

Bebauungsplan 1122 - Ostpreußenweg-Ost -

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**
- 3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

1 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

1.1 Bericht über die Bürgerdiskussion am 15.03.2012 (§ 3 Abs. 1 BauGB)

*Beginn der Veranstaltung: 16:00 Uhr, Ende der Veranstaltung: 20:00 Uhr,
Ort der Veranstaltung: Adolf-Vorwerk-Straße 110: erste Vorstellung der Planung von 16:00 Uhr bis 17:30 Uhr, anwesende Bürger ca. 30; zweite Vorstellung der Planung von 18:15 Uhr bis 19:15 Uhr, anwesende Bürger ca. 12; jeweils anschließend Einzel- und Gruppengespräche*

Anwesende:

Verwaltung

*Herr Graurock – Ressort 105 Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Stadt Wuppertal
Planung für den Vorhabenträger*

Frau Lorenzen – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Düsseldorf

Herr Paulsberg – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Düsseldorf

Herr Matjeka – bms Stadtplanung, Bochum

Protokoll

Herr Matjeka – bms Stadtplanung, Bochum

Als Vertreter der Bezirksvertretung Barmen ist Herr Rudowsky anwesend.

Vorstellung der Planung

(die folgenden Ausführungen zum Ablauf werden für beide Vorstellungen der Planung behandelt, die Anregungen sind zusammengefasst und thematisch geordnet)

Herr Graurock begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beteiligten, Frau Lorenzen und Herrn Paulsberg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie Herrn Matjeka vom bms Stadtplanung vor und erläutert deren Aufgaben bzw. Einbindung in das Bebauungsplanverfahren. Herr Graurock erläutert den Ablauf der Bürgerinformation. Er sichert zu, dass die hier geäußerten Meinungen und Anregungen aufgenommen und im Verfahren abgewogen werden. Darüber hinaus können Anregungen schriftlich und mündlich zur Niederschrift an die Stadt Wuppertal überreicht werden. Die erläuterten Aspekte, die

Ziele der Planung inklusive des städtebaulichen Entwurfs und der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens können auch dem ausliegenden Flyer entnommen werden.

Herr Graurock erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, insbesondere die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger. Er weist darauf hin, dass es sich hier zunächst um die Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs als Vorlage zu einem noch zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf handelt und in der folgenden einmonatigen öffentlichen Auslegung nochmals Gelegenheit besteht, Anregungen vorzubringen. Entscheiden wird der Rat der Stadt Wuppertal.

Herr Matjeka stellt vor:

Plangebiet anhand von Plänen und Fotos:

- Abgrenzung des Plangebietes
- Flächennutzungsplan für das Gebiet und die Umgebung. Das Plangebiet und seine Umgebung liegen in einem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
- Siedlungsgefüge. Das Plangebiet ist gut in das Siedlungsgefüge integriert.
- Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Adolf-Vorwerk-Straße freistehende, zweigeschossige Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser, entlang des Ostpreußenwegs liegen großflächige Gartenbereiche. Ein zentraler privater Fußweg verbindet die beiden Straßen, das Gelände weist eine z.T. starke Topografie auf. Die Umgebung ist durch Wohngebäude, überwiegend als freistehende, zweigeschossige Wohngebäude, geprägt, im südlichen Bereich des Ostpreußenwegs befinden sich mehrere viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich des Plangebiets schließen Freiflächen (Wiesen- und Waldflächen) an.

Zielsetzung der Planung

- Ergänzung des hochwertigen Wohnungsangebotes in Wuppertal-Barmen
- Planung in siedlungsstrukturell eingebundener Lage im Sinne der Innenentwicklung
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur
- Einfügen in die bestehende Baustruktur

Umsetzung der Zielsetzung im Plangebiet

- Bebauung der östlichen Seite des Ostpreußenwegs
- Bereitstellung von 14 Grundstücken zur individuellen Bebauung
- Ausbau des Ostpreußenwegs (Ergänzung um einen östlichen Gehweg)
- Sicherung des *bestehenden Verbindungsweges*
- Bestimmung maximaler baulicher Höhen

Bürger/-in: fragt, wie weitere Informationen weitergegeben werden. Wann und wo z.B. die Offenlage des Bebauungsplans erfolgt. Es wird um Anschreiben der Anwohner gebeten.

Antwort: Die Bekanntgabe der Offenlage erfolgt ortsüblich, d.h. über das Amtsblatt. Es wird insbesondere auf das Internetangebot der Stadt verwiesen. Hier sind alle Daten und teilweise auch Unterlagen direkt einzusehen.

Herr Rudowsky macht zudem auf die Informationsmöglichkeiten über die Bezirksvertretung Barmen aufmerksam. Hier bestehen Aushänge aktueller Planungen und auch über den Inhalt kommender Sitzungstermine an der Bezirksverwaltungsstelle und im Verwaltungsbüro. Darüber hinaus sind

Informationen über die Sitzungen im Ratsinformationssystem der Stadt (Einladungen mit Tagesordnungen, Protokolle und Sitzungsunterlagen) im Internet abrufbar. Über den Bebauungsplanentwurf wird eine öffentliche Beratung in der Bezirksvertretung stattfinden.

Bürger/-in: fragt nach der Dauer des Bebauungsplanverfahrens.

Antwort: Der Verfahrensverlauf kann nicht genau bestimmt werden. Bei einem schnellen Durchlauf ist etwa von einem Jahr bis zum Satzungsbeschluss auszugehen.

Bürger/-in: fragt, ob die Gebäude gebaut werden müssen.

Antwort: Es handelt sich hier um einen so genannten Angebotsplan. Der Bebauungsplan wird lediglich die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung schaffen, ein Baugebot oder -zwang besteht nicht.

Bürger/-in: fragt nach der Anzahl der geplanten Häuser.

Antwort: Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Wohngebäude nicht konkret fest. Auch sollen die Grundstückszuschnitte nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Allerdings orientiert sich der Entwurf an der schon durchgeführten Grundstücksteilung. Es wird von 14 Wohngebäuden ausgegangen.

Bürger/-in: fragt, ob die Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt wird und regt an, dass lediglich eine Wohnung je Gebäude zugelassen werden soll. Es wird auf die bestehende Mehrfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des Ostpreußenwegs verwiesen.

Antwort: Die Festsetzung der Anzahl der Wohnung je Gebäude ist prinzipiell im Bebauungsplan möglich. Allerdings handelt es sich hierbei um einen starken Eingriff in das Eigentum und die Anforderung an die Begründung einer solchen Festsetzung ist sehr hoch. Da in der unmittelbaren Nachbarschaft auch Mehrfamilienhäuser und insbesondere Gebäude mit zwei Wohnungen bestehen, könnte die vorgeschlagene Festsetzung kaum durchgesetzt werden. Zudem ist zu bedenken, dass durch eine solche Festsetzung z.B. ein Zusammenleben mehrerer Generationen (eine abgeschlossene Wohnung für die Kinder oder die Eltern sollen betreut werden), wie oftmals gewünscht, dann nicht mehr möglich ist. Ebenso müsste eine solche Festsetzung im Zuge der Gleichbehandlung für den Bestand geprüft werden. Eine solche Zielsetzung wird von Seiten der Stadt nicht verfolgt. Vielmehr soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden bzw. erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, maximaler Grundflächenzahl und maximaler Gebäudehöhen Vorgaben zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke machen. Eine Bebauung, wie im südlichen Bereich des Ostpreußenwegs passt sich nicht ein und soll auch nicht ermöglicht werden.

Bürger/-in: wendet sich generell gegen die Bebauung der Grundstücke und fordert den Schutz der momentanen Bebauung und Struktur innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung.

Antwort: Von Seiten der Verwaltung wurde der Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich geprüft. Aufgrund der bisherigen Überformung einzelner Gebäude kann eine solche Satzung nicht erlassen werden. Der durchgehende, zu schützende Charakter ist nicht mehr vorhanden. Darüber hinaus wäre zu bedenken, dass mit Erlass einer solchen Satzung künftig auch keine bauliche Änderung an den bestehenden Gebäuden mehr möglich wäre, auch wenn dies dann von den Eigentümern gewünscht wäre.

Bürger/-in: bemängelt, dass der bisherige Charakter der offenen Bebauung und der großen Grundstücke durch die Planung verloren geht. Es entsteht eine zu enge Bebauung. Eine hochwertige Bebauung lässt sich so nicht realisieren.

Bürger/-in: führt aus, dass eine back to back Bebauung mit aneinander stoßenden Gärten nicht gewünscht ist. Die Bebauung ist zu eng. Es wird angeregt, die geplanten Gebäude weiter an den Ostpreußenweg zu planen, um einen größeren Abstand zu den Unterliegern zu erreichen.

Antwort: Es werden die Größen und die bauliche Ausnutzung nach den neuen Grundstückszuschnitten erläutert. Nach der bisherigen Planung, die Grundstücksteilung wurde schon vorgenommen, entstehen Grundstücke mit einer Größe von ca. 470m² bis 920m², wobei die meisten Grundstücke über 700m²

Fläche besitzen. Abgeleitet aus dieser Grundstücksaufteilung wurde der städtebauliche Entwurf entwickelt. Die bauliche Ausnutzung liegt bei einer Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,2, was im Verhältnis zu der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen GRZ von 0,4 in reinen Wohngebieten als gering zu bewerten ist. Vorgesehen ist die Vermarktung der Grundstücke zur individuellen Bebauung. Aussagen zu architektonischen Konzepten oder zu Bauausführungen einzelner Gebäude können daher nicht gemacht werden. Allerdings ist bei den, nach heutigen Verhältnissen, großen Grundstücken, der attraktiven Lage des Plangebiets und dem entsprechend höheren Preisgefüge davon auszugehen, dass eher attraktive und hochwertigere Bebauung entsteht. Der städtebauliche Entwurf geht bisher von einem 5m-Abstand der geplanten Gebäude zur Verkehrsfläche des Ostpreußenwegs aus. Eine Verringerung wird geprüft.

Bürger/-in: sagt, dass die neue Bebauung die Aussicht der Oberlieger (bestehende Wohngebäude am Ostpreußenweg) in die freie Landschaft beeinträchtigt. Es wird vorgeschlagen, die neuen Häuser so zu platzieren, dass sie gegenüber den Lücken der bestehenden Bebauung angeordnet sind. Hierdurch ist die Durchsicht der Oberlieger in die freie Landschaft gewährleistet.

