstand als eher überdurchschnittlich im Bezug auf einen im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Abstand zu bewerten. Die Abstände basieren auf dem entwickelten städtebaulichen Entwurf, der eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern mit entsprechenden Grundstücksgrößen vorsieht.

- b) **Anregungen zur Anzahl der Häuser:** Die neue Baumaßnahme sollte so klein wie möglich ausfallen. Die bei der Bürgerdiskussion vorgelegte Planung mit 36 Häusern im Zusammenhang mit einer möglichen Anordnung von Doppelhäusern wird kritisiert. Nach der Vorstellung einiger Anlieger sollen nicht mehr als 25 Häuser im neuen Wohngebiet entstehen. Ein anderer Anregungsgeber sieht eine Bebauung mit 30 Häusern als gerade noch angemessen an. Eine Erhöhung der Anzahl von Häusern auf 36 (entsprechend Bürgerdiskussion) wird kritisiert.

**Berücksichtigung:** Ein wesentliches Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 1173 – Holländische Heide – ist, die mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Bauvolumen sowie die Baudichte angemessen zu reduzieren.

Dieses Ziel soll durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Begrenzung der Wohneinheiten sowie die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden. Die Vorgabe einer maximalen Anzahl von möglichen Häusern, welche auf der Neubaufäche realisiert werden können, ist dafür nicht vorgesehen. Der im Rahmen der Bürgerdiskussion vorgestellte städtebauliche Entwurf stellt eine realistische Möglichkeit der zukünftigen Bebauung dar. Diese kann aber im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend abweichen.



Trotz allem wird durch die geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass eine übermäßige bauliche Verdichtung nicht eintreten kann, sondern eine lockere Einfamilienhausbebauung hier zur Umsetzung kommen wird. Die angemessene Grundstücksnutzung wird dabei gewahrt. Für eine darüber hinausgehende Beschränkung der Anzahl der Wohnhäuser bzw. Wohneinheiten sind aber keine durchgreifenden städtebaulichen Gründe vorgetragen worden oder erkennbar.

### c) Anregungen zur Art der Bebauung:

Die Grundflächenzahl soll max. 0,25 betragen. Es wird eine zu große Versiegelung der, nach Meinung des Verfassers, verhältnismäßig kleinen Grundstücke erwartet. Es wird eine optische, reihenhausähnliche Bebauung befürchtet. Eine mögliche Anordnung von Doppelhäusern (entsprechend Bürgerdiskussion) wird kritisiert.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen mit 30 - 40% (entsprechend Bürgerdiskussion) wird als zu viel empfunden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bebauungsplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist (§1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Statt einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sollte ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Eine Bebauung sollte großzügig und aufgelockert erfolgen. Doppelhäuser sollen ausgeschlossen werden. Eine Erhöhung der GRZ sowie Ausweitung der Baugrenzen im Vergleich zum B-Plan 187 soll nicht erfolgen.

**Berücksichtigung:** Entsprechend der an den Planbereich angrenzenden Bebauung innerhalb des im B-Plan Nr. 187 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA), soll dieses innerhalb des Geltungsbereichs fortgeführt werden. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden, welche auch der angrenzenden Bestandsbebauung entspricht. Die festgesetzte GRZ von 0,3 beinhaltet eine mögliche Überschreitung von 50% durch Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, so dass tatsächlich 45% der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Dieses Maximum wird aber nicht von allen ausgenutzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die im Bebauungsplan dargestellte überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) vorgegeben und basiert auf dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf. Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> für die Einzelhausbebauung sowie 300 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Erreichung einer homogenen Durchmischung im neuen Wohngebiet, auch im Hinblick auf die um das Plangebiet herum vorherrschende Durchmischung von kleinen und großen Einfamilienhäuser sowie auch Doppelhäusern, sind zwei Bereiche im Plangebiet für Einfamilien- und Doppelhausbebauung zugelassen. Insgesamt wird damit eine Regelung erreicht, die dafür Sorge trägt, dass der bereits bestehende Siedlungsbereich angemessen städtebaulich ergänzt werden kann. Für eine weitere Einschränkung der insoweit angemessenen Grundstücksnutzung im Plangebiet sind keine Gründe gegeben. Die Planung trägt somit insgesamt den Belangen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend Rechnung.

