

### 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>	1181 –Sportplatz Lortzingstraße-
<u>Veranstaltungsort:</u>	Speisesaal des Blaukreuz-Zentrums Wuppertal Schubertstraße 41, 42289 Wuppertal
<u>Termin und Dauer:</u>	28.11.2013, 18.00 – 19.45 Uhr
<u>Leitung:</u>	Herr Brüssermann (Bezirksbürgermeister Heckinghausen)
<u>Verwaltung:</u>	Herr Braun, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Ressortleiter Herr Pelz, Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, Erschließungsbeiträge Frau Paepcke, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik
<u>Teilnehmerzahl:</u>	ca. 20 Personen

<b>Eingangserläuterungen der Verwaltung:</b>
<p><u>Herr Bezirksbürgermeister Brüssermann</u> begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt die Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung vor und gibt zunächst das Wort an Frau Fehring, eine Mitarbeiterin des Blaukreuz-Zentrums, die die Einrichtung (Wohnheim, Therapiebereiche und Beratungsstelle) und das Cafe´Schubert vorstellt.</p> <p><u>Herr Braun</u> begrüßt ebenfalls die Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Er zeigt zunächst den Inhalt und die Verfahrensschritte eines Bauleitplanverfahrens und die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Die heutige Veranstaltung diene der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung, bei der jeder die Möglichkeit hat, Einwendungen vorzubringen, die im weiteren Verfahren gewürdigt werden. Nach dem Offenlegungsbeschluss wird eine weitere Beteiligung während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Dann können die Bürgerinnen und Bürger schriftlich oder zur Niederschrift ebenfalls Anregungen und Bedenken vorbringen. Alle Anregungen werden ausgewertet, gegeneinander abgewogen und in den Satzungsbeschluss eingearbeitet, der dem Rat vorgestellt wird. Beschließt der Rat diese Satzung, erlangt der Bebauungsplan nach Bekanntmachung seine Rechtskraft. Gegen diesen Plan könnte dann, wenn zur Offenlage eine Eingabe gemacht wurde, von dem Oberverwaltungsgericht eine Normenkontrolle verlangt werden. Betroffene Nachbarn könnten auch gegen die Baugenehmigungen, die auf Grundlage des Bebauungsplanes erteilt wurden, eine inzidente Klage erheben. Es wird auf das ausgelegte Faltblatt und den Internetauftritt (<a href="http://www.wuppertal.de">www.wuppertal.de</a>) der Stadtverwaltung hingewiesen und die Möglichkeit aufgezeigt sich mit Fragen und Anregungen an die zuständige Stadtplanerin (Frau Paepcke) zu wenden.</p> <p>Herr Braun stellt das Bebauungsplangebiet, das sich in Heckinghausen südlich der Lortzingstraße, größtenteils auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes befindet, anhand von Luftbildaufnahmen</p>

## Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

und Plänen vor. Er erläutert ebenfalls den Flächennutzungsplan in diesem Gebiet.

Er zeigt den Bürgern zwei Planungsvarianten der geplanten Bebauung, die sich in der Erschließung unterscheiden. Bei der weiterentwickelten Variante findet die Erschließung der Kleingartenanlage über eine eigene Stichstraße statt. Die Lortzingstraße soll von der ehemaligen Sportplatzzufahrt bis zum Kleingartenstich auf 5,5 m verbreitert und es soll ein Gehweg errichtet werden.

Für das Baugebiet ist eine öffentliche Erschließungsstraße mit einem Wendehammer und 2 Privatwegen, um die rückwertig gelegenen Grundstücke erreichen zu können, geplant. Die Treppe, die zurzeit als Fußweg zur Kleingartenanlage dient, kann unter Umständen nicht erhalten werden, wenn der Aufwand zu groß werden sollte. Im Bereich der Erschließungsstraße sollen ebenfalls PKW-Stellplätze für Wanderer und Besucher entstehen, der Fußweg in Richtung Wald bleibt erhalten.

**Diskussion:**

Ein Bürger fragt, an wen sich Grundstücksinteressenten wenden können.

Herr Braun antwortet darauf, dass es frühestens Ende 2014 Baurecht geben wird und danach mit der Vermarktung begonnen wird. Ansprechpartnerin ist Frau Birgden von der Grundstückswirtschaft.

Es wird nachgefragt wer den Ausbau der Straßen plant.

Das Ressort Straßen und Verkehr der Stadt Wuppertal führt die Planung und den Bau der Straßen und Wege durch, so Herr Braun.

Mehrere Bürger stellen den Sinn der Straßenverbreiterung und die Errichtung eines Fußweges ausdrücklich in Frage.