Antwort: Die Aussicht ist schon heute durch die aufstehenden Bäume beeinträchtigt, zumal es sich bei den Bäumen überwiegend um dichte Tannen bzw. Fichten handelt. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der vorgenommenen Grundstücksaufteilung. Die Gebäude wurden mit dem Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze orientiert, so dass die Besonnung der Gebäude und Grundstücke optimal ist, was auch im Sinne der möglichen Solarenergienutzung ist. Wenn die Gebäude wie vorgeschlagen verschoben würden, entstehen z.T. Nordgärten. Dies ist nicht Ziel der Planung.

Bürger/-in: Die Bäume entlang des Ostpreußenwegs entfallen durch die Planung. Der grüne Charakter geht verloren.

Antwort: Die Grünbelange wurden von Seiten der Verwaltung behandelt. Schützenswerte Strukturen wurden nicht gefunden. Da eine Baumschutzsatzung nicht vorhanden ist, steht auch insofern der Beseitigung der Bäume nichts entgegen.

Bürger/-in: fragt nach der Geschossigkeit der geplanten Bebauung und wie hoch die Gebäude gebaut werden. Die Besonnung der Unterlieger muss sichergestellt werden. Es wird die Verschattung der bestehenden Gebäude und Terrassen befürchtet.

Antwort: Das Plangebiet wurde auch höhentechisch vermessen. Zwei Schnitte werden gezeigt, die die bestehenden Gebäude am Ostpreußenweg und an der Adolf-Vorwerk-Straße, die geplanten Gebäude und den Geländeverlauf berücksichtigen. Es werden die Abstände zwischen den Gebäuden erläutert, die in etwa mindestens 17m betragen. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe vorgesehen. Hierzu wird die Stadtverwaltung eine Vorgabe machen. Die Neubebauung fügt sich mit ihrer Höhe ein. Durch die vorgesehene Höhe der Gebäude, die ausreichenden Abstände zum Bestand und durch die Ausrichtung des Plangebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bürger/-in: erläutert, dass die Verkehrssituation insbesondere im Ostpreußenweg kritisch zu bewerten ist. Dieser wird durch fahrenden „Abkürzungsverkehr“ stark belastet. Zudem ist gerade an Wochenenden durch Nutzer der Frei- und Waldbereiche ein hoher Parkdruck entstanden. Die umgebenden Straßen sind insgesamt dann alle zugeparkt. Der Marper-Schulweg als Schulweg ist ebenso stark belastet.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Planbereich im Winter stark durch Schneemassen belastet ist, was ebenso zu sehr schwierigen Verkehrssituationen führt.

Durch die neue Bebauung verschärft sich diese Situation.

Es werden Reglementierungen gefordert. Es werden Verkehrsmaßnahmen vorgeschlagen: Einrichtung einer Einbahnstraße, Einbau von Schwellen o.ä. zur Verkehrsberuhigung, einseitiges Parken, weitere Straßenlaternen.

Antwort: Plangebiet und Umgebungsbereich wurden durch das Ressort Strassen und Verkehr begangen. Demnach ist der fehlende östliche Gehweg entlang des Ostpreußenwegs zu errichten. Ansonsten wurde die Verkehrssituation als befriedigend eingeschätzt. Innerhalb der neuen Fläche ist ebenso die Anlage zusätzlicher, öffentlicher Stellplätze möglich. Ziel ist auch die Verbesserung der Schulwegsicherheit bzw. der Sicherheit für Fußgänger allgemein. Der Bebauungsplan wird entsprechend eine Verkehrsfläche festsetzen. Durch einen Vertrag zwischen der Bundesanstalt für

Immobilienaufgaben und der Stadt wird der Bau der Verkehrsfläche geregelt. Hierbei sind die Vorgaben der Stadt innerhalb eines festzulegenden Zeitraums umzusetzen. Die Festsetzung konkreter verkehrslenkender Maßnahmen kann in einem Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. *Die im Umfeld vorgenommenen Verkehrsuntersuchungen haben keinen Einfluss auf das Plangebiet.*

Bürger/-in: fragt nach der Entwässerung der Grundstücke.

Antwort: Es wurde ein Entwässerungskonzept für die geplante Bebauung erarbeitet. Dieses sieht den Anschluss der Grundstücke an die vorhandene öffentliche Kanalisation vor. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke werden demnach private Anschlüsse bis zum Sammler im Bereich des privaten Fußwegs geführt, der wiederum an den Kanal in der Adolf-Vorwerk-Straße angebunden ist. Für zwei Grundstücke im nördlichen Bereich ist alternativ der Anschluss an den Kanal im Marper-Schulweg möglich.

Bürger/-in: fragt, ob die Erschließungskosten zur Errichtung des Gehwegs und der Kanäle auf alle Anwohner umgelegt werden.

Antwort: Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen trägt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Dies wird durch Vertrag zwischen der Bundesanstalt und der Stadt geregelt.

Bürger/-in: sagt, dass die Baustellen eine hohe Belastung der Anwohner bedeuten.

Antwort: Jede Baumaßnahme ist mit entsprechender Bautätigkeit und gewissen Belastungen für die Anwohner verbunden. Der Bebauungsplan kann solche Belange nicht regeln.

Herr Graurock macht nochmals auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten aufmerksam, dankt den Anwesenden und schließt die Vorstellung.

Es folgen noch Einzel- bzw. Gruppengespräche. Ende der Veranstaltung 20:00 Uhr.

1.2 Schriftlich eingegangenen Anregungen (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Anregung 1 (Schreiben Anwohner vom 10.03.2012)

Bereits im März 2008 erfuhren die Bewohner der bundeseigenen Häuser in der Adolf-Vorwerk-Straße durch eine von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben veranlasste Vermessung und Parzellierung der bis dahin geschlossenen kartierten Flur 211, Flurstücke 238 und 366, von der Absicht der Bundesanstalt, die den einzelnen Häusern bislang zugeteilten Gartenflächen bei Verkauf der Häuser zu teilen und die an den Ostpreußenweg grenzenden Teile getrennt zu verkaufen.

Ausschließlich zum Zweck der Wertsteigerung und Erzielung eines höheren Verkaufserlöses wurde der Antrag gestellt, für diese Grundstücksteile Baurecht zu erteilen.

Der Bund als Eigentümer hat weder Interesse noch die Absicht, hier Wohnraum zu schaffen.

Er habe sich damals im Namen und Auftrag der Anwohner der bundeseigenen Häuser in der Adolf-Vorwerk-Straße vorsorglich mit Schreiben vom 07.04.2008 an die Stadtverwaltung und mit Schreiben vom 11.06.2008 an den Herrn Oberbürgermeister der Stadt gewandt.

Die beiden Schreiben werden wie folgt ergänzt bzw. zusammenfasst:

1. Für die politische, evtl. durchaus öffentlichkeitswirksame Betrachtung der Angelegenheit sei daran erinnert, dass der Bund über eine Enteignung der Grundstücksflächen zum Zwecke des Wohnungsbaus für englische Besatzungstruppen und eine Rückgabe der Grundstücke samt Bebauung mit Ende der Besatzung und späterem Abzug der englischen Einheiten in deren Besitz gelangt ist. Die später geleistete Entschädigung dürfte nach hiesiger Information in keinem angemessenen Verhältnis zum jetzt bereits erzielten, vor allem aber nach Aufwertung der Grundstücke zu erzielenden Erlös stehen.

2. Vor einer Bebauung der Grundstücke vom Ostpreußenweg aus muss zwingend auf dieser Straßenseite ein Gehweg angelegt werden.

Unverzichtbar ist dies, da der sehr schmale Ostpreußenweg (Straßenbreite nur 5,20m) schon heute nach der Richtung Westen bereits verdichteten Bebauung den Anforderungen des verstärkten - vor allem auch ruhenden - Verkehrs nicht mehr genügt. Das kann sicher nicht Grundstück für Grundstück erfolgen, sondern nur in einem Zuge.

Auf einem dafür nötigen Streifen von zwei bis drei Metern Breite müssten nach eigener Zählung etwa 120 starke Bäume gefällt und samt Wurzelwerk entfernt werden. Das verändert den gesamten Charakter der Wohnsiedlung sehr negativ und mindert die Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner. Wie vergangene Projekte mit vergleichbaren oder auch kleineren Abholzungen gezeigt haben, kann sich dagegen starker öffentlicher Protest entfalten. Zudem fällt das Gelände z.B. auf dem zu dem Haus gehörenden Grundstück gleich hinter der Fahrbahnkante des Ostpreußenweges stark ab, so dass für einen Gehweg eine Anschüttung samt Befestigung nötig wäre. Diese insgesamt sehr aufwändige und damit teure Anlage eines nötigen Gehweges dürfte angesichts der Kassenlage und des dringenderen Investitionsbedarfs in anderen Verkehrsbereichen der Stadt Wuppertal wohl kaum von dieser finanziert werden. Es sollte also dem Bund als dem am Verkauf der Grundstücke interessierten Antragsteller aufgegeben werden, vor Verkauf der Grundstücke einen ausreichenden Gehweg auf seine Kosten anlegen zu lassen. Dem Antrag auf Entwicklung des Bebauungsplans sollte erst danach entsprochen werden.

3. Sollte der Bebauungsplan Gültigkeit erlangen, sollten die Baufenster für die einzelnen Häuser gleichmäßig möglichst nah an den Ostpreußenweg gelegt werden.

4. Da das Gelände zur Adolf-Vorwerk-Straße hin abfällt, sollte bei der Festlegung der höchstens zweigeschossigen Bauausführung sichergestellt werden, dass nicht durch Souterrain-/Kellergeschossbauweise aus Sicht der unten liegenden Häuser tatsächlich dreigeschossig gebaut werden kann.

5. Wegen des z.T. nach Osten stark abfallenden Geländes werden die Entsorgungsleitungen wahrscheinlich - jedenfalls am kostengünstigsten - nach unten Richtung Adolf-Vorwerk-Straße geplant / gewünscht werden. Mieter wie Eigentümer der Häuser in dieser Straße werden sich mit allen rechtlich zulässigen Mitteln gegen ein Durchqueren ihrer Gärten wehren bzw. dieses nicht zulassen.