### d) Anregungen zur Höhe der Bebauung:

Die entsprechend dem B-Plan 187 zulässige maximale Traufhöhe von 6,5 m soll beibehalten werden. Eine Traufhöhe soll so festgesetzt werden, dass talseitig optisch 2 Geschosse möglich sind.

**Berücksichtigung:** Der Bebauungsplan setzt für die jeweiligen Baufelder Trauf- und Firsthöhen fest, welche sich an die im derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 187 festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m anlehnen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich im Wesentlichen auf das Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße.

Die Höhen werden für die jeweiligen Baufelder individuell mit Traufhöhen von 4,5 m - 6,50 m und Firsthöhen von 7,5 m - 9,5 m festgesetzt. Hierdurch kann eine optische Überhöhung der talseitig sichtbaren Fassaden vermieden werden.

- e) **Anregungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen:** Ein Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend dem B-Plan 187, sollte festgesetzt werden.

**Berücksichtigung:** Mit dem neuen Bebauungsplan sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um eine mögliche optisch geschlossene Bebauung bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern und Grenzgaragen zu vermeiden, soll die Zulässigkeit von Grenzgaragen auf nur eine Seite begrenzt werden. Nebenanlagen sollen jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, um den individuellen Bedürfnissen der neuen Bewohner Rechnung zu tragen. Zur Vermeidung von unmaßstäblichen Nebenanlagen sollen im neuen Wohngebiet Nebenanlagen wie Gartenhäuser im Bezug auf ihren umbauten Raum sowie die Höhe begrenzt werden.

- f) **Anregungen zur Einfriedung:** Zäune und Mauern direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße Holländische Heide sollten nicht zugelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Holländische Heide sehr schmal ist und durch die direkt angrenzenden Einfriedungen weiter eingeengt würde.

**Berücksichtigung:** Unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze des neuen Wohngebiets zur Straße Holländische Heide, soll eine 1,5 m tiefe Hecke mit einer möglichen Höhe von 1,80 bis max. 2,00m festgesetzt werden. Diese verläuft entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie, die eine zukünftige Straßenbreite von 4,75 m sichert. Eine Zaunanlage soll begleitend zur Hecke auf dem Privatgrundstück möglich sein. Eine weitere Einengung des Straßenraumes steht daher nicht zu befürchten.

- g) **Anregungen zu Gärten:** Die den Altanliegern zugewandten Gärten sollen auf Dauer von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

**Berücksichtigung:** Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen nach § 14 BauGB sollen zur Regulierung des möglichen Bauvolumens im neuen Baugebiet im Bezug auf das maximal mögliche Volumen sowie die maximal mögliche Höhe begrenzt werden. Ein genereller Ausschluss von dienenden Nebenanlagen ist diesbezüglich allerdings nicht gerechtfertigt, da diese Anlagen zur angemessenen Grundstücksnutzung gehören, wie dieses auch von den Altgrundstücken in Anspruch genommen wird.

### 1.6 Themengebiet „Allgemeines“

- a) **Anregungen zum möglichen Wertverlust:** Es wird ein Wertverlust für die an das neue Baugebiet angrenzenden Grundstücke am Kuckelsberg vermutet. Die Anregungsgeber weisen darauf hin, dass auf der an ihr Grundstück angrenzenden Fläche, entsprechend dem derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 187, eine öffentliche Grünfläche geplant ist. Aus diesem Grund seien sie nicht von einer Bebauung in diesem Bereich ausgegangen.

- b) Es wird bekräftigt, dass dieser über 20 m breite Grünstreifen im Interesse der Anwohner am Kuckelsberg, im Bebauungsplanverfahren Nr. 1173 berücksichtigt werden soll.