Dazu erläutert Herr Braun, dass es gängig sei, bei dem Ausbau von Straßen einen Gehweg zu errichten. Es gebe dazu auch Beschlüsse des Rates, dass in Wohngebieten auf beiden Seiten der Straße ein Gehweg sein muss. Weiterhin sei es auch für die Bewohner der Häuser, an denen der Fußweg entlang führen wird, wichtig, dass die Kinder beim Verlassen des Hauses nicht direkt auf der Straße stehen.

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass es ein Unfallrisiko sei, wenn das verbreiterte Straßenstück in einer Kurve wieder in die schmale Straße münde.

Herr Braun meint dazu, dass die Stadt nur dort eine Straße verbreitern könne, wo auch ein städtisches Grundstück zur Verfügung steht, die Bedenken jedoch zur Kenntnis genommen würden.

Ein Bürger möchte wissen, warum 10 große Grundstücke geplant seien.

Herr Braun erklärt, dass sich schon bei den Anfragen nach den Grundstücken herausgestellt hat, dass die Nachfrage nach eben einer solchen Größe gegeben sei und diese Planung sich gut in das Gebiet einfügen würde.

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass für den Bau der beiden Häuser an der nördlichen Seite des Plangebietes erhebliche Erdbewegungen nötig würden und der alte Baumbestand, der als Puffer zu der bestehenden Bebauung dient, auch wegfallen würde.

Herr Braun, gibt dem Bürger recht, dass dort das Gelände stark verändert werden müsse und es einen Bewuchs gibt, der untersucht wurde, aber ökologisch als nicht wertvoll eingestuft wurde. Er bestätigt auch, dass die Stadt Wuppertal, wenn sie dieses Projekt realisiert, das Interesse hat möglichst viel Grund zu verkaufen.

Herr Braun stellt an dieser Stelle die geplante Bebauung weiter vor.

Es würde eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen, wobei die nördlichen Häuser wahrscheinlich eingeschossig sein würden. Es würden Einfamilienhäuser sein, die eine Einliegerwohnung beinhalten könnten.

Die Stadt würde die Grundstücke einzeln vergeben und nicht an einen Bauträger verkaufen.

## Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Herr Braun erklärt den Waldabstand, die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl, die für die Grundstücke festgesetzt würden und über die der Rat entscheiden wird.

Ein Bürger fragt, wie die Verkehrsführung geplant sei, ob beispielsweise eine Einbahnstraße oder eine weitere Verkehrsinsel geplant sei und wie die neuen Gebäude an die Entwässerung angeschlossen würden.

Herr Braun antwortet, dass die neuen Gebäude an die bestehende Entwässerung in der Lortzingstraße angeschlossen würden.

Der Bürger möchte weiter wissen, wie die zukünftige Parksituation sein wird.

Herr Braun erklärt, dass pro Wohnung ein Stellplatz errichtet werden muss und wahrscheinlich eine Garage mit einem Stellplatz davor gebaut würde. Weiterhin würden an der neuen Straße Besucherstellplätze und weitere Stellplätze für Spaziergänger errichtet.

Ein weiterer Bürger fragt, ob Kosten durch die Veränderungen an der Straße auf die Grundstückseigentümer zukämen.

Diese Frage bejaht Herr Braun.

Es wird gefragt, was die Anwohner tun müssen, wenn sie die Bebauung an der nördlichen Seite des Plangebietes verhindern möchten.

Herr Braun antwortet, dass diese Stellungnahme in das Verfahren einfließt und die politischen Gremien letztendlich darüber entscheiden werden.

Ein Bürger möchte wissen, ob der Straßenverbreiterung und der Gehweg nicht gebaut würden, wenn die Häuser an der Nordseite wegfielen. Auch andere Bürger sehen die Notwendigkeit der Straßenverbreiterung nicht. Es wird um eine Nutzen- Kostenkalkulation gebeten.

Herr Braun erklärt, dass der neue Bebauungsplan der Anlass war sich mit den Gegebenheiten an der Lortzingstraße auseinanderzusetzen und nun Handlungsbedarf seitens der Stadt gesehen wird, da die Straße nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Ein weiterer Bürger gibt zu bedenken, dass Schäden an der Straße durch den Baustellenverkehr entstehen könnten und möchte wissen wie damit umgegangen werden wird.

Herr Braun sagt dazu, dass der Bereich der Straße, der verbreitert werden soll erneuert würde und durch die Baumaßnahme an der Straße entstandenen Schäden nach Abschluss des Baus beseitigt würden. Im Grundsatz sei aber keine weitere Erneuerung der Straße geplant.

