

Kurzübersicht:

	Seite
A. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion)	1 - 4
B. Würdigung der Bürgerschreiben im Vorfeld des Offenlegungsbeschlusses	5 - 10
C. Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Behörden	11 - 16

A. **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 28.11.2013 statt.

Stellungnahme

Folgende Fragen / Themen wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:

1. Wer ist Ansprechpartner für Grundstücksinteressenten?
2. Wer plant den Ausbau der Straßen? Der Sinn der Straßenverbreiterung und die Notwendigkeit eines neuen Fußweges wird in Frage gestellt.
3. Es sei ein Unfallrisiko, wenn das verbreiterte Straßenstück in einer Kurve wieder in die schmale Straße münde.
4. Warum seien 10 Grundstücke geplant?
5. Für den Bau der beiden Häuser an der nördlichen Seite des Plangebietes seien erhebliche Erdbewegungen nötig und der alte Baumbestand, der als Puffer zu der bestehenden Bebauung dient, würde wegfallen.
6. Nach der geplanten Verkehrsführung wurde gefragt, ob beispielsweise eine Einbahnstraße oder eine weitere Verkehrsinsel geplant sei, wie die Parkplatzsituation aussehen werden und wie die neuen Gebäude an die Entwässerung angeschlossen würden?
7. Die Anwesenden wollten wissen, ob durch die Veränderungen an der Straße Kosten auf die Grundstückseigentümer zukämen.
8. Es interessierte die Anwohner, was sie tun müssen, wenn sie die Bebauung an der nördlichen Seite des Plangebietes verhindern möchten und ob ohne diese Bebauung die Straßenverbreiterung und der Gehweg entfallen würden? Um eine Nutzen-Kosten Kalkulation wird gebeten.
9. Wie wird mit durch die Baumaßnahmen bedingten Schäden in der Lortzingstraße umgegangen? Kann der Verursacher haftbar gemacht werden?

10. Angesprochen wurde ein Schenkungsvertrag, mit dem die Straßenfläche in das Eigentum der Stadt übergang, die Problematik der Erschließungsverträge und die Tatsache, dass einige Anwohner der Lortzingstraße Kanäle selbst erstellt hätten.
Verständnisfragen zu den Begriffen Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge wurden gestellt.
11. Es wurde nachgefragt, ob die gesamte Lortzingstraße verbreitert würde und die Anwohner zu diesem Zweck enteignet würden.
12. Wann sei der richtige Zeitpunkt, sich gegen die Erschließungskosten juristisch zu wehren?
13. Wann werde mit der Bebauung begonnen und wird die Höhe des Sportplatzes erhalten?

Würdigung

1. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, sind Anfragen an die städtischen Liegenschaften zu richten.
2. Die Planungen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgten durch das Ressort 104 - Straßen und Verkehr -. Die Erstellung der Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls durch das Ressort 104.
Sowohl die bestehende als auch die neu projektierte Lortzingstraße werden den Verkehr im Trennprinzip abwickeln, somit gibt es den für die Fahrzeuge zu nutzenden Fahrbahnbereich und Bürgersteige. Die Anlage von Gehwegen auf beiden Straßenseiten resultiert aus einem Ratsbeschluss und dient der Sicherheit der Anlieger, so dass die Personen beim Verlassen des Grundstücks nicht direkt auf der Fahrbahn stehen.
3. Die bestehende Lortzingstraße ist im Trennprinzip hergestellt. Somit gibt es getrennte Bereiche für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Die Herstellung eines Gehwegs vor den beiden Baugrundstücken an der bestehenden Lortzingstraße dient der Sicherheit der Anlieger, damit Personen beim Verlassen des Grundstücks nicht direkt auf der Fahrbahn stehen.
In erster Linie werden Straßen entsprechend der einschlägigen Vorgaben in den Bereichen ausgebaut, in denen städtische Flächen zur Verfügung stehen. Verengungen können dabei verkehrsberuhigende Wirkungen haben.
Im vorliegenden Fall würde eine weitergehende Verbreiterung der Straße den Ankauf privater Grundstücke voraussetzen. Losgelöst von der Frage, ob dies seitens der Eigentümer überhaupt gewollt wäre, stehen bei der derzeitigen Haushaltslage keine entsprechenden Mittel zur Verfügung.
4. Ziel der Planung ist es, eine der Umgebung angepasste Grundstücksgröße für gehobenen Einfamilienhausbau anzubieten. Bei Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1000 m² ergeben sich die genannten 10 Grundstücke. Die Anfragen bei der Stadt zeigen, dass in diesem Marktsegment ein Bedarf besteht.
5. Das Gelände des Sportplatzes wurde, um eine ebene Fläche zu erhalten, eingeebnet. Dies bedingte die Anlage von Böschungen. Richtung Lortzingstraße handelt es sich teilweise um natürliche Geländeversprünge. Der dortige Bewuchs wurde sowohl von der unteren Landschaftsbehörde als auch vom Regionalforstamt als ökologisch nicht wertvoll eingestuft.
Da seitens der Stadt die gesamte Fläche des Sportplatzes bis hin zur Lortzingstraße verkauft werden soll, entstehen zwangsläufig für Wuppertaler Verhältnisse typische Baugrundstücke für deren bauliche Nutzung Bodenbewegungen unerlässlich und geschickte architektonische Konzepte erforderlich sind.