**Berücksichtigung:** Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzten Spielplatzfläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> entspricht gem. aktueller Ermittlungen nicht mehr dem derzeitigen Bedarf und wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens innerhalb des Plangebietes im Bezug auf Größe und Lage angepasst (siehe hierzu auch Punkt 1.3 b).

Ein Wertverlust kann an dieser Stelle nicht gesehen werden, da die Grundstücke am Kuckelsberg an die Gartenflächen der neuen Grundstücke angrenzen und dies ein Normfall im städtischen Gefüge darstellt. Der Abstand von der Grenze zur möglichen neuen Bebauung liegt hier zwischen 13 und 17 m.

- b) **Anregungen zum Ziel der Planung:** Die Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Bürgerdiskussion nicht deutlich genug dargestellt.

**Berücksichtigung:** Den Anlass zur Neuaufstellung eines Bebauungsplan gab die von dem derzeitigen Eigentümer geplante wohnbauliche Entwicklung der Fläche. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 187 stellte sich nach Prüfung im Bezug auf die Masse der möglichen Bebaubarkeit sowie im Bezug auf die hier vorgesehene Erschließung als nicht Zeitgemäß dar. Dies führte zu der Zielsetzung, mit einem neuen Bebauungsplanverfahren eine im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser dominierte aufgelockerte Bebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken zu ermöglichen.

- c) **Anregungen zum Kompromiss:** Eine Gruppe von Anregungsgebern fordert einen Kompromiss zwischen neuer Bebauung, der Ökologie und den Interessen der Anwohner.

**Berücksichtigung:** Der bei der Bürgerdiskussion vorgestellte städtebaulichen Entwurf wurde weiter entwickelt. In der aktuellen Planung wurden die Abstände zur Bestandsbebauung vergrößert und die allgemeine Baudichte verringert. Diese Anpassungen stellen bereits einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen dar.

**2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 05.03. bis 30.03. 2012**

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1173 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 (WSW Mobil GmbH) Schreiben vom 28.03.2012**

Es wird mitgeteilt, dass für die Erschließung des Plangebietes umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich sind und die vorhandene Haltestelleninfrastruktur der Hainstraße zu beachten ist.

**Berücksichtigung:** Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger mit der Bitte um Beachtung und Abstimmung weitergeleitet.

**2.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 08.03.2012**

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.

**Berücksichtigung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

**2.3 Stellungnahme: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 20.03.2012**

Den Untergrund bilden dunkle Schiefertone und Alaunschiefer des Karbons, wechselnd lagernd mit Grauwacke und quarzitischen Konglomeraten des Oberkarbons. Gemäß der GK 25 ist das Plangebiet von mehreren geotektonischen Verwerfungen betroffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.

Darüber hinaus ist die Eignung der Schiefertone für eine evtl. Versickerung von Niederschlagswasser zu untersuchen.

**Berücksichtigung: Der 2. Abschnitt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.** Entsprechend des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

#### 2.4 **Stellungnahme: NABU Stadtverband Wuppertal, LNU Kreis Wuppertal und BUND Kreisgruppe Wuppertal, Schreiben vom 28.03.2012**

Vorbemerkung: Die Stellungnahme ist in wesentlichen Teilen identisch mit der Stellungnahme des NABU Stadtverband Wuppertal vom 01.12.2011 und der Stellungnahme des Verbundes der Wuppertaler Bürgerinitiativen Umweltschutz (WBU) vom 26.05.2012 (dort Teil 2 und Teil 3). Die Würdigung bezieht sich insofern auf alle drei Stellungnahmen, wenngleich nur die gemeinsame Stellungnahme von NABU, LNU und BUND den Charakter einer Stellungnahme von Trägern Öffentlicher Belange aufweist. Die Verbände treffen einleitend Aussagen zum ökologischen Wert des Baugebietes und seines Umfeldes aus ihrer Sicht, zählen anschließend negative Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf und formulieren letztlich Kritik am städtebaulichen Konzept und Erwartungen an den neuen Bebauungsplan und zum Abriss im Bereich der ehemaligen Hoflage. In einer Anlage zur Stellungnahme finden sich Auszüge aus dem stadtoökologischen Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan und eine Auflistung von im Plangebiet und in einem weit gefassten Umfeld auftretenden Tierarten.

