

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Kamil Kadioglu 563 6671 563 4774 kamil.kadioglu@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.11.2002
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0287/02</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>19.11.2002</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Anhörung</b>
<b>26.11.2002</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>11.12.2002</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>16.12.2002</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 820 - Wettinerstr./Adolf-Vorwerk-Str./Sachsenstr. - (1. Änderung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 820 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 820)</b> <b>Behandlung der Anregungen</b> <b>Beschluss der Flächennutzungsplanänderung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan</b> <b>Priorität 2</b>		

## Grund der Vorlage

Behandlung der Anregungen

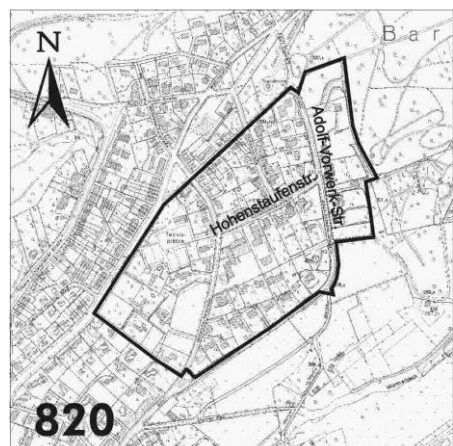
Beschluss der Flächennutzungsplanänderung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan  
Priorität 2

## Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Anregungen zur 1. Änderung der Flächennutzungsplanung Nr. 820 und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 820 in einem Geltungsbereich, wie in der Anlage 4 beschrieben und in der nebenstehenden Skizze näher kenntlich gemacht, werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.

2. Gem. § 3(3) Satz 3 BauGB wird der Bebauungsplan vereinfacht geändert.

3. Die Flächennutzungsplanänderung wird nebst Erläuterungsbericht gem § 5(5) BauGB beschlossen.



4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung nach § 9(8) BauGB ist beigefügt.

5. Gem § 29(4) Landschaftsgesetz NRW werden mit der Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanänderung die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes Ost für das betreffende Baugrundstück am nordöstlichen Ende der Adolf-Vorwerk-Str. (ehemaliges Grundstück des Luftkurhauses) außer Kraft gesetzt.

## **Unterschrift**

Uebrick

## **Begründung**

Durch die beigefügten Verpflichtungserklärungen ist unter Beachtung der Anregungen der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftbehörde gewährleistet, dass dem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechend die bereits realisierte Öffnung des Adolf-Vorwerk-Parkes für die Öffentlichkeit aufrechterhalten sowie dessen Unterhaltung und Pflege sichergestellt werden kann. Hierbei hat sich der betroffene Eigentümer verpflichtet auf insg. 1,6 ha großen Flächen Ersatzaufforstungsmaßnahmen zu realisieren.

Entsprechend den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde ( R. 103. 13) wird die Festsetzung Nr.24 so abgeändert, dass auch unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) in der Übergangszone zum Wald bzw. zum Landschaftschutzgebiet in der nicht überbaubaren Fläche auf dem ehemaligen Luftkurhausgrundstück ausgeschlossen bleiben. Auf diesem Grundstück wird eine alte Kastanie gem § 9(1) 25 b gesichert. Die Festsetzung gem § 9(1) 25 b für einen Baum auf dem Änderungsgrundstück südlich Adolf-Vorwerk-Str. 29 wird dagegen entsprechend der Anregung der Behörde gestrichen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (R. 103.23) soll auf dem Grundstück des ehemaligen Luftkurhauses eine Hinweisfläche eingetragen werden (Anlage 9). Darüber hinaus wird das Grundstück unmittelbar südlich Adolf-Vorwerk-Str. 29 gem. § 9(5) 3 BauGB gekennzeichnet (Flächen, deren Böden mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind).