6. Die Mieter der bundeseigenen Häuser fürchten nach Erfolg des Antrages der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die zugleich die Funktion des Vermieters wahrnimmt, zunehmenden Druck dieser Behörde, das Mietverhältnis zu beenden, um den Weg zum gewinnbringenden Verkauf jeweils beider Grundstückshälften zu ermöglichen.

Aus diesen und den schon früher dargelegten Gründen ist der Anreger und sind die Anwohner der Adolf-Vorwerk-Straße im betroffenen Bereich des Bebauungsplanes mit dieser Planung nicht einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1) Dieser Belang betrifft das Bebauungsplanverfahren nicht.

zu 2) Der geforderte Gehweg wurde im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Kosten zur Herstellung sind von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu tragen. Dies wurde in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Bundesanstalt gesichert. Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließen.

Der Anregung wurde gefolgt.

Der Wegfall der Bäume entlang der Straße erfolgt, um die Planung zu realisieren. Dies ist auch Gegenstand der Abwägung. Es handelt sich hier überwiegend um Nadelgehölze, die sich auf den privaten Grundstücken befinden und schon heute von Seiten der Eigentümer beseitigt werden können. Aus Sicht der Stadt Wuppertal wird das Ziel zur Schaffung attraktiver Wohnungen auf heute schon grundsätzlich erschlossenen Grundstücken innerhalb des Siedlungsbereichs höher gewertet als der Erhalt dieser Grünstrukturen. In Wuppertal besteht nach wie vor ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, was sich auf einen verhältnismäßig geringen Anteil dieser Häuser in Wuppertal

zurückführen lässt. Somit ergibt sich hieraus ein Nachholbedarf, der die Ausweisung geeigneter Flächen notwendig macht. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1 a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch maßvolle Verdichtung von Flächen in integrierter Siedlungslage.

Der Anregung zum Erhalt der Bäume wurde nicht gefolgt.

zu 3) Die Baufenster wurden zum bisherigen Entwurf verkleinert und weiter zum Ostpreußenweg hin verschoben.

Der Anregung wurde gefolgt.

zu 4) Der Bebauungsplan setzt maximal 2 Vollgeschosse fest. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen begrenzt.

Der Anregung wurde gefolgt.

zu 5) Es liegt eine Entwässerungsplanung vor. Die Leitungen sollen quer auf den geplanten Baugrundstücken verlegt werden. Somit sind einzelne, der derzeitigen Mietgrundstücke (Gärten am Ostpreußenweg) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Verlegung der Abwasserleitung betroffen. Dieser Eingriff wird vertraglich mit den Mietern geregelt. Grundstücke anderer Eigentümer sind nicht betroffen.

Der Anregung wurde gefolgt.

zu 6) Dieser Belang betrifft das Bebauungsplanverfahren nicht.

1.2.2 Anregung 2 (Schreiben Anwohnerin vom 15.03.2012)

auf Initiative eines Eigentümers soll ein Bebauungsplan für den Bereich Ostpreußenweg errichtet werden, um die dort vorhandenen Flächen baulich nachzuverdichten. Die letztendliche Entscheidungs- und Planungshoheit liegt jedoch in den Händen der Gemeinde. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Generell soll der Bebauungsplan der „Steuerung der städtebaulichen Entwicklung“ dienen. Allein städtebauliche Ziele, wie sie in BauGB und Landesbauordnung definiert sind, können und dürfen mit einem Bebauungsplan verfolgt werden. Insofern erscheinen die Beweggründe des Eigentümers für die Errichtung des Bebauungsplanes entscheidungsrelevant. Der Eigentümer beabsichtigt keine eigene Nutzung der Flächen zur Schaffung von Wohnraum. Vielmehr sollen allein wirtschaftliche Gesichtspunkte, d. h. eine Gewinnoptimierung hinsichtlich der Flächen verfolgt werden. Dies gilt umso mehr, als ein Großteil der betroffenen Flächen zurzeit als Gartenfläche vermietet ist und auf diesem Teil eine städtebauliche Entwicklung ohnehin mittelfristig ausgeschlossen erscheint. Erst nach Beendigung der jeweiligen Mietverhältnisse sollen die dann frei gewordenen Grundstücke zu einem höheren Preis vermarktet werden. Hierbei ist es für den jetzigen Eigentümer unerheblich, welche tatsächliche Nutzung in der Folge angestrebt wird.

Vor diesem Hintergrund erscheint bereits die Förderung städtebaulicher Ziele aus Sicht des Eigentümers fraglich. Darüber hinaus verlangt die Bauleitplanung die Abwägung öffentlicher und privater Belange. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass öffentliche Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans nicht bestehen.

Auch inhaltlich bestehen Bedenken gegen die geplante Verdichtung der betroffenen Flächen. Die geplante bauliche Weiterentwicklung der zurzeit in sich geschlossenen Siedlung unterwandert die aktuelle Ausprägung der Bebauung. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch die Verdichtung ohne Rechtfertigung durch entsprechende Bedürfnisse der Bevölkerung zerstört.

Für die beabsichtigte Bebauung ist eine erhebliche Anzahl von Bäumen zu fällen und mitsamt Wurzelwerk zu entfernen. Allein dieser Eingriff führt zu einer kompletten Änderung des Charakters der vorhandenen Bebauung. Diese ist vor allem geprägt durch ihren unmittelbaren Bezug zur Natur, der

zum einen durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, zum anderen aber auch und gerade durch die offene Bebauung mit absolut überwiegender Grünflächen und einer nahezu waldähnlichen Abtrennung der Grundstücke begründet wird. Die Ausprägung der „naturnahen“ Siedlung wird gänzlich aufgehoben und ist auch durch eine anschließende Begrünung der neuen Gartenflächen nicht zu kompensieren.

Ein weiterer Gesichtspunkt, der angesichts der Verdichtung problematisch erscheint, ist die Erschließung der Grundstücke. Die neuen Bauflächen können verkehrstechnisch allein an den Ostpreußenweg angebunden werden. Dieser ist mit einer Breite von etwas mehr als 5 m bereits bei der aktuell vorhandenen einseitigen Bebauung nur knapp ausreichend, um den vorhandenen Verkehr aufzunehmen. So hat bereits die z. T. mangelhafte Pflege der Grundstücksgrenzen durch den Eigentümer zu Problemen insbesondere bei der Müllbeseitigung oder dem Winterdienst geführt. Eine weitere Bebauung wird hier erheblich größere Beeinträchtigungen erwarten lassen, zumal auch der Bedarf an Parkplätzen deutlich steigen wird.

Hinzu kommt das Erfordernis des bereits im Planungskonzept aufgeführten neuen Gehwegs. Sowohl für diesen als auch für die mögliche Verbreiterung des Ostpreußenweges selbst sind die oben aufgeführten Baumfällarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich. Zudem sind die Grundstücke z. T. zur Adolf-Vorwerk-Str. hin abfallend, so dass auf den betroffenen Breiten weitere Sicherungsmaßnahmen zur Befestigung zu erwarten sind. Zu Beginn des Ostpreußenweges liegen die angrenzenden Grundstücke höher, so dass hier für die Arbeiten die Abtragung großer Erdmengen zu befürchten steht. Beides - sowohl die Befestigung als auch die Abtragung - verändern das Erscheinungsbild des vorhandenen Wohngebietes nachhaltig und erscheinen für das verfolgte Ziel der Gewinnoptimierung des Eigentümers unangemessen.

Auch die darüber hinaus erforderliche Erschließung zur Be- und Entwässerung erscheint problematisch. Da die Grundstücke wie aufgeführt z. T. zur Adolf-Vorwerk-Str. hin abfallen, wäre eine Entwässerung über die dortigen Grundstücke naheliegend. Entsprechende Rechte wurden zugunsten des ursprünglichen Eigentümers nicht vorbehalten und werden durch die jetzigen Eigentümer nicht eingeräumt. Hier wäre durch den Eigentümer der oberen Grundstücke ein Alternativkonzept zu erarbeiten.

Die aufgeführten Bedenken werden in erheblichem Maße verstärkt, als ein Großteil der betroffenen Grundstücke aktuell durch Mietverträge „gebunden“ ist. Allein vier Grundstücke stünden zurzeit einer - vertraglich freien Vermarktung zur Verfügung. Die erforderlichen Umbau- und Erschließungsmaßnahmen können somit in ihrer Gesamtheit erst nach Ablauf der Mietverträge beginnen. Eine „stückchenweise“ Umsetzung erscheint angesichts der generellen Anforderungen - neuer Gehweg, Entwässerungskonzept, ggf. Befestigung / Abtragung - als nicht sinnvoll und sollte ausgeschlossen werden. Auch einer späteren Umlegung der Kosten auf die Anwohner des Ostpreußenweges oder einer „Stundung“ auf Aufwände bis nach der Vermarktung wird widersprochen. Allein sinnvoll erscheint hier ein einheitliches Vorgehen über die gesamte Länge, das zurzeit angesichts der vertraglichen Nutzungseinräumung zugunsten der anwohnenden Mieter jedoch ausgeschlossen ist. Ein „Nachschieben“ der Anforderungen dergestalt, dass der erforderliche Gehweg erst zeitlich nach der letzten Vermarktung der Grundstücke nachgeholt wird, ist angesichts der ggf. erheblichen Zeitspanne sowie der bis dahin bestehenden Unsicherheiten zu vermeiden.

Schließlich sollte die im Übrigen für das Gebiet vorhandene Infrastruktur - etwa in Form von Kindergärten oder Grundschulen - besondere Berücksichtigung finden. Insbesondere vor dem Hintergrund des Neubaugebietes „Am Scharpenacker Weg“ kommen die vorhandenen Einrichtungen bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen. Aktuell sind die vorhandenen Kindergärten und Grundschulen zu 100 % ausgelastet. Ein weiterer Bedarf wird sich insbesondere aufgrund des ab 2013 bestehenden Betreuungsanspruchs für Kinder U3 einstellen. Weitere Wohnbebauung wird hier ggf. eine Aufstockung der vorhandenen Kapazitäten erforderlich machen.