##### 1. **Ökologische Bedeutung des Plangebietes**

- Der stadtoökologische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan weist dem Plangebiet teilweise hohe oder sehr hohe ökologische Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume und Wasser zu. „Wir sind jedoch der Meinung, dass hierzu auch noch die Schutzgüter Erholungsvorsorge/Landschaftsbild sowie Klima gehören.“
- „Das Baugebiet hat einen hohen Strukturreichtum“ mit sehr unterschiedlichen Teil Lebensräumen, es gibt eine „hohe Bedeutung für die Amphibienfauna“ und eine „überdurchschnittlich bedeutsame Vogelfauna“ und auch ansonsten eine „beachtliche Artenvielfalt“.
- „Im ganzen Gebiet gibt es ein sehr hohes Wasseraufkommen“, es gab zwei (inzwischen zugeschüttete) Teiche, zwei kleine Bäche und weitere Feuchtbereiche und bei starkem oder lang anhaltendem Regen kommen große Wassermassen von der Wiese hinunter. Die Existenz einer dauerhaft schüttenden Quelle ist ungeklärt.
- Es handelt sich um ein Frischluftentstehungs- und Frischluftabflussgebiet mit Bedeutung für die Innenstadt, „im Sommer kann man die abfließende Kaltluft sehr deutlich wahrnehmen“.
- Die Landschaft ist durch einen schönen „Ausblick in die Umgebung“ und einen ländlichen Charakter mit Bedeutung für die Naherholung charakterisiert.
- Der Außenbereich beginnt in ca. 400 m Entfernung.

## 2. Negative Auswirkungen des Vorhabens

- Verlust von Lebensräumen und Einschränkung der Biotopvernetzung bzw. der Trittsteinfunktion allgemein sowie der Funktion des Plangebietes als Landeplatz von Zugvögeln wie Bergfinken „durch die geplante massive Bebauung“.
- Verlust des Lebensraumes konkreter Arten (Waldkauz als Brutvogel, denkbarer Nistplatz des Sperber, Jagdbiotop von Mäusebussard, Turmfalke und Rotmilan, Auftreten von Wildkaninchen und Aurorafalter).
- Einschränkung der Funktion als Frischluftentstehungsraum und Verlust des Frischluftabflusses.
- Erhöhte Gefahr des Verlustes von Amphibien durch „eine Verdreifachung des Verkehrsaufkommens“.

## 3. Kritik am städtebaulichen Konzept und Erwartungen an den B-Plan bzw. an die Beseitigung der ehemaligen Hoflage

- Eine im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Hecke im nord-östlichen Plangebiet ist nicht mehr berücksichtigt.
- Für einen geplanten Fußweg zur Straße Holländische Heide müsste in eine Hecke eingegriffen werden, der Weg soll deshalb verschoben werden.
- Für einen 1.260 m<sup>2</sup> großen Spielplatz in Nordwesten müssen Randbereiche des Waldes gerodet und ein Teil einer Fallobstwiese entfernt werden.
- Die Anzahl der Häuser ist von ca. 30 Baugrundstücken auf 39 erhöht worden.
- Statt eines Kompromisses „zwischen der Wohnbebauung und den Belangen der Natur zu finden, ist die Grenze des umbauten Bereiches im westlichen Bereich gegenüber dem alten Bebauungsplan erweitert worden“.
- Es wird erwartet, dass der Bebauungsplan so umgesetzt wird, dass die aufgeführten Konflikte „möglichst sehr gering bleiben“. Dazu soll ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet werden, der Konfliktlösungen aufzeigt. „Die massiven Eingriffe durch die Naturzerstörung sollen mit einem funktionalen Ausgleich ausgeglichen werden. Ausgleich, die nicht im Bebauungsgebiet umgesetzt werden, sollten an anderer Stelle im Wuppertaler Stadtgebiet umgesetzt werden. Der neue Bebauungsplan sollte als Biotopvernetzung zwischen dem oberen Waldbereich mit der Obstwiese und dem unteren Waldbereich einen 50 m breiten Grünstreifen im westlichen Teil der Wiese enthalten. Dieser Bereich soll als extensivierte Wiese mit einer Wildhecke längs der Bebauung umgesetzt werden.“
- „Die Umweltverbände lehnen die Bebauung nicht ab, sehen aber ganz entschiedene Defizite, weil keine Kompensationsplanung und auch kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Konfliktlösungen aufzeigt“ erstellt werden sollen. Kritisiert wird auch, dass keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden soll.
- Im Bereich der ehemaligen Hoflage sollen Rodungen zum Schutz der Vögel in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02 erfolgen. Für den Abriss der alten Gebäude ist zum Schutz von Fledermäusen der September am besten geeignet.

