

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

| 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  |   | Datum  |
|--|---|--|
| Bürgerdiskussion<br><br><b>2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.06 bis 25.07.2014</b><br><br>Landesbetrieb Wald und Holz, NRW<br>Amprion GmbH<br>Kampfmittelbeseitigungsdienst<br>Thyssengas GmbH<br>Stadt Velbert<br>Bezirksregierung Düsseldorf, Denkmalschutz<br>Pledoc GmbH<br>Westnetz GmbH<br>Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie<br>WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH<br>Gascade Gastransport GmbH<br>Bezirksregierung Düsseldorf, Abt. 5 Umwelt<br>Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU<br>Landwirtschaftskammer NRW<br>Landesbetrieb Wald und Holz (Nachtrag) | keine Bedenken<br>k. B.<br><br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B.<br>k. B. | 22.05.2013<br><br><br>27.06.2014<br>01.07.2014<br>03.07.2014<br>03.07.2014<br>04.07.2014<br>07.07.2014<br>09.07.2014<br>10.07.2014<br>14.07.2014<br>24.07.2014<br>24.07.2014<br>25.07.2014<br>25.07.2014<br>28.07.2014<br>30.07.2014 |

### 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 22.05.2013

An dieser Stelle werden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion)<sup>1</sup> für das Planverfahren relevante Stellungnahmen und Anregungen gewürdigt. Folgende relevante Stellungnahmen und Fragen sind vorgebracht worden:

- 1.1 Wie wird mit eventuellen Schäden an der Zuwegung, Gebäuden oder Mauern durch den Baustellenverkehr umgegangen?
- 1.2 Ist die Straße (gemeint ist die heutige Zuwegung zur Tennisplatzanlage) für die angedachte Nutzung ausgelegt?
- 1.3 Wird die Straße verkehrsberuhigt sein?
- 1.4 Wie sieht der Zeitplan für die geplante Baumaßnahme aus?
- 1.5 Für welche Zielgruppe ist die Bebauung ausgelegt? Es werden Bedenken geäußert, dass sich Familien diese hochwertige Bebauung nicht leisten können.
- 1.6 Ist nicht auch einen Kompromiss zwischen einer Reihenhaussiedlung und der geplanten hochwertigen Bebauung denkbar?
- 1.7 Es wird nach dem Verbleib der Gastronomie gefragt.

<sup>1</sup> Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung ist diesem Dokument ab S. 9 beigelegt.

- 1.8 Wer ist beispielsweise für die Müllentsorgung zuständig, wenn die Zuwegung als Privatstraße ausgelegt werde?
- 1.9 Wird die Bauphase zeitlich begrenzt?
- 1.10 Wird das Gebäude Dönberger Straße 171a, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1174 befindet, abgerissen?
- 1.11 Eine weitere Frage, bezieht sich auf die Verlautbarung, dass das Grundstück mit Schadstoffen belastet sein soll.
- 1.12 Es wird nach der Art der Energieversorgung für das Wohngebiet gefragt.
- 1.13 Es wird danach gefragt, ob in die Gutachten Einblick genommen werden kann.
- 1.14 Sind die kubusartigen Gebäude eine Vorgabe der Stadt Wuppertal?
- 1.15 Es wird die Frage nach den Erschließungskosten und Straßenreinigungsgebühren gestellt.
- 1.16 Wie viele Parkplätze sind geplant?
- 1.17 Zum Abschluss der Diskussion wurde die Frage nach der Entwässerung des Plangebietes gestellt.