Zwar wird die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher nicht vorgeschrieben, allerdings ist bei der Größenordnung der nicht überbaubaren Flächen von großzügigen Gärten auszugehen, die einen entsprechenden Grünanteil aufweisen werden.

6. zur Entwässerung:

In der Lortzingstraße sind Entwässerungskanäle vorhanden. Für die Sportplatzbebauung wird der Anschluss an die Kanäle erfolgen, die vor dem Grundstück Lortzingstraße 9 beginnen und in westliche Richtung entwässern. Lediglich die beiden geplanten Gebäude unmittelbar an der Lortzingstraße werden in östliche Richtung entwässern (weitergehende Details siehe Begründung zum Offenlegungsbeschluss, Punkt 6.2.2).

zur Verkehrsführung:

Der Verkehr wird sich weiterhin in beide Richtungen bewegen können. Eine Einbahnstraßenregelung ist ebenso wenig vorgesehen wie eine Verkehrsberuhigung durch Verkehrsinseln.

zur Parkplatzsituation:

Zwar ist bauordnungsrechtlich lediglich ein Stellplatz je Wohnung vorgeschrieben, allerdings ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Anlage eines Stellplatzes vor den Garagen. Weiterhin werden in der neu zu erstellenden Straße öffentliche Stellplätze eingerichtet.

7. Die Kosten für die Erstellung der neuen Straße haben ausschließlich die Käufer der neu entstehenden Baugrundstücke zu tragen. Die Kosten der Straßenherstellung werden nicht auf die Alt-Anlieger umgelegt (siehe dazu auch Punkt 11).

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verkehrs- und Kanalsituation überprüft. Der Ausbauzustand der Lortzingstraße entspricht nicht dem aktuellen Standard. Der in östliche Richtung laufende Kanalabschnitt entspricht in seinen ersten 3 Haltungen hinsichtlich seiner Dimensionierung (DN 150) und der Materialbeschaffenheit (PVC) nicht dem aktuellen Standard. Im Zuge der Neubaumaßnahmen an der Lortzingstraße war eine Erneuerung dieser Kanalhaltungen nur vorgesehen, falls auch ein vollständiger Straßenausbau erfolgt, das ist jetzt nicht mehr der Fall (Stand: 15.01.2015). Da im Rahmen der Bebauungsplanung Baurecht für zwei neue Gebäude an der Lortzingstraße geschaffen wird und diese an den Kanal anzuschließen sind, wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Kanal (obwohl nur DN 150) ausreichend dimensioniert ist und auch das zusätzliche Regenwasser schadlos abführt. Das heißt, aus hydraulischer Sicht ist keine Erneuerung erforderlich.

Die Überprüfung des Kanals auf seinen baulichen Zustand erfolgt derzeit noch. Falls sich dabei Schäden an den Rohren oder Schächten ergeben, wird sicherlich eine Erneuerung wahrscheinlicher, die endgültige Entscheidung steht noch aus.

8. Nach der Aufgabe der Sportplatznutzung wurde als eine sinnvolle städtebauliche Nachnutzung der Flächen bis zur Lortzingstraße ein Wohnungsbaukonzept entwickelt, das dem Bebauungsplan 1181 zugrunde liegt. Stellungnahmen gegen die Ziele des Planverfahrens konnten seitens der Bürger in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht werden. Zur Offenlage des Bebauungsplanes besteht erneut die Möglichkeit sich zu äußern. Letztendlich kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan angestrengt werden.

9. Der Bereich der Lortzingstraße, der verbreitert werden soll, wird im Schadensfall erneuert, heißt: durch die Baumaßnahme an der Straße entstehende Schäden werden nach Abschluss des Baus beseitigt. Im Grundsatz ist aber keine weitere Erneuerung der Straße geplant.

Die Ermittlung der Schadensverursacher ist schwierig. Tatsache ist aber, dass die Anwohner der Lortzingstraße nicht zu Zahlungen herangezogen werden, die im Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Bebauung stehen.

Sollten die Anlieger allerdings eine Erneuerung des Straßenbelages verlangen, wäre neben dem Erschließungsbeitrag auch noch ein Straßenbaubeitrag (Kommunalabgabengesetz) zu zahlen (siehe auch nachfolgenden Punkt 10 und Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan). Wenn jedoch nur eine dünne Asphaltdecke aufgebracht würde, handelt es sich um eine Unterhaltungsmaßnahme, deren Kosten die Stadt Wuppertal trägt.

10. Verkehrsfläche der bestehenden Lortzingstraße:

Schenkungsvertrag:

Am 08.07.1982 wurden 2 Notarverträge zur Übertragung der bis dahin in Privatbesitz (Siedlungsgemeinschaft Foresta) befindlichen und zwischenzeitlich dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen der Lortzingstraße an die Stadt abgeschlossen.

Der Grundstücksübertragungsvertrag bezieht sich auf die Flächen der Lortzingstraße, die Gegenstand des Ausbauvertrages vom 20.01.1960 / 05.02.1960 waren. Die Übertragung erfolgte gemäß Ausbauvertrag unentgeltlich.

Grundstückskaufvertrag:

Der Grundstückskaufvertrag bezieht sich auf eine Straßenfläche vor den Grundstücken Lortzingstraße 9, 11 und 15, die sich unmittelbar an die durch den Ausbauvertrag ausgebaute Strecke anschließt. Diese Fläche wurde von der Stadt Wuppertal käuflich erworben.