**Berücksichtigung:** Die in der Stellungnahme beschriebenen Konflikte in Hinblick auf den Verlust von Lebensräumen, der grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes und damit auch der Erholungseignung, der geländeklimatischen Veränderungen (v.a. Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss) sind unstrittig. Sie stellen aber die Ziele des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden Grundkonzeption nicht in Frage.

## **Zu 1. und 2.: Ökologische Bedeutung des Plangebietes und negative Auswirkungen des Vorhabens**

### **a. Stadtökologischer Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal**

Die Hinweise auf die Inhalte des stadtökologischen Planungsbeitrages werden zur Kenntnis genommen. Der stadtökologische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal macht Angaben zu allen Umweltmedien (Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna etc.) und war eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Soweit der Planungsbeitrag Hinweise auf eine besondere ökologische Bedeutung für einzelne Schutzgüter gibt, wurden diese somit bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP gegenüber anderen Belangen abgewogen. Die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche dokumentiert, dass die diesbezüglich entscheidungsbefugten Gremien der Stadt Wuppertal den Belangen des Wohnungsbaus in Kenntnis der Aussagen des stadtökologischen Planungsbeitrages Vorrang vor den dort formulierten Aspekten in Bezug auf verschiedene Umweltbelange gegeben haben.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die Aussagen des Planungsbeitrages dem „Prinzip der Abschichtung“ folgend, das der Vermeidung von Doppelprüfungen dient, in der Regel nicht mehr abwägungserheblich. Alle Schutzgüter wie sie in den einschlägigen Gesetzen benannt sind, wurden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnislage und des größeren Planungsmaßstabes, soweit relevant, einer erneuten Prüfung unterzogen. Diese ergab keine Hinweise, die es notwendig erscheinen lassen, das Abwägungsergebnis zum FNP in Frage zu stellen.

### **b. Bioökologische Bedeutung des Plangebietes**

Das Plangebiet hat unstrittig eine für eine innerstädtische Lage vergleichsweise hohe Strukturvielfalt, wenngleich die Habitatvoraussetzungen für störungsempfindliche Arten schon aufgrund der geringen Flächengröße unvermeidbar stark begrenzt sind.

Die Hinweise auf das Vorkommen von bestimmten Tierarten im weiteren Umfeld (z.B. Braunkehlchen und Gartenrotschwanz in 300 – 400 m Entfernung, Geburtshelferkröte, Fadenmolch und Teichmolch in mehreren hundert Metern Entfernung und durch Straßen getrennt) wären für das Planverfahren nur dann erheblich, wenn diese Auswirkungen auf diese weit entfernten Fortpflanzungsstätten (Laichhabitats u.ä.) haben könnte. Dies ist nicht erkennbar. Im Plangebiet (v.a. aber im „Baugebiet“, also den tatsächlich direkt in Anspruch genommenen hängigen Wiesenflächen) ist eindeutig und offenkundig kein Laichgewässer vorhanden und auch eine Bedeutung als Landlebensraum sogenannter „planungsrelevanter Arten“ unter den Amphibien (Geburtshelferkröte) ist nicht erkennbar.