#### **Berücksichtigung der Stellungnahmen:**

---

1. Der von dem Grundstückseigentümer für die Planung beauftragte Architekt bietet an, für den Baustellenverkehr ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und eventuelle entstandene Schäden nach der Baumaßnahme zu Lasten der Verursacher beheben zu lassen. Es gilt das Verursacherprinzip: Der Verursacher ist für die Behebung eventueller Schäden verantwortlich.
2. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmenge bei einer Wohnbebauung geringer sein wird, als die Menge, die durch die Tennisanlagenbenutzer hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festgesetzt. Im Einfahrtsbereich weist die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche eine Breite von 5,0 m auf, verkleinert sich dann auf Höhe des Gebäudes Dönberger Straße 171 auf 3,5 m und weitet sich schließlich wieder auf 5,0 m auf. Die unterschiedlichen Straßenquerschnitte begründen sich darin, dass die Zuwegung zur ehemaligen Tennissportanlage über dementsprechend dimensionierte Baulasten gesichert ist und diese nun die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien wieder spiegeln. Der Einfahrtsbereich ist aufgrund seiner Geradlinigkeit gut einzusehen, so dass in den schmaleren Abschnitten Begegnungsverkehr problemlos abgewickelt werden kann.
3. Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Aufgrund des voraussichtlich nur geringen Verkehrsaufkommens durch Anwohner und Besucher soll die private Erschließungsstraße verkehrsberuhigt sein und im Mischprinzip errichtet werden.
4. Da ein Bebauungsplanverfahren ergebnisoffen geführt wird und letztendlich die Politik entscheidet können keine verbindlichen Zeitpläne genannt werden. Der nächste Schritt, die Offenlage, wird voraussichtlich im 4. Quartal 2014 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss und Rechtskraft wird dann zum 1. Quartal des Jahres 2015 angestrebt.

5. Die Zielgruppe für das neue Wohnquartier sind Familien. Für Kinder ist ein Spielplatz vorgesehen. Dieser ist im Bebauungsplan festgesetzt. Der hohe Bodenpreis sei der beliebten und guten Wohnlage geschuldet. Interessenten für die Grundstücke sind bereits vorhanden.
6. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am Rande des Ortskernes Dönberg im direkten Übergang zur freien Landschaft kommt nur die Nachfolgenutzung in Form einer Einzelhausbebauung in Betracht. Eine Einzelhausbebauung weist im Gegensatz zu einer Reihenhausbebauung einen geringeren Flächenverbrauch auf. Zusätzlich wird damit die Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen der Stadt bedient.
7. Die Gastronomie wird nicht weitergeführt. Das ehemalige Clubhaus soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
8. Die geplante Straße wird durch eine ausreichende Straßenquerschnittsbreite für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sein. Die vorhandene Stichstraße lässt in jedem Fall die Einfahrt der Feuerwehr und die öffentliche Versorgung zu.
9. Eine Verpflichtung zur zeitlichen Begrenzung der Bauphase gibt es nicht, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.
10. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aufgrund der Konkretisierung der Planung verkleinert. Das Gebäude Dönberger Straße 171 befindet sich somit nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
11. Für die Flächen der ehemaligen Tennisplatzanlage liegen verschiedene, vom Grundstückseigentümer bzw. Architekturbüro beauftragte Bodengutachten vor (Geotechnischer Bericht über Untergrunderkundungen, chem. Analysen und Gründungsberatung für das Grundstück Dönberger Straße 171 in Wuppertal-Dönberg, Ing.büro IGW, 16.04.2013 sowie die 1. Ergänzung vom 17.10.2014 und 2. Ergänzung vom 05.03.2014). Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen: Das Gelände ist keilförmig angeschüttet worden. Insgesamt wurde im nördlichen Bereich nur eine Anschüttungsmächtigkeit von meist unter 1 m festgestellt. Die Mächtigkeit der Anschüttung insgesamt nimmt nach Südosten bis auf etwa 9,3 m zu. Die angeschütteten Böden setzen sich aus Sand, Steine, aber auch Lehm sowie reinen Bauschutt zusammen. Die abfalltechnischen Analysen zeigten vielfach erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere von Blei und PAK auf. In nördlichen Bereich wird im Zuge der Erdarbeiten für die Neunutzung ein vollständiger Abtrag der darüber lagernden Anschüttung erfolgen (siehe 2. Ergänzungsbericht vom 05.03.2014). Im südlichen Planbereich werden nur Teile der Anschüttung entfernt. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen, in denen der belastete Auffüllungsboden teilweise verbleibt (insbesondere im südlichen Bereich) sollte eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ zu unterbinden. Im Zuge der Neugestaltung des Geländes müssen etliche belastete Auffüllungsmassen vom Grundstück entfernt und dann ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Die weitere Konkretisierung folgt im Baugenehmigungsverfahren, an dem die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) beteiligt ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