Art der baulichen Nutzung:

Im Fall einer tatsächlich geplanten Verdichtung sollte die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt werden, was dem baulichen Charakter des Ortsteiles entspricht. Neben Einzelhäusern sollten maximal Doppelhäuser zugelassen werden, da verdichtete Wohnformen der bisherigen Siedlungsstruktur widersprechen würden. Auch sollten sich die Grundstücke an den vorhandenen Grenzen orientieren und nicht weiter geteilt werden - so dass auch Doppelhäuser allein auf zwei angrenzenden

Grundstücken zu verwirklichen wären. Bereits die Einrichtung eines Doppelhauses auf einem aktuell vermessenen Grundstück widerspricht der übrigen Nutzung des existierenden Siedlungsgebietes. Bei einer weiteren Teilung der Grundstücke würde die vorhandene Bebauung nach Maß und Umfang verdoppelt.

Die Baufenster sollten so nah wie möglich an den Ostpreußenweg gebunden werden, um eine weitere optische Stückelung der Gartenflächen zu vermeiden. Hier sollte sichergestellt werden, dass die Gärten der neu zu errichtenden Häuser an die Gärten der Bewohner der Adolf-Vorwerk-Str. heranreichen und somit optisch eine zusammenhängende Grünfläche bilden. Ein Bauen an der dem Ostpreußenweg abgewandten Seite der betroffenen Grundstücke sollte hingegen unbedingt ausgeschlossen werden. Sowohl durch die Bestimmung der Baufenster als auch über die Beschränkung der Grundstücksflächenzahl (GFZ) sollte eine über das Maß der ansonsten vorhandenen Bebauung hinausgehende Bebauung etwa mittels Doppelhäusern auf weiter parzellierten Grundstücken vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte maximal entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt werden. Im Rahmen des Planungskonzeptes wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die z. T. erheblich abfallenden Grundstücke aus Sicht der Adolf-Vorwerk-Str. ggf. eine „optisch dreigeschossige“ Bebauung vermieden wird. Insofern erscheint eine nur eingeschossige Bauweise bzw. die ausdrückliche Berücksichtigung des „Kellergeschosses“ vorzugswürdig. Das aus Sicht des Ostpreußenwegs als Kellergeschoss zu bezeichnende Geschoss stellt aus Sicht der Adolf-Vorwerk-Str. bereits das unterste, komplett aus dem Erdreich herausragende Geschoss dar. Es ist - komplett oder zumindest absolut überwiegend - als Wohnfläche nutzbar.

Stellungnahme der Verwaltung

zur angesprochenen städtebaulichen Zielsetzung:

Die vermutete Intention der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin der überwiegenden Zahl der Grundstücke im Plangebiet ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Bauleitplanverfahren verfolgt allein städtebauliche Ziele. In Wuppertal besteht nach wie vor ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, wie aus einschlägigen Prognosedaten der Stadt Wuppertal hervorgeht. Somit ergibt sich hieraus ein Nachholbedarf, der die Ausweisung geeigneter Flächen notwendig macht. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1 a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch maßvolle Verdichtung von Flächen in integrierter Siedlungslage.

Wie vom Anreger dargestellt, erfolgt durch die Planung eine Verdichtung der bisherigen Siedlungslage und eine Anzahl bestehender Bäume muss zur Realisierung der Planung beseitigt werden. Dies wird in der Abwägung der Stadt berücksichtigt. Demnach wird der o.g. städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung attraktiver Wohnungen in integrierter Siedlungslage der Vorrang vor dem Erhalt der bisherigen Situation eingeräumt. Durch eine, nach heutigen Maßstäben, sehr geringe bauliche Dichte wird der bisherige Charakter einer offenen Siedlungsstruktur mit großen privaten Gartenflächen dennoch berücksichtigt. Nach der bisherigen Planung (die Grundstücksteilung wurde schon vorgenommen) entstehen Grundstücke mit einer Größe von ca. 470m² bis 920m², wobei die meisten Grundstücke über 700m² Fläche besitzen. Abgeleitet aus dieser Grundstücksaufteilung wurde der städtebauliche Entwurf entwickelt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich somit um eine moderate Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von max. 0,3, diese bestimmt den Anteil der maximal zu versiegelnden Fläche auf einem Baugrundstück, bleibt hinter den Grenzen der Baunutzungsverordnung zurück. Ein Sicherungsinstrument zum Erhalt der bestehenden Bäume gibt es heute nicht, so dass ihre Beseitigung und damit die Änderung des Erscheinungsbildes am Ostpreußenweg auch heute schon möglich ist.

zur angesprochenen Erschließung:

Der geforderte Gehweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Kosten zur Herstellung sind von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu tragen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Bundesanstalt gesichert. Darüber hinaus wird die

Bauabfolge und der Herstellungszeitraum in diesem Vertrag geregelt. Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließen. Es liegt eine Entwässerungsplanung vor. Die Leitungen sollen quer auf den geplanten Baugrundstücken verlegt werden. Somit sind einzelne, der derzeitigen Mietgrundstücke (Gärten am Ostpreußenweg) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von der Verlegung der Abwasserleitung betroffen. Dieser Eingriff wird vertraglich mit den Mietern geregelt. Grundstücke anderer Eigentümer sind nicht betroffen.

zur angesprochenen sonstigen Infrastruktur:

Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Gebäude - es sind 14 Doppel- oder Einzelhäuser vorgesehen - werden bezüglich der Auslastung von Kindergärten, Grundschulen etc. keine negativen Auswirkungen gesehen.

zur angesprochenen Bauweise:

Die Anregung wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplans teilweise berücksichtigt und der städtebauliche Entwurf entsprechend reduziert. Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei, in Teilen auch auf eins festgesetzt. Dies erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen bestehenden und geplanten Gebäuden. Darüber hinaus werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, so dass auch bei Einhaltung der Vollgeschossregelung keine, in ihrer Wirkung überhöhte Bebauung entsteht. Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) wurden verkleinert und zum Ostpreußenweg geschoben.

Der Anregung wurde in Teilen entsprochen.

1.2.3 Anregung 3 (Mail eines Anwohners vom 7.04.2012)

1. Unklarheit über die Art der Bebauung

Beim Ortstermin am 15.3.2012 konnte den Anwohnern nicht erläutert werden, wie genau die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten werden. Es schien so, als ob nur die Gesamthöhe der Bebauung geregelt werden soll und auf alle anderen Möglichkeiten der Festschreibung (wie z. B. Art der Dachform und Dacheindeckung o. Ä.) um "den Wert der Baugrundstücke zu optimieren". Es scheint so, als ob die Wertmaximierung der neuen Baugrundstücke oberstes Ziel ist, dem alle anderen Punkte untergeordnet werden. Die Folge von 'ungeregelter Architektur', d. h. einer Bebauung, die sich nicht an die Umgebung anpasst, ist im Südbereich des Ostpreußenwegs zu sehen. Die dort stehenden Mehrfamilienhäuser passen überhaupt nicht in die Umgebung und stören das Gesamtbild. Es wird seitens des Anregers die Hoffnung geäußert, dass die Stadt Wuppertal das Ziel hat, solchen Effekten mit einem allzu freizügigen Bebauungsplan nicht weiterhin Vorschub zu leisten.

Vorschlag: Begrenzung der Firsthöhe der neuen Bebauung auf den Wert der bereits bestehenden Gebäude, Festsetzung einer einheitlichen Dachform, z. B. Satteldach.

2. Lage der Baufenster

Bei der Lage der Baufenster auf den neuen Grundstücken wurde nach Aussage des Planers und den Vertretern der Bundesimmobilien wiederum auf 'Wertmaximierung' Wert gelegt. Anstatt die Baufenster nach Möglichkeit zwischen die bestehende Bebauung zu legen (als Folge könnten alle Anwohner des Ostpreußenwegs in das Naturschutzgebiet sehen) sollen diese an das jeweilige Nordende der Baugrundstücke gelegt werden. Dies hätte zur Folge, dass diese neue Bebauung genau vor den bestehenden Häusern zum Liegen käme und der Ausblick für die bestehenden Häuser ein für allemal verbaut wäre. Dies würde eine Wertminderung für das Grundstück und das Haus bedeuten, dass nicht hinzunehmen sei. Aktuell könne man aus dem 1. OG des Hauses bis nach Remscheid sehen.

Vorschlag: Lage der neuen Baufenster so, dass man aus den bestehenden Häusern am Ostpreußenweg nach wie vor ins Landschaftsschutzgebiet sehen kann.

3. Parkplatzsituation/ Verkehrssituation

Durch die neuen Anwohner wird es auch zu einer Vielzahl von neuen Fahrzeugen am Ostpreußenweg kommen. Schon aktuell ist ein Begegnungsverkehr an manchen Tagen mit Schwierigkeiten

verbunden, da ein Ausweichen bei Gegenverkehr nur an den Stellen möglich ist, an denen keine Fahrzeuge parken. Daher muss am Ostpreußenweg ein Einbahnverkehr eingerichtet werden, um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten. Weiterhin fehlt bisher komplett ein Konzept, wie der Verkehr während der Bauphasen geleitet werden soll.

Vorschlag: Umwidmung des Ostpreußenwegs als Einbahnstraße, Fahrtrichtung Nord nach Süd

4. Beeinträchtigung der Tierwelt durch zusätzliche Bebauung und Landschaftsversiegelung

Aktuell wären im Garten und teilweise in den Bäumen am Ostpreußenweg seltene Tierarten zu beobachten, wie z. B. Feldlerche, Eulen, Bussarde, Grauspecht, Steinkauz, Fledermäuse. Es wäre zu erwarten, dass durch die Bebauung und Versiegelung sowie den Wegfall der Bäume diese Arten beeinträchtigt werden, da ihnen der Lebensraum entzogen würde.

Frage: Gibt es eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS), die die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Natur ermittelt? Müsste nicht solch eine Studie aufgrund der Nähe des Landschaftsschutzgebietes erstellt werden.

Vorschlag: Erstellung UVS und Überprüfung der möglichen Auswirkung der Bebauung auf die Natur vor Freigabe des Bebauungsplans.