Herr Pelz gibt zu diesem Punkt zu bedenken, dass wenn die Anlieger eine Erneuerung des Straßenbelages verlangen, neben dem Erschließungsbeitrag auch noch einen Straßenbaubeitrag (Kommunalabgabengesetz) zu zahlen wäre. Wenn jedoch nur eine dünne Asphaltdecke aufgebracht würde, ist es eine Unterhaltungsmaßnahme, deren Kosten die Stadt Wuppertal trägt.

Ein Bürger fasst zusammen, dass im allerschlimmsten Fall die Straße durch Baufahrzeuge so stark zerstört würde, sie erneuert werden müsste und Straßenbaubeiträge erhoben würden.

Die Bürger tragen nochmal vor, dass sie den weiteren Gehweg und die Straßenverbreiterung nicht möchten.

Und weisen auf den Schenkungsvertrag zwischen den Anwohnern der Lortzingstraße und der Stadt Wuppertal hin.

Herr Pelz erläutert nun die Erschließungsbeiträge. Er erklärt zunächst den Bürgern, dass die Kosten des Straßenausbaus nicht auf die Anlieger umgelegt würden.

Allerdings müssten die Grundstückbesitzer für die erstmalige Erschließung einer Straße nach dem Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zahlen. Die Lortzingstraße sei eine sehr alte Erschließungsstraße, für die noch Erschließungsbeiträge für den Straßenbelag, den Gehweg, die Beleuchtung und die Straßenentwässerung erhoben werden müssten, unabhängig von dem

## Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauvorhaben auf dem ehemaligen Sportplatzgelände. Herr Pelz zeigt anhand eines Planes welche Grundstücke von der Erhebung der Beiträge betroffen sind, da bei diesen Gebäuden die erstmalige Erschließung noch nicht abgeschlossen wurde. In der Lortzingstraße liegt auf einer Teilstrecke nur ein provisorischer Regenwasserkanal. Durch die Straßenerneuerung wäre es sinnvoll den provisorischen Kanal durch einen neuen zu ersetzen. Die Umlegung der Beiträge hängt von der Grundstückgröße, unter der Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, ab und wird zwischen 3.000,-€ und 10.000,-€ betragen.

Ein Bürger kündigt an, dass er dagegen gerichtlich vorgehen wird. Er ist der Auffassung, dass er vor Jahren schon für die Erschließung gezahlt hat und den Regenwasserkanal selbst gelegt hat. Der Kanal sei im Grundbuch eingetragen und er hätte ein Entwässerungsrecht.

Ein anderer Bürger fragt, ob es dokumentiert werden könnte, wer die Schäden an einer Straße verursacht hat, um diese Verursacher dann haftbar zu machen.

Herr Pelz sagt dazu, dass dies ein Problem darstellt, da der Verursacher nicht zu ermitteln sei. Er versichert nochmals, dass die Anwohner der Lortzingstraße nicht zu Zahlungen herangezogen werden, die in Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Bebauung stehen.

Ein Bürger stellt die Frage, ob es sein könne, dass die gesamte Lortzingstraße verbreitert würde und die Anlieger zu diesem Zweck enteignet würden.

Herr Pelz verneint dies, da der Bereich östlich der Hausnummer 15 auf Kosten eines Bauträgers hergestellt wurde und mit dem jetzt infrage stehenden Teil der Lortzingstraße nichts zu tun hat. Es wird nochmal betont, dass die Verbreiterung der Straße und die Herstellung des Gehweges nichts mit den Erschließungsbeiträgen zu tun hat.

Ein Bürger möchte wissen, wann der richtige Zeitpunkt ist sich juristisch gegen den Erschließungsbeitrag zu wehren.

Herr Braun antwortet darauf, dass er dazu den Bescheid zugestellt bekommen haben muss.

Herr Pelz ergänzt, dass es frühestens 2017 soweit sein wird.

Ein Bürger fragt, ob es möglich ist die Schenkungsurkunde einzusehen.

Herr Braun bejaht dies.

Eine Bürgerin möchte wissen wann die Bebauung beginnt und ob die Höhe des Sportplatzes erhalten bleibt.

Herr Braun erklärt, dass zuerst eine provisorische Straße ins neue Baugebiet und die Verbreiterung der Lortzingstraße hergestellt wird, dann die Häuser errichtet werden und zum Schluss die endgültige Straße gebaut wird. Die Höhe des Sportplatzes wird um circa 50 cm abgetragen.

Zu guter Letzt erläutert Herr Braun noch einmal die Möglichkeiten sich in das Verfahren einzubringen und rechtlich gegen den Bebauungsplan vorzugehen.

Herr Bezirksbürgermeister Brüssermann lädt die Anwesenden ein sich über die Bezirksvertretung zu informieren, schließt die Bürgerdiskussion um 19.45 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel  
Protokollführerin