12. Es ist geplant, die Häuser durch Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke mit Energie zu versorgen. Diese Konzepte müssen allerdings von den zukünftigen Erwerbern auch gewollt und finanziert werden.
13. Der Bebauungsplanentwurf, die dazugehörige Begründung sowie die erbrachten Gutachten liegen im Rahmen der Offenlage für den Zeitraum von 1 Monat zur Einsichtnahme im Rathaus Wuppertal-Barmen aus. Darüber hinaus werden Pläne sowie Gutachten auch in Internet unter folgenden Link [www.wuppertal.de/bebauungsplaene](http://www.wuppertal.de/bebauungsplaene) einsehbar.
14. Die kubusartige Gebäudeform stellt die Planung des beauftragten Architekturbüros dar. Diese Gebäudeform ist im Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden und würde sich somit gut in das Gesamtbild einfügen. Die von dem Grundstückseigentümer angedachte Gebäudeform mit Flachdach wird von Seiten der Stadtverwaltung begrüßt. Im Bebauungsplan soll zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung des neuen Wohnquartieres das Flachdach als Dachform festgesetzt.
15. Ist eine Straße als Privatstraße gewidmet, sind die erforderlichen Beiträge von den Begünstigten dieser Verkehrsfläche zu zahlen.
16. Im Straßenverlauf sind ca. 11 Besucherparkplätze vorgesehen; d.h. je Hauseinheit kann ein öffentlich nutzbarer Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Das städtebauliche Konzept sieht auf den einzelnen Grundstücken jeweils zwei Garagen und zwei Stellplätze vor. Im Bebauungsplan sind die Standorte für Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/St) vorgesehen.
17. Die Entwässerung des Plangebietes wird über die getrennte Behandlung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgen. Das geplante Schmutzwasser-Kanalsystem wird an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße Worderberg angeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen soll möglichst wenig Niederschlagswasser versickern. Darum ist das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen gesammelt wird, in den Regenkanal einzuleiten und so der zentralen, bestehenden Versickerungsanlage zuzuführen.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.06 bis 25.07.2014**

---

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 1174 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen eingegangen:

### **2.1 Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 27.06.2014**

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf, da Wald nicht unmittelbar betroffen ist, keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

#### **Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes sah zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch keine Waldanspruchnahme vor. Durch die anschließende Überarbeitung der Planung wird nun doch Waldfläche überplant, so dass der Landesbetrieb Wald und Holz NRW erneut beteiligt wurde.

### **2.2 Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 30.07.2014**

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen die Überplanung des südlich im Plangebiet stockenden Waldes grundsätzlich keine Bedenken. Der Waldausgleich hat im Verhältnis 1:1 zu erfolgen und ist im Bebauungsplanentwurf unter Angabe der Kompensationsfläche darzustellen.

#### **Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Für den forstlichen Ausgleich wird eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 festgelegt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist auf dem Bebauungsplan auf einer Nebenzeichnung dargestellt. Zur Regelung der Ersatzaufforstung wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

---

### **2.3 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), 01.07.2014**

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. 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, Verbauarbeiten 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: Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, 14.07.2014**

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“ (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Dem Inhaber der Erlaubnis „Ruhr“ gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Koh-

lenwasserstoffe“. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. Bsp. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Innerhalb der Planmaßnahme ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Da keine bergbaulichen Aktivitäten innerhalb der Planmaßnahme bekannt sind, sind keine planerischen Regelungen erforderlich.

---

**2.4 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke (Energie & Wasser AG), 24.07.2014**

Fachbereich 12/1212 Projektierung Anlagen, Leitungen und Strom:

Es wird mitgeteilt, dass für die Erschließung des Plangebietes das Stromversorgungsnetz erweitert werden muss. Für die Kabelverlegung ist eine freie Trasse im Abstand von mindestens 2,5 Meter zu vorhandenen bzw. von geplanten Baumbeständen frei zu halten.

Die WSW Energie & Wasser AG teilt mit, dass aus ihre Sicht keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

**Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Dies ist vom Erschließungsträger bereits so vorgesehen.

---

**2.5 Stellungnahme: Wuppertaler Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU, 25.07.2014**

Gemäß der gemeinsamen Stellungnahme der Naturschutzverbände wird dem Vorhaben im Grundsatz, aber mit folgenden Anregungen, zugestimmt:

- a) Die Maßnahme als Planung der Innenentwicklung zu deklarieren, obwohl die Flächen unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet grenzen, ist nicht akzeptabel. Selbstverständlich hat diese Fläche zumindest in den Randzonen gemeinsame Funktionen mit dem Umfeld und kann daher nicht isoliert betrachtet werden.
- b) Die mögliche Betroffenheit geschützter Arten insbesondere im vorhandenen Gebäudebestand (Nischenbrüter bspw. unter dem Dach, Fledermäuse) ist umfassend zu prüfen. Ebenso ist die Funktion der auf der Böschung zum LSG befindlichen Vegetation während der Brutperiode der Vögel zu prüfen.
- c) Flächen mit vorhandenem Baumbewuchs rund um den jetzigen Tennisplatz sollten vollständig erhalten bleiben. Diese Bereiche sollten als „zu erhaltende Hecken“ dauerhaft im B-Plan 1174 gesichert und ausgewiesen werden und damit vor einer Abholzung geschützt werden.
- d) Die auf der Böschung befindlichen Teilflächen der geplanten Grundstücke ohne derzeitigen Gehölzbewuchs sind wegen der Nachbarschaft zum LSG nicht mit Ziergehölzen zu bepflanzen, sondern in einer Mindesttiefe von 5 m der Sukzession zu überlassen. Hierdurch wäre zugleich gewährleistet, dass keine Gartenabfälle über den Gartenzaun widerrechtlich in das angrenzende LSG entsorgt werden.
- e) Sollten Pflanzaufgaben gemacht werden, so sollten darin ausschließlich standortheimische (indigene) Gehölzarten gemäß der „Flora von Wuppertal“ (STIEGLITZ 1987) genannt werden.

- f) Die festgestellten Bodenbelastungen mit Schwermetallen und PAK erfordern, wie im geotechnischen Gutachten und seinen Ergänzungen vorgeschlagen, eine sehr sorgfältige Baubegleitung v.a. beim Aushub und Abtransport sowie der Endlagerung belasteter Böden.
- g) Es ist in jedem Fall zu verhindern, dass durch die Aushub- und Oberflächengestaltungsmaßnahmen Schadstoffe freigesetzt und in die Umwelt, insbesondere in unterhalb liegende Gewässer, gelangen können.

**Zu a) Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Ortskernes Dönberg und der geplanten Wiedernutzbarmachung einer aufgegebene Fläche wird das Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist auf alle Bebauungsplanverfahren anwendbar, bei denen es um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen im vorliegenden Verfahren vor. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Die Planung hat insoweit auch kein Vorhaben zum Inhalt, welches nach den geltenden Bestimmungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde. Es ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal, der das Plangebiet als Sport- und Spielanlage und in den Randbereichen Wald darstellt, ist erkennbar, dass die Flächen dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind. Der erst östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzbereich unterstützt diese Zuordnung. Aus diesem Grund ist das Plangebiet nicht isoliert zu betrachten, sondern als Ortsrandlage und somit dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

---

**Zu b) Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal eine erste Einschätzung vorgenommen. Für die Beurteilung der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Plangebiet werden die Messtischblätter 4708/2 und 4709/1 des Informationssystems der LANUV zu Grunde gelegt. Die erste Grobeinschätzung nach Durchsicht der bereitgestellten Informationen der LANUV lässt erkennen, dass planungsrelevante Arten wie z. B. Zwergfledermaus, Feldsperling, Klein- und Schwarzspecht von der Planung betroffen sein könnten. Eine Kartierung hat bisher noch nicht stattgefunden, so dass darüber erst ein detailliertes Artenschutzgutachten abschließend Auskunft geben kann. Dieses Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgelegt. Ein Hinweis zu den Fällzeiträumen ist im Bebauungsplan sowie in der Begründung aufgenommen worden. Eventuell wird es erforderlich sein, Standorte zu suchen, um Nistkästen aufhängen zu können.

---

**Zu c) Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Die Flächen mit vorhandenem Baumbewuchs, die bei der Anlage der Tennisplatzanlage vermutlich aus Sichtschutzgründen und zum Übergang zur freien Landschaft angelegt worden ist, werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bereiche sollen zur gärtnerischen Nutzung der zukünftigen Eigentümer zur Verfügung stehen. Darüber

hinaus sollen die südlichen Böschungsflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Dazu ist im Bebauungsplan die Festsetzung ‚Flächen, die von Bebauung freizuhalten‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB getroffen worden. An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes, der bei dem Planverfahren berücksichtigt werden muss. Der Wald am östlichen Rand des Plangebietes soll nicht überplant werden. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Wald festgesetzt. Für die geplante Waldinanspruchnahme im südlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch eine Kompensation gemäß Landesforstgesetz NW erforderlich. Der Waldeingriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.100 qm. Dieser Flächenverlust an Wald ist nach dem Schreiben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 30.07.2014 durch einen Waldausgleich im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Für den forstlichen Ausgleich wird eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 festgelegt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist auf dem Bebauungsplan auf einer Nebenzeichnung dargestellt. Zur Regelung der Ersatzaufforstung wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