5. Wohnraumbedarf in Wuppertal

Vor dem Hintergrund einer sinkenden Einwohnerzahl in Wuppertal wäre es nicht nachvollziehbar, warum zusätzliche Bauflächen in Wuppertal generiert werden sollen. Das Argument des Kommunalvertreters im Ortstermin war, dass man mit diesen 'attraktiven' Bauflächen zahlungskräftige Klientel nach Wuppertal holen oder in Wuppertal halten möchte. Es wird durch die Verdichtung der Bebauung und somit deutliche Verschlechterung der aktuell sehr hohen Lebensqualität am Ostpreußenweg das genaue Gegenteil erreicht. Der Stellungnehmende wäre vor drei Jahren nach Wuppertal und an den Ostpreußenweg genau wegen der sehr ruhigen Lage gezogen. Die Attraktivität z. B. des Stadtzentrums war kein Kriterium, und ist ja auch nicht vorhanden. Durch die neuen Bauflächen ergibt sich in Zukunft eine Dichte der Bebauung, die zu einer deutlichen Verschlechterung der Lebensqualität führen wird. Die Attraktivität des Ostpreußenwegs als eines der letzten wirklich angenehmen und ruhigen Wohnviertel in Wuppertal wird in Zukunft nicht mehr gegeben sein.

Es wird die Hoffnung geäußert, dass die Stadt Wuppertal dies erkennt und mit einer möglichst aufgelösten und angepassten neuen Bebauung die Beeinträchtigungen minimiert.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Unklarheit über die Art der Bebauung:

Die vermutete Intention der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin der überwiegenden Zahl der Grundstücke im Plangebiet ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan verfolgt allein städtebauliche Ziele. In Wuppertal besteht nach wie vor ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, wie aus einschlägigen Daten der Stadt Wuppertal ersichtlich. Somit ergibt sich hieraus ein Nachholbedarf, der die Ausweisung geeigneter Flächen notwendig macht. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1 a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch maßvolle Verdichtung von Flächen in integrierter Siedlungslage.

Die Begrenzung der baulichen Höhe wurde festgesetzt. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung, räumt zusätzlich aber noch einen gewissen Spielraum ein. Dies ermöglicht auch die Entwicklung der bestehenden Bebauung, beispielsweise im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen. Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass diese bezüglich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Größe von Gauben. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind allgemein zulässig. Auf die Festsetzung weiterer örtlicher Gestaltungsvorschriften soll verzichtet werden. Es ist Ziel der Stadt individuelle architektonische Lösungen zuzulassen. Generell sind die festgesetzten

engen Grenzen der baulichen Ausnutzung (Baufeld, maximale Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) durch den Bauherrn einzuhalten.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

zu 2. Lage der Baufenster:

Die Baufenster orientieren sich an den bestehenden nordwestlichen Grundstücksgrenzen und wurden damit so angeordnet, dass möglichst nach Süden ausgerichtete Gartenflächen entstehen. Darüber hinaus wurden die Baufenster aufgrund weiterer Anregungen der Bewohner der Adolf-Vorwerk-Straße deutlich verkleinert und in Richtung Ostpreußenweg verschoben, um so einen größeren Abstand zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden zu erreichen. Dies wird insbesondere auch aufgrund der Topografie vorgenommen, da die geplanten Baugrundstücke in Teilen höher als der Bestand liegen. Die bestehende Bebauung westlich des Ostpreußenwegs weist Süd- bzw. Südwestgärten auf. Vor diesem Hintergrund wird auf die angeregte Verschiebung der Baufenster zur Sicherstellung einer schönen Aussicht verzichtet. Die Belange der neuen Bewohner und der Nachbarn an der Adolf-Vorwerk-Straße überwiegen hier, insbesondere da laut einschlägiger Rechtsprechung ein Anspruch auf eine schöne Aussicht nicht besteht. Dennoch ist davon auszugehen, dass durch die Verkleinerung der Baufenster kleinere Gebäude entstehen und eine bessere „Durchsicht“ zwischen den geplanten Gebäuden in Richtung Osten besteht, als dies vormals mit dem in der Bürgerversammlung vorgelegten städtebaulichen Entwurf der Fall war.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

zu 3. Parkplatzsituation/ Verkehrssituation

Der Anreger schlägt die Führung des Ostpreußenwegs als Einbahnstraße vor. Die Verkehrssituation wurde im Rahmen des Planverfahrens durch das zuständige Ressort Strassen und Verkehr ermittelt und bewertet. Demnach ist die Errichtung eines zweiten Gehwegs notwendig. Darüber hinaus gehende Maßnahmen, die durch die Planung hervorgerufen werden, wurden nicht formuliert und sind aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig. Die Verkehrssituation wurde als befriedigend eingeschätzt. Dennoch besteht zukünftig die Möglichkeit der Einrichtung einer Einbahnstraße. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

zu 4. Beeinträchtigung der Tierwelt durch zusätzliche Bebauung und Landschaftsversiegelung

Der Anreger schlägt die Erstellung einer UVS und Überprüfung der möglichen Auswirkung der Bebauung auf die Natur vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um private, erschlossene Baugrundstücke. Bei den vorhandenen Grünstrukturen handelt es sich ausschließlich um Gartenflächen mit strukturarmer Ausprägung. Bei den meist an den Grundstücksgrenzen verorteten Bäumen handelt es sich weit überwiegend um Tannen, Kiefern und Birken. Nach einer durchgeführten Betrachtung eines möglichen Untersuchungsrahmens zur Umwelterheblichkeitsprüfung durch die städtischen Fachämter wurde keine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung festgestellt. Auf die Durchführung einer Artenschutzprüfung konnte daher ebenso verzichtet werden. Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 1122 – Ostpreußenweg – Ost - wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Im Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Daher wurde in der Beschlussfassung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist folglich nicht anzuwenden.

Somit besteht keine Veranlassung die angeregten Untersuchungen durchzuführen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

zu 5. Wohnraumbedarf in Wuppertal

Die aktuelle Wohnbedarfsermittlung aus der Datenlage der Stadt Wuppertal weist auf den demographischen Wandel, aber auch auf einen geänderten Anspruch an Bausubstanz, Wohnungsgröße usw. hin. Daraus ergibt sich trotz sinkender Einwohnerzahl die Notwendigkeit angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf den Status – Quo besteht und die Planung fortwährend auf sich verändernde Bedarfslagen reagieren muss.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen

1.2.4 Anregung 4 (Mail Anwohner vom 14.04.2012)

Die Anwohner kommen der Möglichkeit nach die Bedenken hinsichtlich der Bebauungsplanung am Ostpreußenweg schriftlich zu äußern.

Sie bewohnen ein Grundstück in der Adolf-Vorwerk-Straße.

Das angrenzende, von der Planung betroffene Grundstück wäre erheblich kleiner als die übrigen Grundstücke. Wie am 15.03. besprochen, beträfe den Stellungnehmenden eine Bebauung damit in besonderem Maße, da der Neubau näher an die Grundstücksgrenze gebaut werden müsste.

Durch die geringe Größe des angrenzenden Grundstücks wären sie im Falle einer Bebauung sowohl von der vermehrten Beschattung als auch einer Erhöhung des Geräuschpegels stärker betroffen, als dies bei den großzügiger bemessenen Baugrundstücken der Fall sei.

Durch die Hanglage verschärfe sich die Situation noch, so dass es so wäre, als würde man ein dreigeschossiges Haus in unmittelbarer Nähe der Wohnräume und der Essterrasse errichten.

Das würde nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch den Wert des Grundstückes mindern.

Während des persönlichen Gesprächs am 15.03. wurde geäußert, dass es denkbar sei, die Bebauung des besagten Grundstücks aufgrund seiner geringen Fläche auszuschließen.

Die Stellungnehmenden hoffen sehr darauf, dass dies so beschlossen wird und wären für eine Unterstützung sehr dankbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund von Anregungen wurde das Baufeld im Vergleich zum städtebaulichen Konzept, das bei der Bürgerversammlung vorgestellt wurde, verkleinert und Richtung Ostpreußenweg verschoben. Somit ist ein größerer Abstand zwischen dem bestehenden und geplanten Gebäude entstanden. Darüber hinaus wird die maximale Höhenbegrenzung aller Gebäude im Plangebiet festgesetzt. Die Höhe am angesprochenen geplanten Gebäude wurde an einem eingeschossigen Gebäude orientiert, so dass eine erdrückende Wirkung für die bestehende Bebauung nicht entsteht.

Der Anregung auf Verzicht eines Gebäudes wird nicht gefolgt. Hier steht weiterhin die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans im Vordergrund: In Wuppertal besteht ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, was sich auf einen verhältnismäßig geringen Anteil dieser Häuser in Wuppertal zurückführen lässt. Somit ergibt sich hieraus ein Bedarf, der die Ausweisung geeigneter Flächen notwendig macht. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1 a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch maßvolle Verdichtung von Flächen in integrierter Siedlungslage. Mit den o.g. Änderungen der Planung wird ein Kompromiss erreicht.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, jedoch wurde den Belangen der Einwendenden durch die Rücknahme der Baufenster Rechnung getragen.

1.2.5 Anregung 5 (Schreiben Anwohner vom 23.04.2012)

Die beabsichtigte Bebauung findet, so wurde es in dem öffentlichen Termin für alle deutlich, insgesamt keine Zustimmung bei den Anwohnern. Allen Bewohnern wäre es am liebsten, wenn die Bebauungsabsichten insgesamt abgelehnt würden. In diesem Sinne werden/wurden von zahlreichen Eigentümern auch mit Unterstützung der Anreger- die Mitglieder der Bezirksvertretung Barmen separat angeschrieben.

Bei den nachfolgenden Überlegungen wird davon ausgegangen, dass nach reiflicher Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen grundsätzlich eine Bebauung vielleicht auch nur in Teilbereichen durch die Stadt zugelassen werden sollte.