Beide Verträge enthalten keine Regelungen hinsichtlich eventueller Maßnahmen an den Erschließungssystemen Straße und Kanal.

Erschließungs- und Straßenbaubeiträge:

Die Kosten für die Fahrbahn- und Gehwegarbeiten im Bereich der bestehenden Lortzingstraße sind nicht beitragsfähig und werden nicht auf die Anlieger umgelegt.

Allerdings werden von den Grundstückseigentümern für die erstmalige Herstellung der Lortzingstraße zwischen Schubertstraße und dem Grundstück Lortzingstraße 15 noch Erschließungsbeiträge erhoben. Diese fallen an, wenn die Straßenentwässerungsanlagen der Lortzingstraße insgesamt programmgemäß hergestellt sind. Voraussichtlich werden die Straßenentwässerungsanlagen als Folge der Baumaßnahmen auf dem Sportplatzgelände programmgemäß fertiggestellt werden. Die Höhe der Erschließungsbeiträge für die Grundstückseigentümer an der bestehenden Lortzingstraße zwischen Schubertstraße und dem Grundstück Lortzingstraße 15 liegt zwischen etwa 3.000,-€ und 10.000,-€.

11. Eine Verbreiterung der kompletten Lortzingstraße ist nicht vorgesehen (siehe auch Punkt 3).

12. Die Beitragserhebung kann rechtlich erst nach Bescheiderteilung angefochten werden. Die Beitragsbescheide werden voraussichtlich in den Jahren nach 2017 erlassen werden.

13. Zuerst wird eine provisorische Baustraße ins neue Baugebiet gelegt und die Verbreiterung der Lortzingstraße vor den Grundstücken Lortzingstraße 9, 11, 15 und 51 hergestellt. Erst nach Errichtung der Häuser wird die neue Straße als Mischverkehrsfläche endgültig hergestellt. Die Sportplatzoberfläche wird komplett um ca. 50 cm abgetragen. Wann mit einer Bebauung begonnen werden kann, hängt insbesondere vom Fortgang dieses Bebauungsplanverfahrens ab. Vorgesehen ist der Abschluss des Planverfahrens spätestens in der zweiten Hälfte des Jahres 2015. Mit einer Vermarktung der Grundstücke wird voraussichtlich im II/III. Quartal 2015 begonnen.

B.

Würdigung der Bürgerschreiben im Vorfeld des Offenlegungsbeschlusses

1. Rechtsanwältin von Anwohner

Stellungnahme

Im ersten Schreiben bittet die Anwältin um Akteneinsicht. Die fand am 03.01.2014 statt. Die Mandanten der Rechtsanwältin besitzen ein Grundstück nördlich der Lortzingstraße, das seit 1975 im Besitz der Familie ist. Die Gas-, Wasser-, Strom und kanalmäßige Erschließung wurde mit Hilfe einer Dienstbarkeit der Siedlungsgemeinschaft abgesichert, die den östlichen Bereich der Lortzingstraße entwickelt hatte. Bis zum bestehenden Anschlusspunkt wurden die Leitungen privat und auf eigenen Kosten innerhalb der Grundstücke der Siedlergemeinschaft (heute Lortzingstraße) verlegt.

Nun wird seitens der Mandantschaft mit erheblichen Problemen auf Grund der städtischen Planungen zur Neubebauung südliche der Lortzingstraße gerechnet.

Es wurde der Wunsch auf Einsichtnahme in die Schenkungsurkunden zwischen Siedlergemeinschaft und Stadt geäußert.

Da im Rahmen der Bebauung des Grundstücks eine ordnungsgemäße Erschließung mit erheblichem privaten finanziellen Aufwand hergestellt wurde, kann sich die Mandantschaft mit einer nochmaligen Zahlung für Erschließungsmaßnahmen nicht einverstanden erklären.

Ob die bisherigen Entwässerungsanlagen erhalten werden und wie die diesbezügliche Planung für die Neubebauung aussehe, wird gefragt.

Würdigung

Der Ausbauvertrag, der Grundstückskauf- sowie -übertragungsvertrag wurden der Rechtsanwältin in Kopie überreicht.

Der derzeitige Zustand der Kanalanlagen das Grundstück der Mandantschaft betreffend stellt sich wie folgt dar:

- Die Lortzingstraße wurde Anfang der 1960er-Jahre auf Kosten der Bauinteressengemeinschaft Lortzingstraße von Osten kommend bis zu der östlichen Grenze des Grundstücks Lortzingstraße 15 erstmalig hergestellt und mit R- und S-Kanälen ausgestattet. Das sah jedenfalls der mit der Bauinteressengemeinschaft geschlossene Ausbauvertrag so vor.
- Im Jahr 1965 wurde für das Grundstück Lortzingstraße 15 ein Bauantrag gestellt. Vor dem Grundstück war die Straße noch unbefestigt. Die Straße dürfte auf Kosten des Bauherrn provisorisch befestigt worden sein und es dürften Kanäle in Richtung Osten bis zu den vorgenannten bestehenden R- und S-Kanälen verlegt worden sein. Diese Schlussfolgerung ist jedenfalls aus den Altakten zu ziehen.
- Im Jahr 1975 wurde für das Grundstück Lortzingstraße 11 ein Bauantrag gestellt. Auch dieser Bauherr musste die noch unbefestigte Straße vor seinem Grundstück provisorisch befestigen. Das Grundstück sollte über private Kanäle an die in der Lortzingstraße vorhandenen östlich des Grundstücks liegenden Kanäle angeschlossen werden.