---

**Zu d) und e) Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Das städtebauliche Konzept sieht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine gärtnerische Nutzung vor. Regelungen zur Bepflanzung sollen nicht getroffen werden. Die Flächen sollen zur individuellen Gartengestaltung zur Verfügung stehen. Um den Übergang in Form des Böschungsbereiches zwischen der baulichen und gärtnerischen Nutzung der Privatgrundstücke und dem angrenzenden Freiraum zu erhalten, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- 1.) Es sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baugrenzen definiert.
  - 2.) Der südliche Böschungsbereich ist als Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
  - 3.) Zum Schutz des östlichen Böschungsbereiches sowie dem Übergang zur angrenzenden Waldfläche wird dieser Bereich im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Zulässigkeit aller nicht mit den Funktionen von Wald verbundenen und ihnen dienenden Vorhaben ausgeschlossen.
- 

**Zu f) und g) Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Für die Flächen der ehemaligen Tennisplatzanlage liegen verschiedene, vom Grundstückseigentümer bzw. Architekturbüro beauftragte Bodengutachten vor (Geotechnischer Bericht über Untergrunderkundungen, chem. Analysen und Gründungsberatung für das Grundstück Dönberger Straße 171 in Wuppertal-Dönberg, Ing.büro IGW, 16.04.2013 sowie die 1. Ergänzung vom 17.10.2014 und 2. Ergänzung vom 05.03.2014). Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen: Das Gelände ist keilförmig angeschüttet worden. Insgesamt wurde im nördlichen Bereich nur eine Anschüttungsmächtigkeit von meist unter 1 m festgestellt. Die Mächtigkeit der Anschüttung insgesamt nimmt nach Südosten bis auf etwa 9,3 m zu. Die angeschütteten Böden setzen sich aus Sand, Steine, aber auch Lehm sowie reinen Bauschutt zusammen. Die abfalltechnischen Analysen zeigten vielfach erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere von Blei und PAK auf. In nördlichen Bereich wird im Zuge der Erdarbeiten für die Neunutzung ein vollständiger Abtrag der darüber lagernden Anschüttung erfolgen (siehe 2. Ergänzungsbericht vom 05.03.2014). Im südlichen Planbereich werden nur Teile der Anschüttung entfernt. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt (insbesondere im südlichen Bereich) sollte eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) erfolgen, um



die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ zu unterbinden. Im Zuge der Neugestaltung des Geländes müssen etliche belastete Auffüllungsmassen vom Grundstück entfernt und dann ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Die weitere Konkretisierung folgt im Baugenehmigungsverfahren, an dem die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) beteiligt ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **Protokoll**

### **über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Allgemeines:</b>       |  |
| <u>B-Plan Verfahren :</u> | 1174 –Worderberg/Dönberger Straße-   |
| <u>Veranstaltungsort:</u> | Gemeindehaus, Höhenstraße 25, 42111 Wuppertal  |
| <u>Termin und Dauer:</u>  | 22.05.2013, 17.30 – 18.30 Uhr  |
| <u>Leitung:</u>           | Herr Lüpken (Bezirksbürgermeister)   |
| <u>Verwaltung:</u>        | Herr Walter, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter der Bauleitplanung<br>Frau Sassenhagen, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin<br>Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik |
| <u>Architekt:</u>         | Herr Idelberger, bau ART Architekten   |
| <u>Teilnehmerzahl:</u>    | ca. 25 Personen  |

### **Eingangserläuterungen der Verwaltung und des Architekten:**

Herr Bezirksbürgermeister Lüpken begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt mit einigen einleitenden Sätzen in die heutige Bürgerdiskussion zum Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße - ein.