Vorab werden die erteilten Informationen wie folgt zusammengefasst:

1. Es könnte im Ostpreußenweg ein Bürgersteig gebaut werden und zwar auf gesamter Länge bevor das erste Haus gebaut wird. Kostenträger soll der Bund (jetziger Eigentümer der betroffenen Grundstücke) sein. Die Eigentümer im Ostpreußenweg würden nicht mit Erschließungskosten belastet.
2. Es könnte eine ein bis Zwei-Familienhausbebauung genehmigt werden - keine Bauträgerbebauung
3. Die entstandenen 14 Grundstücke haben eine Größe von durchschnittlich ca. 700 qm
4. Der Vorschlag des Architektenbüros sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 (üblich sei 0,4) und eine Geschossflächenzahl von 0,7 vor und zwar in einem Baufeld der maximalen Größe von 14m x 14m.
5. Beispielhaft wurde in einer Schnittzeichnung ein Planungsobjekt dargestellt mit einer Tiefe von 12 m und einer Höhe, die, obwohl durch das Gelände deutlich tiefer gelegen, mit dem Dachfirst der Bestandshäuser Ostpreußenweg identisch sein soll. Damit würden de facto mindestens ein, mit Blick zu den Häusern Adolf-Vorwerk-Str. sogar 2 zusätzliche Geschosse geschaffen. Durch die vorgesehene 2 geschossige Bebauung könnte also eine optisch 4 geschossige Bebauung entstehen so wie bei den kürzlich gebauten Mehrfamilienhäusern im Ostpreußenweg 28 und 34/34a (dort 5 Geschosse, da nach Bebauungsplan 3 Geschosse zugelassen sind).

Bei den jetzt anstehenden Planungen sollten jedoch die folgenden Bedenken berücksichtigt werden:

1. Schon jetzt gibt es wegen der zahlreich zusätzlich geschaffenen Wohnungen die zunehmende Nutzung des Scharpenackens durch Naherholungssuchende und die in unmittelbarer Nähe erfolgte neue Bebauung auf dem ehemaligen Gelände der Bundeswehr erheblich mehr Verkehr und Parkraumsuchende im Ostpreußenweg als noch vor einigen Jahren. Nicht selten ist es heute für Freunde und Besucher schon äußerst schwer, einen Parkplatz in der Straße zu finden. Damit einher geht auch die fehlende Möglichkeit, dem Gegenverkehr auszuweichen, denn ein paralleles Fahren auf der Straße in beide Richtungen ist ohnehin nicht möglich. Schon heute ist es nicht möglich, auf der Straße zu parken und den Verkehr ungehindert in eine Richtung sicherzustellen. Aus diesem Grund werden alle Autos zum Teil auf dem Bürgersteig geparkt. Oft muss man mit dem Wagen zurücksetzen, um eine ausreichend große Ausweichstelle zu finden, um dann den Gegenverkehr durchlassen zu können.
2. Es wird eine Bebauung daher nur dann für möglich gehalten, wenn in der bevorzugten Wohngegend zumindest 2, besser aber 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück für jede Wohneinheit zur Verfügung stehen müssen, damit auch sichergestellt ist, dass nicht nur für oftmals 2 eigene Autos, sondern auch für zumindest einen Besucher auf dem eigenen Grundstück ein Parkplatz zur Verfügung steht. Öffentlicher Parkraum für weitere Fahrzeuge ist definitiv nicht ausreichend vorhanden.
3. Ein Parken am Straßenrand des neu geplanten Bürgersteiges schließt sich aus. Da ein Ausweichen innerhalb der Straße schon heute aufgrund der dichten Parksituation praktisch ausgeschlossen ist, wäre der Ostpreußenweg spätestens mit der ersten Bebauung in eine Einbahnstraße zu ändern.
4. Das Befahren der neu entstehenden Baugrundstücke ist mit Blick auf die Enge der Straße und den Straßenverlauf nur schwierig möglich und erfordert relativ viel Rangierplatz auf dem neuen Grundstück.

5. Durch das Gefälle von der Straße Ostpreußenweg in Richtung Adolf-Vorwerk-Str. stehen die Fahrzeuge dann auch recht steil nach unten und können sich nicht ohne Gefährdung rückwärts in den Straßenverkehr im Ostpreußenweg einfädeln.

6. Durch den sukzessiven, sich über Jahre hinziehenden Abverkauf der einzelnen Grundstücke und der damit nur nach und nach folgenden Bebauung wäre über Jahre hinweg der Ostpreußenweg aufgrund der Baustellenfahrzeuge nicht mehr passierbar. Schon aus diesem Grund schließt sich aus praktischen Erwägungen eine weitere Bebauung aus.

7. Die zusätzliche Bebauung müsste aber letztendlich schon aufgrund der Enge der Straße scheitern, da für die recht breiten Rettungsfahrzeuge kein ausreichender Platz mehr zur Verfügung stünde.

8. Zurzeit gibt es eine 2 geschossige Bebauung, die nicht optisch durch die Nutzung der Hanglage zu einer 3-4 geschossigen Bebauung ausgenutzt wurde (ausgenommen Häuser Ostpreußenweg 28 + 34/34a, für die es einen Bebauungsplan gibt). Im Planungskonzept steht, dass auch für die neuen Häuser eine zweigeschossige, „aus der Umgebungsstruktur abgeleitete Gebäudekubatur“ zugelassen werden soll. Baurechtlich sind aber die aufgrund der bestehenden Hanglage zusätzlich zu nutzenden Geschosse bei den Vollgeschossen nicht berücksichtigt. Dies sollte auf jeden Fall durch die Verfügung entsprechender Beschränkungen (z. B. Höhenbeschränkungen, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen oder anderer Parameter) sichergestellt werden.

9. Der Dachfirst der neuen Häuser sollte auf keinen Fall über der Obergeschossebene der bestehenden Häuser im Ostpreußenweg hinausgehen, damit eine Stufenstruktur der Häuser Altbestand Ostpreußenweg - jetzt geplante Häuser - und Häuser Adolf-Vorwerk-Str. entsteht. Hierdurch würde auch sichergestellt, dass es nicht zu einer unzulässigen Verschattung insbesondere der Häuser in der Adolf-Vorwerk-Str. kommt.

10. Die jetzige Grundflächenzahl der Bestandshäuser dürfte ganz überwiegend bei 0,05 - 0,1 liegen. Das Architekturbüro stellte eine Zahl von 0,3 in den Raum - und das „entgegenkommenderweise“. Üblich wäre 0,4. Allein die 0,3 würde eine Bebauung von durchschnittlich $700 \times 0,3 = 210$ qm auf einer Ebene und bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 490 qm Wohnfläche auf dem 700 qm großen Grundstück zulassen. Zurzeit ist eine Bebauung von ganz überwiegend nur 150,00 qm Wohnfläche insgesamt auf deutlich größeren Grundstücken gegeben. Dies entspräche einer Geschossflächenzahl von unter 0,15!! Die ca. 490,00 qm haben mit der vorgestellten 1 bis 2 Familienhausbebauung wohl nichts zu tun. Daher sollten die Grenzen der bisherigen Bebauung (max. 0,1 für die Grundflächenzahl und max. 1,5 für die Geschossflächenzahl) im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

11. Es wurde vorgestellt, dass die erste Bebauung erst genehmigt wird, wenn der Bürgersteig fertig gestellt ist. Da Teile der dafür vorgesehenen Flächen noch vermietet sind, wäre tatsächlich erst mit dem ersten Bau nach Mietende des letzten Mietvertrages mit Mietern in der Adolf-Vorwerk-Str. möglich. Oder sollen die Mieter bezüglich der Nutzung der angemieteten Flächen teilweise „enteignet“ werden? Dies dürfte auch nicht im Interesse der Stadt sein. In diesem Fall wäre die Stadt Handlanger des Bundes bei der Durchsetzung einer wohl eher unzulässigen Wegnahme vermieteter Flächen. Dies würde wohl auch keinem privaten Eigentümer genehmigt werden. Auch wenn dies die Stadt rechtlich möglicherweise nicht tangiert, so kann sie sich der Verantwortung für die Bewohner ihrer Stadt zumindest moralisch nicht entziehen.

Die Bauordnung sieht vor, dass bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind (§ 12 BauO NRW). Auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. Die Anreger hoffen, dass diese gesetzlichen Vorschriften bei dem geplanten Bebauungsplan - sollte er tatsächlich kommen - Berücksichtigung finden.

Stellungnahme der Verwaltung

zu Abschnitt „Bedenken“, Punkt 1.: **Es wurde keine Anregung gemacht.** Der Anreger beschreibt die momentane Verkehrssituation im Ostpreußenweg aus seiner Sicht.

zu Abschnitt „Bedenken“, Punkt 2.: Der Anreger fordert mindestens 2, besser 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück für jede Wohneinheit festzusetzen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass vor Garagen und Carports mindestens ein Abstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten sind. Diese Fläche steht neben der Garage bzw. dem Carport als zweiter Stellplatz zur Verfügung. Die Verkehrssituation wurde im Rahmen des Planverfahrens durch das zuständige Ressort Straßen und

Verkehr ermittelt und bewertet. Demnach ist die Errichtung eines zweiten Gehwegs notwendig. Darüber hinaus gehende Maßnahmen, die durch die Planung hervorgerufen werden, wurden nicht formuliert und sind aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig. Die Verkehrssituation wurde als befriedigend eingeschätzt, was auch die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen einbezieht.

Der Anregung wurde durch die Festsetzung eines Abstands zwischen Garagen / Carports und Straße teilweise gefolgt.

zu Abschnitt „Bedenken“, Punkte 3., 4., 5., 6 und 7.: Der Anreger gibt Hinweise zur möglichen Verkehrssituation auf dem Ostpreußenweg bei Realisierung der Planung (fehlende Ausweichflächen, fehlende Rangierflächen, Gefährdung durch die Straßenneigung, Notwendigkeit zur Einrichtung einer Einbahnstraße, fehlende Breite für Rettungsfahrzeuge). Die Hinweise wurden an das Fachamt weitergegeben, so dass sie bei der künftigen Straßenplanung berücksichtigt werden können. Wie oben beschrieben, werden aus Sicht des Fachamtes bisher keine grundsätzlichen Probleme bei der Umsetzung der Planung gesehen.

zu Abschnitt „Bedenken“, Punkte 8. und 9.: Der Anreger schlägt aufgrund der Topografie eine Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude vor, die sich an den bestehenden Gebäuden am Ostpreußenweg orientiert („z. B. Höhenbeschränkungen, Grundflächenzahlen GRZ, Geschossflächenzahlen GFZ oder anderer Parameter“). Aufgrund der Anregungen wurden verschiedene Festsetzungen getroffen: Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) wurden im Vergleich zum städtebaulichen Konzept, das bei der Bürgerversammlung vorgestellt wurde, verkleinert und Richtung Ostpreußenweg verschoben. Somit ist ein größerer Abstand zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden entstanden. Es wird eine maximale Höhenbegrenzung aller Gebäude im Plangebiet festgesetzt. Hierbei unterschreiten die maximalen Höhen der geplanten Gebäude die Höhen der bestehenden, jeweils gegenüberliegenden Gebäude deutlich. Bei zwei geplanten Gebäuden wurden aufgrund der relativen Nähe zu den bestehenden Gebäuden an der Adolf-Vorwerk-Straße die maximalen Höhen an einem eingeschossigen Gebäude orientiert und somit weiter eingeschränkt. Insgesamt entstehen erdrückende Wirkungen für die bestehende Bebauung nicht. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurde mit 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt und bleibt unterhalb der Grenzen der Baunutzungsverordnung.