- In den Jahren 1987 und 1988 wurde die Straße vor den genannten Grundstücken dann durch die Stadt erstmalig endgültig hergestellt. Inzwischen war die Straßenfläche in das Eigentum der Stadt übergegangen und damit auch das Eigentum an den dort verlegten privaten Kanälen.
- Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verkehrs- und Kanalsituation überprüft. Der Ausbauzustand der Lortzingstraße entspricht nicht dem aktuellen Standard. Der in östliche Richtung laufende Kanalabschnitt entspricht in seinen ersten 3 Haltungen hinsichtlich seiner Dimensionierung (DN 150) und der Materialbeschaffenheit (PVC) nicht dem aktuellen Standard. Im Zuge der Neubaumaßnahmen an der Lortzingstraße war eine Erneuerung dieser Kanalhaltungen nur vorgesehen, falls auch ein vollständiger Straßenausbau erfolgt, das ist jetzt nicht mehr der Fall (Stand: 15.01.2015). Da im Rahmen der Bebauungsplanung Baurecht für zwei neue Gebäude an der Lortzingstraße geschaffen wird und diese an den Kanal anzuschließen sind, wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Kanal (obwohl nur DN 150) ausreichend dimensioniert ist und auch das zusätzliche Regenwasser schadlos abführt. Das heißt, aus hydraulischer Sicht ist keine Erneuerung erforderlich.

Die Überprüfung des Kanals auf seinen baulichen Zustand erfolgt derzeit noch. Falls sich dabei Schäden an den Rohren oder Schächten ergeben, wird sicherlich eine Erneuerung wahrscheinlicher, die endgültige Entscheidung steht noch aus.

- Details zur Planung und Ausführung sind der Ausbauplanung vorbehalten, die zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Unabhängig davon, wurde der Anwältin ein entsprechender Ansprechpartner bei den Wuppertaler Stadtwerken benannt, um grundstücksspezifische Fragestellungen erörtern zu können.
- Grundsätzlich soll die Bebauung des Sportplatzgeländes an die Kanalanlagen angeschlossen werden, die in westliche Richtung entwässern. Dies betrifft die Mandatschaft nicht.

Allerdings werden die beiden geplanten Gebäude an der bestehenden Lortzingstraße an die Richtung Osten verlaufenden Kanäle angeschlossen, die auch seitens der Mandatschaft genutzt werden.

2. Anwohner Lortzingstraße

Stellungnahme

Ergänzend zur Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nimmt der Anwohner wie folgt Stellung:

Die Ausweisung von zwei Baugrundstücken an der Lortzingstraße erscheine nicht sinnvoll. Das Gelände bestehe aus einem steilen Hang, auf dem zur Erstellung der Baugrundstücke Erde und Gestein abgetragen werden müsse. Die Hangstruktur würde aufgebrochen. Um ein späteres Abrutschen des Hanges zu verhindern, seien aufwendige und kostenintensive Stabilisierungen erforderlich. Durch den Verzicht auf diese Bebauung könne die Verbreiterung der Lortzingstraße entfallen.

Derzeit bestehe eine gute und völlig ausreichende Situation für Fußgänger auf dem nördlichen Bürgersteig sowie eine unfallfreie Verkehrssituation seit mindestens 17 Jahren. Die Planung würde zur Verschiebung des „Flaschenhalses“ in die unübersichtliche Kurve führen. Ein künftiger Unfallschwerpunkt würde provoziert.

Würdigung

Das Gelände des Sportplatzes wurde, um eine ebene Fläche zu erhalten, eingeebnet. Dies bedingte die Anlage von Böschungen. Richtung Lortzingstraße handelt es sich teilweise um natürliche Geländeversprünge. Da seitens der Stadt die gesamte Fläche des Sportplatzes bis hin zur Lortzingstraße verkauft werden soll, entstehen zwangsläufig für Wuppertaler Verhältnisse typische Baugrundstücke für deren bauliche Nutzung Bodenbewegungen unerlässlich und geschickte architektonische Konzepte erforderlich sind.

Bei der durch das Ressort 104 - Straßen und Verkehr - durchgeführten Straßenplanung werden die einschlägigen für den Straßenausbau maßgeblichen Regelwerke zugrundegelegt. Die bestehende Lortzingstraße ist im Trennprinzip hergestellt. Somit gibt es getrennte Bereiche für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Die Herstellung eines Gehwegs vor den beiden Baugrundstücken an der bestehenden Lortzingstraße dient der Sicherheit der Anlieger, damit Personen beim Verlassen des Grundstücks nicht direkt auf der Fahrbahn stehen.

Verengungen im Straßenraum können verkehrsberuhigende Wirkungen haben.

3. Anwohner Lortzingstraße

Stellungnahme

Der Anwohner bezieht sich auf die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gezeigten Planunterlagen.