Da aufgrund einer gutachterlichen Empfehlung in Zusammenhang mit dem Abriss der alten Gebäude und aufgrund der Hinweise des NABU in seiner Stellungnahme von Dezember 2011 mögliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, wurde zum Bebauungsplan eine avifaunistische Kartierung veranlasst. Im Ergebnis bleibt aber festzuhalten, dass im Plangebiet zwar zahlreiche Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten, es sich jedoch wie erwartet um kulturfolgende Arten im weitesten Sinne handelt. Abweichungen von der Liste des ehrenamtlichen Naturschutzes ergeben sich vor allem bei den Nahrungsgästen (viele Greifvögel), die mit der vergleichsweise geringen Anzahl an Geländegängen unvermeidlich nicht alle erfasst werden, die aber auch nicht den strengen Regelungen des § 44 BNatSchG unterliegen, sowie den Arten, die innerhalb der Vorhabensfläche schon aufgrund der Biotopstruktur nicht als Brutvogel zu erwarten sind (etwa der Schwarzspecht als Art der eher größeren Wälder) oder für die Hinweise nur auf Vor-

kommen in größerer Entfernung vorliegen (z.B. Braunkehlchen, das im Fachinformationssystem des LANUV gar nicht verzeichnet ist, nach Angaben der Verbände aber in einer Entfernung von ca. 300 m bis 400 m auftritt). Brutplätze von Sperber und Schleiereule auf der Vorhabensfläche können aufgrund der Kartierungen ausgeschlossen werden. Auf eine Detailkartierung des Waldbestandes in Hinblick auf Eulen sowie Fledermäuse wurde verzichtet, da der Wald durch das Vorhaben nicht nur nicht in Anspruch genommen wird, sondern durch weitergehende Festsetzungen auch vermieden wird, dass der faktisch vorhandene Waldrand durch so genannte Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

### **c. Bedeutung des Plangebietes in Hinblick auf die abiotischen Faktoren**

Der Hinweis auf ein hohes Wasseraufkommen „im ganzen Gebiet“ ist insofern irreführend, als nicht das Plangebiet sondern ein größerer Planungsraum beschrieben wird. Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes sind aber nicht erkennbar. Die Existenz einer Quelle auf der Vorhabensfläche ist durch gutachterliche Untersuchungen ausgeschlossen worden.

Aufgrund der bekannten Probleme durch Oberflächenabflüsse auf die Straße Holländische Heide wurden die diesbezüglichen Gegebenheiten in mehreren Gutachten ausführlich untersucht. Im Ergebnis werden sowohl Einschränkungen für die Bebauung formuliert als auch eine Erschließungskonzeption entwickelt, die aufgrund der Ableitung in das Kanalnetz die bestehenden Probleme durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser erkennbar und unzweifelhaft erheblich verringert wird.

Die vergleichsweise offene Landschaftsstruktur mit ihrem Gefälle lässt erkennen, dass es zur Bildung von Kaltluft auf der Fläche des Plangebietes (v.a. der Wiese) kommen kann, die der Topographie folgend nach Süden in den stark durchgrüntem Siedlungsraum abfließen wird. Unstrittig ist, dass Frischluftzufuhr „für den Innenstadtbereich mit den sich dort stauenden Emissionen sehr wichtig“ ist. Für die Bewertung des Umstandes, dass durch die geplante Bebauung die Kaltluftbildung und somit auch deren Abfluss weitgehend entfallen wird, ist aber entscheidend, ob *das Plangebiet* für die entfernt liegende Innenstadt und die dortigen immissionsökologischen Verhältnisse eine relevante Bedeutung hat. Weder ist dies der Fall, noch hat das Plangebiet für die unmittelbar benachbarten Siedlungsflächen eine wesentliche klimatische Bedeutung, da diese als sehr gut bis gut durchgrünte Flächen keinen Bedarf an klimatisch-lufthygienischen Ausgleich erkennen lassen, der durch das Plangebiet gedeckt werden könnte.