Frau Sassenhagen erläutert zunächst den Inhalt und Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Sie stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, den Ausschnitt des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes und die beabsichtigten Berichtigungen des Flächennutzungsplanes vor, dabei zeigt sie insbesondere die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Dies heute als Beteiligung in Form einer Bürgeranhörung, bei der jeder die Möglichkeit hat Einwendungen vorzubringen, und später während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. Hier könnten die Bürgerinnen und Bürger schriftlich oder zur Niederschrift ebenfalls Anregungen und Bedenken vorbringen. Falls jemand in Erwägung ziehen sollte gegen das Verfahren zu klagen, würde das Gericht eine Klage zurückweisen, wenn zuvor nicht von diesen Beteiligungsschritten Gebrauch gemacht wurde. Es wird auch auf das

ausgelegte Faltblatt der Stadtverwaltung hingewiesen und die Möglichkeit sich mit Fragen und Anregungen an die zuständige Bauleitplanabteilung zu wenden.

Herr Idelberger stellt die offene, großzügig geplante Bebauung anhand erster Skizzen vor. Und weist, auch wenn die Wohnanlage im Gesamten eine Einheit bilden wird, auf die individuellen Möglichkeiten der Gestaltung durch die Erwerber hin.

#### **Diskussion:**

Herr Lüppken fordert nun die Anwesenden auf, ihre Fragen und Ideen vorzutragen und weist darauf hin, dass die Veranstaltung protokolliert wird.

Ein Bürger, als unmittelbarer Nachbar der Zuwegung und Eigentümer der Mauer, die die Grundstücke voneinander trennt, fragt nach, wie mit eventuell durch den Baustellenverkehr entstehenden Schäden umgegangen werde. Ob die Straße für die angedachte Nutzung ausgelegt sei und ob sie verkehrsberuhigt sein wird sind weitere Fragen des Bürgers.

Herr Idelberger geht davon aus, dass der Verkehr bei einer Wohnbebauung geringer sein wird, als der der zurzeit durch die Tennisanlagennutzer hervorgerufen wird. Zur Belastung durch den Baustellenverkehr bietet er an, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und nach der Baumaßnahme entstandene Schäden zu Lasten der Verursacher beheben zu lassen.

Herr Walter erläutert, dass geprüft würde, ob die Straße öffentlich erschlossen werden wird oder ob sie weiterhin, da sie nur als Zuwegung zu 10 Häusern dient, privat erschlossen bleiben könne.

Eine Bürgerin möchte den Zeitplan der Baumaßnahme wissen.

Herr Walter zeigt nochmal das Ablaufschema eines Bebauungsplanverfahrens auf und gibt an, dass er sich vorstellen kann, dass das Planverfahren in 2014 Rechtskraft erlangt. Er betont an dieser Stelle, dass das Verfahren ergebnisoffen geführt wird und die Politik letztendlich entscheidet.

Ein Bürger fragt nach, für welche Zielgruppe die Bebauung geplant sei. Er gibt zu bedenken, dass sich Familien diese Häuser nicht leisten könnten, sondern nur sehr vermögende Leute.

Herr Idelberger gibt an, dass die Grundstücke zwischen 600 qm und 950 qm groß sein werden und die Zielgruppe Familien seien. Der relativ hohe Preis sei der beliebten, guten Wohnlage und aufgelockerten Bebauung geschuldet. Es gebe auch schon eine große Nachfrage.

Der Bürger stellt in Frage, ob es nicht auch einen Kompromiss zwischen einer Reihenhaussiedlung und dieser hochwertigen Bebauung geben könne. Dies sei seiner Meinung nach eher im Sinne des Dönberges.

Herr Lüppken gibt dem Bürger Recht, dass die Bebauung hochwertig sei und nur von wenigen Leuten bezahlt werden könne, allerdings stelle sich der Eigentümer des Grundstückes eine solche Bebauung vor.

Es wird die Frage nach dem Verbleib der Gastronomie gestellt. Die Gastronomie würde wegfallen, so die Antwort.

Wenn die Zuwegung eine Privatstraße sei, so möchte er wissen, wer beispielsweise für die Müllentsorgung zuständig sei.

Herr Idelberger erläutert, dass die Straße für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sein wird.

Herr Maas, der rechtliche Vertreter des Eigentümers, zeigt die Möglichkeiten der öffentlichen Widmung und der Privatstraße auf. Die Planung der Straße lasse aber in jedem Fall die Einfahrt der Feuerwehr und die öffentliche Entsorgung zu. Detailfragen seien mit der Stadt Wuppertal noch nicht geklärt. Zu der hochwertigen Bebauung gibt er noch zu bedenken, dass diese auch eine positive Ausstrahlungswirkung auf das umliegende Gebiet habe.