Würde dieser Plan realisiert werden, so sind die beiden unteren Grundstücke direkt an der Lortzingstraße lt. Plan zusammen 1.314 Quadratmeter groß. Einen angenommenen theoretischen Quadratmeterpreis von 300,00 € unterstellt würden der Verkauf dieser beiden Grundstücke 394.200,00 € in die Stadtkasse bringen. Hierfür würden dann aktuell ersatzlos 13 Parkplätze wegfallen, Parkplätze, auf denen derzeit Kleingärtner sowie Spaziergänger, die hier in den Barmer Wald gehen, parken. Für die Nutzung dieser beiden Grundstücke sind umfangreiche Rodungsarbeiten und Modulationsarbeiten am Gelände nötig, die Straße soll von aktuell 350 cm Breite auf 550 cm Breite sowie einem weiteren 200 cm breiten Bürgersteig erweitert werden, die Zuwegung zum Parkplatz der Kleingärtner komplett neu erstellt werden.

Dieses erscheint aus mehreren Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

- Die Lortzingstraße zwischen Mendelsohnweg und Hausnummer 15 ist nur in diesem Bereich in einem Zustand, der so ist, wie man sich eine Straße vorstellt. In ausgerechnet diesem vernünftigen Bereich Arbeiten durchführen zu wollen erscheint aus der Sicht eines verantwortungsvollen Umgangs mit Steuergeldern unverantwortlich.
- Die bisherige Straßenbreite reichte zumindest in den letzten acht Jahren auch mit nur einem Bürgersteig immer vollkommen aus. Gegenseitige Rücksichtnahme im seltenen Falle eines Begegnungsverkehrs funktionierte immer und ermöglichte sogar eine Kommunikation.
- Der ersatzlose Wegfall der 13 Parkplätze würde bei den Kleingärtnern sowie den Besuchern des Waldes zu der Situation führen, dass die Parksituation für alle in der Lortzingstraße eine deutliche Verschlechterung erfahren würde.
- Die Kosten für die Modulation des Geländes / Erneuerung der Straße / Schaffung einer eigenen Zuwegung zum Parkplatz der Kleingartenanlage / Erschließung der bei-

den unteren Baugrundstücke stehen in keinem betriebswirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zum zu erwartenden Erlös.

- Die Rodung der Bäume sei außerdem aus ökologischen Gründen keine besonders wünschenswerte Tätigkeit.

Fazit:

- Aus Sicht des Anwohners sei die vorgestellte Planung zu überarbeiten und die beiden unteren Grundstücke nicht als Baugrund zu erschließen, sondern ausschließlich der Sportplatz herzustellen und somit nur acht Grundstücke zu vermarkten.
- Der gesamte untere Bereich des Parkplatzes würde somit als Parkplatz erhalten bleiben und so auch für die Zukunft ein weiteres friedliches Miteinander von Anwohnern / Kleingärtnern sowie Spaziergängern / Hundehaltern sicherstellen.

Würdigung

Ziel der Planung ist es, eine der Umgebung angepasste Grundstücksgröße für gehobenen Einfamilienhausbau anzubieten. Bei Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1000 m² ergeben sich die genannten 10 Grundstücke. Die Anfragen bei der Stadt zeigen, dass in diesem Marktsegment ein Bedarf besteht.

Das Gelände des Sportplatzes wurde, um eine ebene Fläche zu erhalten, eingeebnet. Dies bedingte die Anlage von Böschungen. Richtung Lortzingstraße handelt es sich teilweise um natürliche Geländeversprünge. Der dortige Bewuchs wurde sowohl von der unteren Landschaftsbehörde als auch vom Regionalforstamt als ökologisch nicht wertvoll eingestuft.

Da seitens der Stadt die gesamte Fläche des Sportplatzes bis hin zur Lortzingstraße verkauft werden soll, entstehen zwangsläufig für Wuppertaler Verhältnisse typische Baugrundstücke für deren bauliche Nutzung Bodenbewegungen unerlässlich und geschickte architektonische Konzepte erforderlich sind.

In erster Linie werden Straßen entsprechend der einschlägigen Vorgaben in den Bereichen ausgebaut, in denen städtische Flächen zur Verfügung stehen. Deshalb wurden bei der durch das Ressort 104 - Straßen und Verkehr - durchgeführten Straßenplanung die einschlägigen für den Straßenausbau maßgeblichen Regelwerke zugrundegelegt. Die bestehende Lortzingstraße ist im Trennprinzip hergestellt. Somit gibt es getrennte Bereiche für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Die Herstellung eines Gehwegs vor den beiden Baugrundstücken an der bestehenden Lortzingstraße dient der Sicherheit der Anlieger, damit Personen beim Verlassen des Grundstücks nicht direkt auf der Fahrbahn stehen.

Die angesprochen Parkplatzsituation stellt sich zukünftig wie folgt dar:

- Der Kleingartenverein hat seinen eigenen Parkplatz, für den eine neue Zufahrt angelegt wird.
- Wie bereits jetzt kann auch zukünftig in Teilbereichen der Lortzingstraße geparkt werden.
- Zwar ist bauordnungsrechtlich lediglich ein Stellplatz je Wohnung vorgeschrieben, allerdings ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Anlage eines Stellplatzes vor den Garagen.
- Weiterhin werden in der neu zu erstellenden Straße 6 öffentliche Stellplätze eingerichtet.