### **d. Landschaftsbild**

Das derzeitige Landschaftsbild wird durch die weitgehend offene Struktur der südlichen Teile des Plangebietes und die durch hohe Hecken meist sehr dichte Abschirmung der südlich Holländische Heide bestehenden Bebauung bestimmt. Somit sind Blickbeziehungen bis in mittlere Distanzen nach Norden möglich. Die geplante Bebauung wird diesbezüglich unzweifelhaft zu deutlichen Veränderungen führen. Diese Veränderungen unterscheiden sich aber nicht wesentlich von den Veränderungen, die mit einer Umsetzung des geltenden Planungsrechtes eintreten würden. Auch die Bebauung gemäß B-Plan Nr. 187 würde die Blickbeziehungen weitgehend unterbinden, wie lange bekannt ist.



Zur Vermeidung unerwünschter Beeinträchtigungen des Straßenrandes an der Holländischen Heide werden entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzungen und zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

### **zu 3.: Kritik am städtebaulichen Konzept und Erwartungen an den B-Plan bzw. die Beseitigung der ehemaligen Hoflage**

#### **a. Im Bebauungsplan Nr. 187 festgesetzte Gehölze**

Im geltenden Bebauungsplan wurden zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Eine solche Festsetzung erfolgt, wenn die Einzelbäume aufgrund ihrer Wuchsform, ihres Alters und in der Regel ihres das Umfeld prägenden Charakters bemerkenswert sind und ihr Erhalt erkennbar möglich und zumutbar ist. Nicht jeder ältere Einzelbaum rechtfertigt eine Festsetzung. Von den beiden Einzelbäumen ist einer aufgrund von Stammschäden nicht zu erhalten. Der zweite Baum wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Die beiden im geltenden Bebauungsplan festgesetzten linearen Gehölzbestände wurden vor Ort begutachtet. Eine Festsetzung des Ziergrünstreifens am Rande eines sehr großen Grundstücks im nordöstlichen Plangebiet und angrenzend an ein weiteres großes stark durchgrüntes Grundstück außerhalb des Plangebietes erscheint aus ökologischer Sicht nicht erforderlich. Der Bestand längs der Straße Holländische Heide ist aus bioökologischer Sicht nicht so herausragend, dass eine Festsetzung erforderlich ist, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der Gehölze bereits erhebliche Stammschäden aufweist und auf festgesetzter Verkehrsfläche stockt. Zudem ist dieser Bestand aktuell, aber ausweislich älterer Luftbilder auch seit mindestens 1988, nicht annähernd so umfangreich, wie er im Bebauungsplan Nr. 187 als „erhaltenswert“ festgesetzt wurde. Ein Erhalt in dieser Weise ist also offenkundig gar nicht möglich. Aus rein städtebaulicher Sicht ist aber eine Festsetzung zur Grüngestaltung an diesem neuen Siedlungsrand vorgesehen, die auch ermöglichen wird, dass ein Teil des Bestandes erhalten bleibt.

#### **b. Spielplatz**

Der ehemals längs des westlichen Plangebietsrandes vorgesehene Spielplatz (3.000 m<sup>2</sup>) ist nunmehr in einem dem tatsächlichen Bedarf angepassten Umfang an den südöstlichen Rand verschoben worden. Die gemäß früherer Plankonzepte und vor allem den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 187 für den Spielplatz erforderlichen Rodungen sind somit nicht mehr zu befürchten.

#### **c. Anzahl Baugrundstücke/Gebäude**

Die Anzahl möglicher Gebäude bzw. Wohneinheiten ist abhängig von der gewählten städtebaulichen Figur und der Zielsetzung, eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken zu ermöglichen. Die aktuelle Konzeption ist in einem längeren Planungsprozess entwickelt worden und stellt einen Ausgleich verschiedener Interessen dar, unter denen ein ausgewogenes Verhältnis von Erschließungsfläche und erschlossener Fläche auch unter Umweltschutzgesichtspunkten einen der wichtigsten Aspekte darstellt. Die Einbeziehung der ursprünglich als Spielplatz (Typ B/C, also Kinder und Jugendliche) vorgesehenen Fläche in die geplanten Wohnbauflächen, erscheint vor diesem Hintergrund sinnvoll. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch der ursprünglich geplante Spielplatz aufgrund des Störungsgrades keine wesentliche Biotopverbundfunktion hätte übernehmen können.