Ein weiterer Bürger möchte wissen, ob die Bauphase zeitlich begrenzt wird. Diese Verpflichtung, so Herr Walter, gebe es nicht.

Ein Anwohner der Dönberger Straße 173 greift nochmals die Frage der Verantwortung für eventuell entstehende Schäden durch den Bauverkehr an bestehender Bebauung auf und möchte wissen, ob das Gebäude Dönberger Straße 171a, da es im Geltungsbereich läge, abgerissen würde.

Dieses Gebäude, erklärt Herr Walter, läge zwar im Geltungsbereich, da es zu einem Flurstück, das innerhalb läge gehöre und es sinnvoll sei, das gesamte Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs zu belassen. Dies habe aber nichts mit der geplanten Bebauung zu tun.

Zur ersten Frage des Bürgers erläutert Herr Walter nochmals das Verursacherprinzip. Dies sei der Eigentümer oder der Bauunternehmer, beziehungsweise deren Versicherungen.

Herr Idelberger erklärt, dass eine Begutachtung erfolgen würde, wenn es die betroffenen Anwohner wünschen.

Eine weitere Frage des Bürgers bezieht sich auf die Verlautbarung, dass das Grundstück mit Schadstoffen kontaminiert sein soll.

Herr Idelberger gibt an, dass ein Bodengutachten angefertigt wurde. Das Gelände sei in den 50er Jahren in unterschiedlicher Höhe mit Schutt aufgefüllt worden und es sei eine Bleibelastung gefunden worden. Es würde nun aus diesen Erkenntnissen ein Entsorgungskonzept erstellt werden. Auch der Bach würde untersucht werden. Parallel dazu würde ein Gründungsgutachten erstellt werden, das Aufschluss geben wird, wie die Häuser gegründet werden können.

Der Umgang mit der Bleibelastung wird von einem weiteren Bürger angesprochen.

Herr Idelberger geht auf diese Frage ein, indem er erläutert, dass die Fläche versiegelt würde, um eine weitere Ausschwemmung der belastenden Stoffe in das Grundwasser zu verhindern. Eine Belastung für die Bürger bestehe nicht und eine Belastung des Baches würde durch ein weiteres Gutachten überprüft.

Es wird die Frage nach Art der Energieversorgung für das Wohngebiet gestellt.

Herr Idelberger erläutert, dass geplant sei, die Häuser durch Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerken mit Energie zu versorgen. Diese ökologischen Konzepte müssen allerdings von den Erwerbern auch gewollt und finanziert werden.

Der Bürger fragt, ob in die Gutachten Einblick genommen werden kann.

Herr Walter bejaht diese Frage und verweist auf den Verfahrensschritt der Offenlage.

Es wird nachgefragt, ob es eine Vorgabe der Stadt sei kubusartige Gebäude zu errichten.

Herr Idelberger stellt die Dachform als Planung seines Büros dar.

Diese Gebäudeform sei auch im Umfeld schon vorhanden und würde sich, bei aller Individualität, gut in das Gesamtbild einfügen und würde von der Stadt Wuppertal begrüßt, so Herr Walter.

Ein Bürger stellt die Frage nach Erschließungskosten und Straßenreinigungsgebühren. Wenn es eine Privatstraße bliebe müssten diejenigen, die einen Nutzungsvorteil durch diese Straße haben, Beiträge zahlen lautet die Antwort. Er fragt weiterhin wie viele Parkplätze geplant seien.

Herr Idelberger und Herr Walter zeigen den Bürgern die Doppelgaragen, die vorgelagerten Einfahrten und die Besucherstellplätze anhand der Planungsskizzen auf.

Die Frage nach der Entwässerung wird dahingehend von Herrn Idelberger beantwortet, dass die derzeitige Hebeanlage, in saniertem Zustand, weiterhin genutzt werden würde. Gleichzeitig solle die vorhandene Versickerungsanlage ertüchtigt und an die WSW übergeben werden.

Herr Bezirksbürgermeister Lüppken schließt die Bürgerdiskussion um 18.30 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger. Im Anschluss finden noch weitere persönliche Gespräche statt.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel  
Protokollführerin