Zwar wird die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher nicht vorgeschrieben, allerdings ist bei der Größenordnung der nicht überbaubaren Flächen von großzügigen Gärten auszugehen, die einen entsprechenden Grünanteil aufweisen werden.

4. Anwohner Lortzingstraße

Stellungnahme

Das erste Schreiben wurde seitens des Anwohners an Herrn Bezirksbürgermeister Brüssermann geschickt und wird, da es Aussagen zum Planverfahren enthält, als Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren gewürdigt. Zu dem Bebauungsplan 1181 merkt der Anwohner der Lortzingstraße an, dass die Schaffung der zwei Baugrundstücke direkt an der Lortzingstraße (2 Einfamilienhäuser) aus folgenden Gründen abgelehnt werde:

- Der bestehende alte Baumbestand müsste entfernt werden.
- Die noch gute Straße, die parallel zur Lortzingstraße zum Kleingartenparkplatz führt, müsste aufwendig entfernt und durch eine neue Stichstraße ersetzt werden. (Aufwand/Nutzen)
- Die geplante Verbreiterung der Lortzingstraße würde den Engpass verschieben, aber nicht beheben. Der ökonomische Nutzen sei nicht erkennbar, wenn die Verbreiterung der Lortzingstraße und zusätzliche Erstellung der neuen Stichstraße zum Parkplatz gegen den Erlös der Grundstücke gerechnet und zusätzlich der Verlust des Baumbestandes in Betracht gezogen würde.
- Es wird gebeten, die Idee die Lortzingstraße als Einbahnstraße auszuweisen zu verwerfen, da dann der gesamte Verkehr, auch aus dem oberen Teil der Lortzingstraße über den unteren Teil geführt werden müsste. Die heutige Verkehrsführung wird allgemein bevorzugt akzeptiert.

Ergänzend zum letzten Punkt regt der Anwohner in einem weiteren Schreiben an, dass der untere Teil der Lortzingstraße als Anliegerstraße praktisch ab Stichstraße zum Sportplatz bis unten zur Villa Foresta ausgewiesen wird. Die Anlieger leben konfliktfrei mit der heutigen Situation und es bliebe bei der relativ guten, beruhigten Verkehrssituation.

Würdigung

- Baumbestand:
Der Bewuchs auf den zwei Baugrundstücken an der Lortzingstraße wurde sowohl von der unteren Landschaftsbehörde als auch vom Regionalforstamt als ökologisch nicht wertvoll eingestuft. Zwar wird die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher nicht vorgeschrieben, allerdings ist bei der Größenordnung der nicht überbaubaren Flächen von großzügigen Gärten auszugehen, die einen entsprechenden Grünanteil aufweisen werden.
- Zufahrt Kleingartenparkplatz:
Bei der bestehenden Zufahrt handelt es sich um ein Provisorium, das durch eine neue, endgültig hergerichtete Zuwegung ersetzt werden soll. Diese dient dann ausschließlich der Erschließung des Kleingartens und zweigt unmittelbar von der Lortzingstraße ab. Dadurch kann der gesamte Sportplatzbereich bis zur Lortzingstraße zusammenhängend wohnbaulich entwickelt werden.

- **Verbreiterung der Lortzingstraße:**
In erster Linie werden Straßen entsprechend der einschlägigen Vorgaben in den Bereichen ausgebaut, in denen städtische Flächen zur Verfügung stehen – so auch im vorliegenden Fall. Die bestehende Lortzingstraße ist im Trennprinzip hergestellt. Somit gibt es getrennte Bereiche für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Die Herstellung eines Gehwegs vor den beiden Baugrundstücken an der bestehenden Lortzingstraße dient der Sicherheit der Anlieger, damit Personen beim Verlassen des Grundstücks nicht direkt auf der Fahrbahn stehen.
- **Einbahnstraße:**
Die Idee der Einbahnstraßenregelung wurde bereits im frühen Stadium der Planungen verworfen.

5. KgV Foresta e. V.

Stellungnahme

Im Namen des Kleingartenvereins fragt der Vorsitzende nach,

- ob der Hang zum Sportplatz nachher zu den Kleingartengrundstücken gehört?
- Wo die Grenze an den Gärten verläuft?
- Und ob die Hauptwasserleitung zu den Kleingärten verlegt wird?

Würdigung

- **Hang zum Sportplatz:**
Die Flurstücksgrenze verläuft durch die Böschungen. Diese Flurstücksgrenze wird beibehalten. Somit verbleiben die Bereiche der Böschung, die bereits jetzt zur Kleingartenanlage gehören, auch zukünftig in deren Besitz. Weitere Böschungsflächen kommen nicht hinzu.
- **Grenze an den Gärten:**
Die Abgrenzung der Gärten ändert sich somit nicht.
- **Hauptwasserleitung zu den Kleingärten:**
Bedingt durch die Planung der neuen Grundstücke auf dem Sportplatz bis zur Lortzingstraße wird seitens der WSW die Wasserleitung bei Erstellung der neuen Parkplatzzufahrt in diese verlegt.

C.