Einen 50 m breiten Streifen zum Zwecke des „Biotopverbundes“ aus einer städtebaulichen Nutzung herauszuhalten, erscheint stadttökologisch nicht erforderlich, da konkrete Wanderbewegungen entsprechend schützens- bzw. förderungswürdiger Arten in diesem Korridor, die über die großen Hausgärten nicht erfolgen könnten, derzeit nicht zu erkennen sind und die nachbarschaftlichen Interessen schon durch die großen Grundstücke Berücksichtigung finden. Es bleibt aber zu konstatieren, dass die in ungewöhnlich intensiver Weise bebauten Grundstücke auf der östlichen Seite der Straße Kuckelsberg durch die geplante Bebauung auch optisch auf ihren Bestand beschränkt werden und nicht mehr in gleicher Weise über grünes Hinterland verfügen wie derzeit.

### **d. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Erfordernis eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, einer Kompensationsplanung und der Formulierung von plangebietsinternen wie plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, Durchführung einer Umweltprüfung und Vorlage eines Umweltberichtes**

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Demzufolge gilt bei Einhaltung der im Gesetz formulierten Rahmenbedingungen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten sind. Eines Ausgleiches im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bedarf es für die Maßnahmen im Plangebiet somit nicht.

Davon unabhängig gilt, dass für das Gebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 187 – Am Anschlag (3. Änderung) besteht. Das Gebiet ist daher nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Vor diesem Hintergrund bestünde daher auch bei einem „normalen“ Bebauungsplan nur eine Ausgleichsverpflichtung, soweit und für den Teil der geplanten Bebauung, der über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehend geschaffen wird. Dieser Anteil wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1173 allenfalls sehr gering.

Aus diesem Grunde sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weder gesetzlich erforderlich, noch kann die Umsetzung solcher Maßnahmen einem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer festgesetzter Bauflächen auferlegt werden.

Ausführungen wie in der Stellungnahme des WBU („normalerweise würde ein Kompensation nötig“) verkennen die geltende Rechtslage.

Zur Kenntnis genommen wird, dass die anerkannten Naturschutzverbände sich, anders als noch in der Stellungnahme des NABU von Dezember 2011 formuliert, ausdrücklich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung aussprechen. Eine städtebauliche Konzeption, die die erkennbaren Konflikte gravierend verringern würde und gleichzeitig ökologischen Nutzen bringt ist jedoch auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse nicht zu erkennen. Die Schaffung eines 50 m breiten „Biotopverbundstreifens“ am westlichen Plangebietsrand würde erkennbar keine Populationen so genannter „planungsrelevanter Arten“ schützen oder fördern, den Erschließungsaufwand im Verhältnis zur erschlossenen Fläche jedoch erkennbar vergrößern und erscheint daher als eine weder städtebaulich noch stadttökologisch angemessene Reaktion.

**e. Abriss und Rodungen**

Die Hinweise der Naturschutzverbände zu geeigneten Zeitpunkten für Rodung und Abriss decken sich mit den gutachterlichen Empfehlungen bzw. der einschlägigen Rechtslage. Es ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass der Abriss der Gebäude nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern in einem gesonderten, bereits abgeschlossenen Verfahren geregelt wurde.

Ein sommerliches Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet (v.a. die sehr weit verbreitete Zwergfledermaus) wurden gutachterlich bereits im Verfahren zum Abrissantrag als wahrscheinlich angenommen und kann mit den Hinweisen des ehrenamtlichen Naturschutzes nunmehr als sicher angenommen werden. Die Suche nach Fledermausquartieren in den Gebäuden blieb jedoch erfolglos. In den meisten Gebäuden können Quartiere zudem aufgrund der Gebäudestruktur grundsätzlich ausgeschlossen werden.