Der Anregung wurde gefolgt.

zu Abschnitt „Bedenken“, Punkt 10.: Der Anreger schlägt die Reduzierung der festgesetzten GRZ auf 0,1 und die GFZ auf 1,5 vor und leitet dies aus dem Bestand ab. Bei der vom Anreger vorgenommenen Beispielberechnung werden Flächen für Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen auf den Grundstücken allerdings nicht berücksichtigt. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs. Die Festsetzung derart niedriger Grenzen für die GRZ und GFZ, wie vom Anreger vorgeschlagen, würde diese Zielsetzung letztendlich unterlaufen. Wie oben dargestellt entstehen mit der Planung großzügige Baugrundstücke, deren maximale Ausnutzung durch Festsetzungen beschränkt werden, die Grenzen der Baunutzungsverordnung werden unterschritten. Aus Sicht der Stadt werden damit die Belange der bestehenden Bebauung berücksichtigt und der Charakter des gesamten Siedlungsbereichs nicht verändert. Darüber hinaus wurde eine Grundstücksteilung vorgenommen. Damit würden die vorgeschlagenen Werte der GRZ und GFZ auch bei den Bestandsgebäuden nicht mehr eingehalten werden können, so dass solche Festsetzungen lediglich einen reinen Bestandsschutz bedeuten. Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung wären nicht mehr gegeben, eventuell ist auch mit Reduzierungen zu rechnen. Dies ist nicht Ziel der Stadt.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

zu Abschnitt „Bedenken“, Punkt 11.: **Es ist keine Anregung enthalten.** Der Anreger stellt dar, dass durch die Errichtung des geplanten Bürgersteigs Gartenflächen der heutigen Mieter in Anspruch genommen werden. Dies sei aus seiner Sicht eine nicht zu rechtfertigende „Enteignung“. Hierzu ist aus Sicht der Stadt klarzustellen: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist Eigentümerin bzw. besitzt Rechte zum Erwerb der für die Errichtung des Bürgersteigs notwendigen Flächen. Sie ist Initiatorin der Planung und mit dieser einverstanden. Die Realisierung des Bürgersteigs wurde vertraglich zwischen Stadt und Grundstückseigentümer geregelt. Generell kann der Begriff der Enteignung bei Mietern nicht greifen, da kein Eigentum besteht. Bei den notwendigen Flächen handelt es sich um Teile der bisherigen Mieterflächen (Gärten). Aus Sicht des Grundstückseigentümers und

der Stadt rechtfertigt die Relation zwischen der Größe der Mietergärten und der in Anspruch zu nehmenden Fläche für den Bürgersteig in keiner Weise den Vergleich einer Enteignung mit negativen Folgen für die Mieter. So sind die Gärten heute pro Wohnhaus ab dem Gebäude um die 30m tief und 24m breit. Der Bürgersteig wird einen Grundstücksstreifen von 2 bis 3m in Anspruch nehmen. Ein erheblicher Eingriff kann hier nicht erkannt werden.

1.2.6 Anregung 6 (Schreiben Anwohner vom 02.05.2012) Zweites Schreiben Anreger 01 vom 10.03.2012

Am 15. März diesen Jahres folgten zahlreiche betroffene Anwohner des oben genannten Bebauungsplanverfahrens einer Einladung der Bezirksvertretung Barmen zu einer Veranstaltung zur „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ an diesem Planverfahren.

Zur Verwunderung des Anregers mussten folgende Dinge festgestellt werden:

o Die Bezirksvertretung trat nicht in Erscheinung. Herr Rudowsky als einziger Vertreter dieses Gremiums nahm an der Diskussion nicht teil.

o Die Veranstaltung wurde im Wesentlichen durch den Antragsteller zu diesem Bebauungsplan - die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - und ein von dieser beauftragtes Grundstücksentwicklungsunternehmen moderiert und zur Darstellung von deren Absichten genutzt.

o Es konnte nicht beobachtet werden, dass irgendjemand die vorgetragenen Einwände, Bedenken, etc. der Anwohner protokolliert hätte.

o Die Bezirksvertretung Barmen hätte bereits in ihrer Sitzung vom 13.09.2012 diesen Bebauungsplan - laut Protokoll ohne weitere Aussprache - "durchgewunken".

o Wenn die Veranstaltung vom 15. März nicht eine bloße Alibifunktion erfüllen soll zum Nachweis einer durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit, müssten die Einwände der Anwohner in den weiteren Beratungs- und Entscheidungsgang zu diesem Planverfahren einfließen.

o Da die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Bezirksvertretung Barmen durchgeführt wurde, gehen die Anwohner - in deren Namen der Einwender schreibt - davon aus, dass dieses Planverfahren noch einmal auf der Tagesordnung der Bezirksvertretung erscheint und dort - unter Berücksichtigung der Beteiligung des Anregers und der Anwohner- noch einmal erörtert werden würde. Auf der Tagesordnung der folgenden Sitzung am 08.05.2012 erschien dieser Punkt jedoch nicht.

o Da nach Beobachtung des Anregers kein Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefertigt wurde, haben die Anreger die Positionen noch einmal schriftlich zusammengefasst und von nahezu allen Anwohnern unterschreiben lassen und über den Bezirksbürgermeister Herrn Lücke an jedes Mitglied der Bezirksvertretung Barmen verteilt in der Erwartung, dass die Bezirksvertretung sich noch einmal mit den Anliegen der von ihr vertretenen Bürger befasst.

o Wie der Anreger wüsste, liegen der Verwaltung auch schon Stellungnahmen anderer Anwohner vor, die der Bezirksvertretung zu diesem Zweck vielleicht auch zugänglich gemacht werden sollten.

o Es wird eine Ausfertigung der Einwände und Bedenken gegen den Bebauungsplan samt einer Kopie der Unterschriftenlisten mit der Bitte übergeben, diese Äußerungen betroffener Bürger auf jeden Fall in den weiteren Gang des Beratungs- und Entscheidungsgangs zum Bauleitplanverfahren 1122 einzubringen.

o Der Anreger bittet um eine frühzeitige Information darüber, wann in welchem Gremium (Bezirksvertretung, Bauausschuss, Stadtrat) öffentlich über diesen Bebauungsplan beraten wird, damit sich betroffene Bürger selbst ein Bild von der Entscheidungsfindung der Bürgervertreter machen können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bürgerversammlung wurde durch die Verwaltung der Stadt, Ressort Bauen und Wohnen, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen

vom 28.09.2011 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13a Baugesetzbuch als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. **Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist demnach nicht vorgeschrieben**, wurde dennoch in Form der Bürgerversammlung durchgeführt, um möglichst alle Nachbarbelange zu berücksichtigen. Alle notwendigen Verfahrensschritte, wie die Veröffentlichung des Beschlusses, Aushänge, etc. wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Bei der Bürgerversammlung lag ein Flyer mit den wesentlichen Inhalten der Planung aus. Ein Protokoll der Veranstaltung wurde erstellt und ist dieser Vorlage als Teil A dieser Anlage beigelegt. Die gewünschte weitergehende Beteiligung ist durch den im BauGB geregelten Verfahrensablauf gegeben. Demnach hat nach dem Offenlegungsbeschluss eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes stattgefunden, dadurch wurde Planungsbetroffenen erneut die Möglichkeit geboten, Stellungnahmen zu dem Planvorhaben einzubringen. Diese werden dann erneut abgewogen und zum Satzungsbeschluss erneut zur Entscheidung im Rat vorgelegt.

Inhaltliche Anregungen zur Planung selbst sind nicht enthalten. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

Eine Beteiligung wurde nicht durchgeführt, da formal nicht erforderlich und eine Betroffenheit nicht erkennbar war. Eine Überprüfung wurde zusätzlich über § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

3.1 Anreger 1 (protokolliert am 31.05.2013)

1) Seitens der Anreger wird angeregt, dass die geplanten Gebäude gegenüber Ostpreußenweg 22-24 nicht höher gebaut werden dürfen, als die übrigen Gebäude im Plangebiet. Diesbezüglich ist nicht verständlich, weswegen hier zwei Gebäude eine Bauhöhe von ca. 335 (334, 4 und 334,7) Meter ü. NHN. haben dürfen, während die östlich und westlich anschließenden Gebäude auf eine Bauhöhe von ca. 333 Meter ü. NHN beschränkt sind. Das maßgeblich vorhandene Gelände welches als Basis für die Festlegung der Gebäudehöhe herangezogen wird, verändert sich nach der Auffassung der Anreger im Straßenverlauf nicht derart, dass hier unterschiedliche Bauhöhen gerechtfertigt wären. Es wird vorgebracht, dass zu Lasten der Anwohner Ostpreußenweg 22-24 überhohe Gebäude entstehen können und somit diese Anwohner ohne plausible Begründung stärker durch das Bauvorhaben belastet werden als dieses tatsächlich erforderlich ist (optisch erdrückende Wirkung).

2) Es wird des Weiteren vorgebracht, dass der geplante Gehweg zu Lasten des planungsbegünstigten Grundstückseigentümer erstellt werden muss. Die derzeitigen Anwohner dürfen diesbezüglich nicht an den Kosten beteiligt werden. Der Gehweg wird ausschließlich durch die Baumaßnahme begründet bzw. erforderlich, so dass die Kosten hierfür auch allein durch den Grundstückseigentümer der planungsbegünstigten Grundstücke getragen werden muss. Diesbezüglich wird angeregt, dass der Gehwegausbau als erstes erfolgen muss, bevor die Grundstücke bebaut werden dürfen.