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden

1. Stellungnahmen ohne planungsrelevante Aspekte

1.1 Amprion

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Hochspannungsleitungen verlaufen und aus heutiger Sicht auch keine geplant werden. Dies betrifft nur die von amprion betreuten 220- und 380-kV-Netze.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Gascade

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Anlagen der Firmen WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sowie Gascade vorhanden sind und aus heutiger Sicht auch keine geplant werden.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Thyssengas

Stellungnahme

Von Thyssengas betreute Erdgashochdruckleitungen sind vom Bebauungsplanverfahren nicht betroffen. Neuverlegungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)

Stellungnahme

Da sich das Plangebiet außerhalb des Verbandsgebietes befindet, sei der BRW von dem Verfahren nicht betroffen. Es wird gebeten, von einer weiteren Beteiligung abzusehen.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beteiligung zu diesem Planverfahren ist nicht erforderlich.

1.5 Geologischer Dienst

Stellungnahme

Für die Baugrunduntersuchungen wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet in südwest-nordöstlicher Richtung eine geologische Schichtgrenze zwischen den mitteldevonischen Sand-, Ton- und Schluffsteinen verläuft.

Den Baugrund im nördlichen Plangebiet bilden die Honsel-Schichten und den Baugrund im mittleren bis südlichen Bereich des Plangebietes die Brandenburg-Schichten.

Möglicherweise ist der Verlauf des Fazienwechsels durch eine Geländestufe gekennzeichnet, welche von Fließerden und Lößlehm überdeckt ist. Auflockerungen des Gesteinsverbandes in diesem Bereich sind nicht auszuschließen.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Westnetz-Netzplanung

Stellungnahme

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Höchstspannungsleitungen, keine sonstigen Gasversorgungsleitungen sowie keine Stromversorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Gleiches gilt für Leitungen der RWE Deutschland AG.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Westnetz-Strom

Stellungnahme

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine 110-kV-Hochspannungsleitungen, der Westnetz GmbH. Gleiches gilt für Leitungen der RWE Deutschland AG.

Neuverlegungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.8 PLE

Stellungnahme

Das Planverfahren berühre nicht die von der PLEDOC betreuten Eigentümer bzw. Betreiber von Versorgungseinrichtungen. Bei Änderungen des Geltungsbereiches wird um eine Benachrichtigung gebeten.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Planung

2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Stellungnahme

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern nach Angaben des KBD Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, seien diese auf das Geländeni-
veau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der
weiteren Vorgehensweise wird um Absprache eines Ortstermins gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten,
Verbauarbeiten etc. werde eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Würdigung

Der Sportplatz bestand an diesem Standort bereits 1928 (Luftbilddauswertung).

Im Zuge der Bauordnungsverfahren wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neu-
bauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im
Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen
Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Hinweis im Be-
bauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

2.2 Regionalforstamt Bergisches Land

Stellungnahme

Aus forstrechtlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben, wenn - wie in der Vorab-
stimmung vereinbart und in der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung beschrieben
- der westlich im Plangebiet liegende Wald auch planungsrechtlich als Wald und der
Abstand zwischen Wohngebäuden und Wald im westlichen und südlichen Bereich mit
20 Meter festgesetzt wird.

Würdigung

Auf Grund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an eine Waldfläche
wurde bereits frühzeitig eine Abstimmung mit dem Regionalforstamt durchgeführt.
Dabei wurde sowohl die genaue Waldabgrenzung sowie Details zum Waldabstand
vereinbart.

Daraus resultierend

- wird Wald im Bebauungsplan entsprechend der Absprache festgesetzt;
- werden überbaubare Fläche in einem Mindestabstand von 20 m vom Wald aus-
gewiesen;
- sind innerhalb des Waldabstandes in den ersten 10 m vom Wald sämtliche Ne-
benanlagen im Sinne der BauNVO ausgeschlossen und Geländeänderungen nur im
festgesetzten Rahmen zulässig.

2.3 Wuppertaler Stadtwerke (WSW)

Stellungnahme

Fachbereich Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung:

Der vorhandene Wasseranschluss der Kleingartenanlage muss beachtet wer-

den.

Fachbereich Projektierung Anlagen, Leitungen Strom:

Für die Erschließung des Plangebietes ist das Stromversorgungsnetz zu erweitern. Für die Kabelverlegung sei eine freie Trasse im Abstand von min. 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Baumstandorten freizuhalten.

Fachbereich Planung und Projektierung Infrastruktur Abwasser:

Für die Erschließung des Plangebietes sind neue Regen- und Schmutzwasserkanäle durch die WSW zu bauen.

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Umsetzung der genannten Maßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Realisierung der neuen Erschließungsstraße auf dem Sportplatzgelände. Aus diesem Grund wurde die Stellungnahme zuständigkeithalber an die städtischen Liegenschaften als derzeitigen Grundstückseigentümer und an das Ressort 104 – Straßen und Verkehr –, dass den Straßenausbau übernimmt, weitergeleitet. Die Wasserleitung zur Kleingartenanlage wird seitens der WSW bei Erstellung der neuen Zufahrt zum Kleingartenparkplatz durch die WSW neu in dieser verlegt.

2.4 Wuppertaler Naturschutzverbände

Stellungnahme

Seitens der Naturschutzverbände wird dem Planverfahren mit Auflagen zugestimmt:

- Für den Entfall der bisher dort ausgewiesenen Fläche für den Landschaftsschutz, soll an anderer Stelle, wenn es möglich ist, in der Nähe, in gleicher Größenordnung eine Fläche für den Landschaftsschutz ausgewiesen werden.
- Der gültige Landes- und Regionalplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1181 „Allgemeinen Frei- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie der Freiraumfunktion regionaler Grünzug“ aus. Da diese Ausweisung nun geändert wird in „Allgemeinen Siedlungsbereich“, wird gefordert, dass in gleicher Größe an anderer Stelle des Landes- und Regionalplanes im Bereich Wuppertal - möglichst in der Nähe des Plangebietes - entsprechend eine umgekehrte Ausweisung von „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zu „Allgemeinen Frei- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie der Freiraumfunktion regionaler Grünzug“ erfolgt.
- Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen von einer Ausweisung als „Wald“ bzw. „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz“ in „Allgemeinen Siedlungsbereich“ erfolgen. Auch hier sollte im FNP eine entsprechende Ausweisung von „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zu „Wald“ bzw. „Grünfläche“ erfolgen. Der Waldbereich westlich des Sportplatzes, der auch eine Klimafunktion übernimmt, soll im vollem Umfang erhalten bleiben und auch mit der Ausweisung „Landschaftsschutz“ im Landschaftsplan Ost weiter erhalten bleiben.
- Die Bebauung soll von allen Waldbereichen einen so großen Abstand einhalten, dass ausgeschlossen werden kann, dass wegen der neuen Wohnbebauung später Bäume gefällt werden. Zum Schutz der vorhandenen Waldbereiche sollen auch, wie vorgesehen, entsprechende Regelungen von Abgrabungen und Aufschüttungen und Regelungen von Nebenanlagen festgeschrieben werden.

- Die Baumfällungen des jetzt ausgewiesenen Waldbereiches nördlich des Sportplatzes, wo zwei Baugrundstücke realisiert werden sollen, sollen an anderer Stelle in der Stadt, möglichst in der Nähe des Bebauungsplangebietes, mit einem Ausgleich 1:1 als neue Waldfläche ausgewiesen werden und als Fläche neu bereit gestellt werden. Ansonsten sollte auf die zwei Grundstücke verzichtet werden.

Würdigung

- **Landschaftsschutz**

Die Ausweisung einer Ersatzlandschaftsschutzfläche ist weder gesetzlich vorgesehen, noch beabsichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung des Landschaftsplanes Ost werden allerdings zahlreiche Flächen auf Ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft. Flächen, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen, werden - unabhängig von durch Bauleitplanverfahren entfallenden Landschaftsschutzflächen - neu ausgewiesen.

- **Regionalplan**

Im Bereich der Planung ist der Regionale Grünzug durch den seit Jahrzehnten an diesem Standort vorhandenen Sportplatz bereits in seiner Funktion eingeschränkt. Die Ausweisung einer Ersatzfläche ist weder gesetzlich vorgesehen, noch beabsichtigt und liegt auch nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Wuppertal.

Losgelöst davon wurde die anstehende Planung der Bezirksregierung mitgeteilt. Am 27.08.2013 erklärte die Bezirksregierung per Mail, dass für die Planung „aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und Lage im Randbereich eines ASB keine Regionalplanänderung erforderlich“ sei. Mit Schreiben vom 21.11.2013 teilte die Bezirksregierung mit, dass „gegen den gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine Landesplanerischen Bedenken“ bestehen.

- **Walderhalt /-ausgleich und Änderung der Darstellung von Grünfläche in Siedlungsbereich**

In Abstimmung mit dem Regionalforstamt wurde die Waldgrenze festgelegt. Entgegen der Annahme der Naturschutzverbände wird es gegenüber den Flächennutzungsplandarstellungen keine Reduzierung der Waldfläche geben. Insofern erübrigt sich ein Waldausgleich.

Lediglich der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellte Bereich an der Lortzingstraße soll in einen allgemeinen Siedlungsbereich geändert werden. Die Ausweisung einer Ersatzfläche ist weder gesetzlich vorgesehen, noch beabsichtigt, zumal die ökologischen Funktionen durch die Sportplatznutzung bereits stark eingeschränkt sind.

Im Bereich der Böschung und ehemaligen Sprunggrube südlich des Sportplatzes wird die Walddarstellung entsprechend der tatsächlichen Waldfläche – gemäß Absprache mit dem Regionalforstamt – erweitert.

- **Waldabstand**

Gemäß Absprache mit dem Regionalforstamt wird Wald im Bebauungsplan entsprechend der faktischen Situation festgesetzt. Zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und dem Wald liegt ein Mindestabstand von 20 m. Zudem werden innerhalb dieses Waldabstandes in den ersten 10 m vom Wald sämtliche Nebenanlagen im Sinne der BauNVO ausgeschlossen und Geländeänderungen sind lediglich im festgesetzten Rahmen zulässig.

- Zwischen Sportplatz und Lortzingstraße gibt es keine im Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche. Insofern erübrigt sich die Forderung nach einem Waldausgleich.

Losgelöst davon, wurde der Bewuchs auf den zwei Baugrundstücken an der Lortzingstraße sowohl von der unteren Landschaftsbehörde als auch vom Regionalforstamt als ökologisch nicht wertvoll eingestuft. Die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher wird deshalb auch nicht vorgeschrieben, allerdings ist bei der Größenordnung der nicht überbaubaren Flächen von großzügigen Gärten auszugehen, die einen entsprechenden Grünanteil aufweisen werden.