3) Die Anreger weisen auf die schwierigen Verkehrsverhältnisse des Ostpreußenweges hin. Die Straße ist sehr schmal, so dass der Begegnungsverkehr nicht zuletzt auch durch parkende Fahrzeuge stark erschwert ist. Es wird angeregt eine Einbahnlösung zu prüfen, um diesem Problem Rechnung zu tragen.

Empfehlung der Verwaltung

zu 1): Die im Offenlageplan festgesetzten Höhen von GH=334,7m und GH=334,4m wurden auf jeweils GH=332,8m reduziert. Die benachbart festgesetzten Höhen von GH=332,9m und GH=332,7m werden

beibehalten. Damit entspricht die maximale Höhenentwicklung der Gebäude, wie von Anreger beschrieben, einem gleichmäßigen Verlauf entlang des Ostpreußenwegs, der auch damit auf den Geländeverlauf insgesamt abgestimmt ist.

Der Anregung zur Reduzierung einiger maximaler Gebäudehöhen wird gefolgt.

zu 2): Der geforderte Gehweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Kosten zur Herstellung sind von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu tragen. Dies wurde in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Bundesanstalt gesichert. Darüber hinaus wurde die Bauabfolge und der Herstellungszeitraum in diesem Vertrag geregelt. Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließen.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 3): Die Verkehrssituation wurde im Rahmen des Planverfahrens durch das zuständige Ressort Straßen und Verkehr ermittelt und bewertet. Demnach ist die Errichtung eines zweiten Gehwegs notwendig. Darüber hinaus gehende Maßnahmen, die durch die Planung hervorgerufen werden, wurden nicht formuliert und sind aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig. Die Verkehrssituation wurde als befriedigend eingeschätzt. Dennoch besteht zukünftig die Möglichkeit der Einrichtung einer Einbahnstraße. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Der Anregung wird gefolgt.

3.2 Anreger 2 (Brief vom 12.06.2013)

1. Die Kosten für die Errichtung des geplanten Bürgersteigs und sonstiger Erschließungsmaßnahmen werden durch die Bundesimmobilienverwaltung vollständig übernommen. Der Anreger bittet um schriftliche Bestätigung der Stadt Wuppertal, dass keine Kosten auf die Anlieger umgelegt werden.

2. Der Anreger bittet um Bestätigung, ob der Bürgersteig vor einer möglichen Bebauung realisiert wird oder erst im Anschluss erfolgt.

3. „Wir bitten um Übersendung einer prüffähigen Dokumentation, dass alle Alternativen der Verkehrsführung ausführlich geprüft wurden und neben der Errichtung des Bürgersteigs keine zielführende Alternative bestand (z.B. Verkehrsführung im Einbahnstraßen-System ohne Errichtung eines weiteren Bürgersteig). Fernmündlich erwähnten Sie eine ungefähre Bürgersteigbreite von 2 Metern ab der derzeitigen östlichen (unbebauten) Bürgersteigkante. Bitte übersenden Sie uns die genauen Maße des neuen Bürgersteigs bezüglich der bestehenden Messpunkte sowie die Begründung, warum - außer einer grundsätzlichen städtischen Erwägung, ein schmalere Bürgersteig von beispielsweise 1,50 m oder weniger als nicht ausreichend betrachtet wird.“

4. Der Anreger bittet um Vergrößerung der Baufenster an der Adolf-Vorwerk-Straße (Bestandsbebauung) analog der neuen Baufenster auf 12 m mal 14 m.

5. Der Anreger regt die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Baufenster an, da sich dies aus dem näheren Bestand herleitet.

6. „Da Terrassen normalerweise zu den baulichen Hauptanlagen zuzurechnen sind und somit Bestandteil des Gebäudes sind, sollte der Bebauungsplan es ermöglichen, Terrassen auch außerhalb der eingezeichneten Bebauungsflächen anzulegen. Wir beantragen die entsprechende Korrektur im Bebauungsplan.“

7. „Der Bebauungsplan gibt keine konkrete Dachform vor. Wir beantragen daher die Dachform analog der Dachformen der derzeitigen Bebauung als Obergrenze bezüglich Neigung und Form festzuschreiben.“

Empfehlung der Verwaltung

zu 1. und 2.: Die Kosten zur Herstellung des notwendigen Gehwegs am Ostpreußenweg sind durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI) zu tragen. Der Gehweg geht kostenfrei an die Stadt Wuppertal über. Der Anschluss der Baugrundstücke an die bestehenden öffentlichen

Erschließungsanlagen wird privatrechtlich geregelt. Damit entstehen keine Kosten für die Anlieger. Hierüber und über die Bauabfolge zur Herstellung des Gehwegs wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und der Bfl geschlossen. Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließen. Dieser Aspekt ist (schriftlich) in der Begründung zum Bebauungsplan festgehalten. Einer weiteren Bestätigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gegenüber dem Anreger bedarf es nicht, zumal der Anreger hierfür auch keine Gründe benennt. *Der Ausbau des Gehweges erfolgt gemäß der vertraglichen Regelungen sukzessive mit dem Baufortschritt und wird spätestens bis 2020 abgeschlossen sein.*

Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.

zu 3.: Plangebiet und Umgebungsbereich wurden durch das Fachamt begangen. Demnach ist lediglich der fehlende östliche Gehweg entlang des Ostpreußenwegs zu errichten. Ansonsten wurde die Verkehrssituation als befriedigend eingeschätzt. Eine ausreichende Erschließung ist gegeben. Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde der Ausbau der Straße planungsrechtlich gesichert. Die Breite ist so gewählt, dass neben der reinen Gehwegfläche auch Flächen für sonstige Ausstattung, z.B. Laternen, vorhanden sind und der Gehweg selbst auch höheren Anforderungen bezüglich der Breite erfüllt (z.B. Begegnungsfall, Nebeneinandergehen); die geringfügige Verbreiterung des Fahrstreifens ist möglich. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur inneren Aufteilung der Straße. Dies ist Inhalt nachgeordneter Regelungen. Da die Erschließung generell gesichert ist, kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auf die geforderte gesonderte Verkehrsuntersuchung einschließlich alternativer Planungen verzichtet werden. Einer Zusendung umfangreicher Unterlagen zur Ausbauplanung an den Anreger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedarf es nicht, zumal der Anreger hierfür auch keine Gründe benennt. *Es ist seitens des Eigentümers eine Information der derzeitigen Mieter und Eigentümer zum Fortgang der Bautätigkeiten vorgesehen.*

Der Anregung zur Übersendung umfangreicher Untersuchungen wird nicht gefolgt.

zu 4.: Aufgrund der Anregung wurden die Baufenster an der Adolf-Vorwerk-Straße (Bestandsbebauung) im westlichen Planbereich (Hausnummern 122 bis 136) und im östlichen Planbereich (Hausnummern 108 und 110) mit einer Tiefe von 13m bzw. 14m statt der geforderten 12m festgesetzt. Die Breite ist deutlich weiter als die Bestandsgebäude festgesetzt. Für die Gebäude Adolf-Vorwerk-Straße 112 bis 120 wurden Baufenster von 13m mal 14m festgesetzt. Damit wurden für alle Bestandsgebäude Spielraum für bauliche Entwicklungen zugelassen.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 5: Der Anreger regt die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Baufenster an. Für eine solche Regelung bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe. Diese sind hier nicht zu erkennen. Auch ist eine solche Regelung nicht aus der Nachbarschaft abzuleiten, da z.B. die Gebäude Ostpreußenweg 28, 34 und 34a Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen darstellen. Aufgrund der im Bebauungsplan eng gefassten Baufelder und der weiteren Begrenzungen der baulichen Ausnutzbarkeit von Grundstücken ist zudem damit zu rechnen, dass weit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Regelung der maximalen Anzahl von Wohnungen je Baufeld wird daher von Seiten der Stadt nicht gesehen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 6.: Die Errichtung von Terrassen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren zulässig. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine einschränkenden Festsetzungen. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht notwendig.

Der Anregung wird gefolgt.

zu 7.: Der Anreger regt gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung an. Der Bebauungsplan setzt für Doppelhäuser fest, dass diese bezüglich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten sind. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Größe von Gauben. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind allgemein zulässig. Auf die Festsetzung weiterer örtlicher Gestaltungsvorschriften soll verzichtet werden. Es ist Ziel der Stadt individuelle architektonische Lösungen zuzulassen. Generell sind die festgesetzten engen

Grenzen der baulichen Ausnutzung (Baufeld, maximale Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) durch den Bauherrn einzuhalten.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

4.1 PLEdoc GmbH, 07.05.2013

Die PLEdoc GmbH übersendet eine Planübersicht, in der potenziell betroffene Versorgungseinrichtungen vermerkt sind.

Empfehlung der Verwaltung

Nach der durch die PLEdoc übersandten Plandarstellung befinden sich keine von der PLEdoc GmbH betreute Versorgungseinrichtungen im Plangebiet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.2 WSW, 12.06.2013

Für die WSW Energie & Wasser AG, die für die Energieversorgung zuständig ist, teilen wir mit, dass für die geplante Bebauung umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich sind

Für die Stadt Wuppertal, die für die Wasserversorgung und die Stadtentwässerung zuständig ist, teilen wir mit, dass dem vorgesehenen Anschluss zugestimmt wird. Die Energie & Wasser AG (Org. Nr. 12/11) ist in die weitere Planung zur Entwässerung unbedingt einzubinden.

Für die WSW mobil GmbH, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist, teilen wir mit, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Empfehlung der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf die privaten Hausanschlüsse (Energie, Wasserversorgung, Entwässerung), die bei Errichtung der geplanten Gebäude notwendig werden. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.3 amprion, 21.05.2013

keine Anregungen

4.4 Landesbetrieb Wald und Forst NRW, 14.06.2013

keine Anregungen

4.5 Thyssengas GmbH, 10.05.2013

keine Anregungen

4.6 GASCADE Gastransport GmbH, 22.05.2013

keine Anregungen

4.7 Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), 31.05.2013

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.

Empfehlung der Verwaltung

Nach der beigefügten Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist das bebaute Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 126 (Flurstück 590) als Standort einer Geschützstellung betroffen. Nach einer ersten Überprüfung haben sich die Hinweise auf Kampfmittel nicht erhärtet. Dennoch kann das Vorhandensein nicht endgültig ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

Der Stellungnahme wird gefolgt.