Desweiteren sollen im Zuge dieses Änderungsverfahrens - entsprechend einer Anfrage - die Baugrenzen auf dem Grundstück Adolf-Vorwerk-Str. 38 verschoben und die nördlichen Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten von einem geplanten, jedoch nicht realisierbaren Privatweg (Fahrrecht zugunsten mehrerer Anlieger) ausgeschlossen werden (Anlage 8), so dass die Andienung ausschließlich über Adolf-Vorwerk-Str. erfolgen kann. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan eine mit Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Wegefläche festgesetzt.

Die o.g. Änderungen erfolgen auf der Grundlage des § 3(3) Satz 3 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB (vereinfachtes Änderungsverfahren). Die betroffenen Bürger sind einverstanden.

## **Kosten und Finanzierung**

Kein öffentlicher Kostenaufwand

## **Zeitplan**

Satzungsbeschluss 4/02 ; Rechtskraft 1/03

## Anlagen

1. Vorgebrachte Anregungen
2. Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
3. Erläuterungsbericht gem. § 5(5) BauGB
4. Begründung gem § 9(8) BauGB
5. Verpflichtungserklärung zur Stiftungsgründung
6. Verpflichtungserklärung zur Ersatzaufforstung mit Anhang 1, 2a und b
7. BPL-Datei
8. Übersicht zur vereinfachten Änderung Adolf-Vorwerk-Str. 38
9. Lageplan

Vorgebrachte Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 820 – Wettinerstr./Adolf-Vorwerk-Str./Sachsenstr. –

Es sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

1. Untere Landschaftsbehörde (R. 103.13), Rathaus Barmen, v. 11.10.01
2. Untere Wasserbehörde (R. 103.20), Rathaus Barmen v. 12.10.01
3. WSW (Entwässerungsabteilung), Bromberger Str. 59-41, 42281 Wuppertal v. 12.09.01
4. Staatliches Umweltamt Düsseldorf, Postfach 111120, 40511 Düsseldorf v. 2.10.01
5. Untere Forstbehörde Mettmann, Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann, v. 26.6.00 und 13.9.01 .
6. Staatlicher Kampfmittelräumdienst bei der BR Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, v. 15.10.01
7. Bezirksregierung Düsseldorf (Dez.62), Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf v. 10.10.01
8. Deutsche Telekom AG, Bayreuther Str. 20, 42115 Wuppertal, v. 14.09.01
9. Untere Bodenschutzbehörde (UBB; R. 103.23), Rathaus Barmen v. 1.10.01

Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 820 - -  
Wettinerstr./Adolf-Vorwerk-Str./Sachsenstr. -

Zu 1.

Anregung:

Die Anregungen des R.103.13 (Untere Landschaftsbehörde), die die grundsätzlichen Ziele des Änderungsverfahrens nicht in Frage stellen, können wie folgt zusammengefasst werden:

a) Es wird darauf hingewiesen, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die widersprechende Festsetzung Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes Ost außer Kraft gesetzt werden soll. Dies erfordere zur Klarstellung, dass im Plan die geplante neue LSG (Landschaftsschutzgrenze) darzustellen wäre, die auch die festgesetzte Waldfläche umfasse. Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass in dem Plan die nachrichtliche Übernahme der LSG mit einem falschen Symbol dargestellt sei.

b) Die Untere Landschaftsbehörde stimme der Herausnahme aus dem Landschaftsschutz nur zu, wenn die Öffnung und dauerhafte Pflege des Vorwerk-Parkes sowie die erforderlichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen, die gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme dienen sollen, vertraglich sichergestellt seien.

c) Weiterhin wird angeregt, die Festsetzung Nr. 24 insoweit abzuändern, dass nicht nur oberirdische Nebenanlagen sondern auch unterirdische Nebenanlagen (Tiefgarage) auszuschließen seien, da auch solche Anlagen in diesem kritischen Abstandsbereich zum Wald bzw. zum Landschaftsschutzgebiet den Boden und Wasserhaushalt sowie den oberirdischen Bewuchs beeinträchtigen bzw. stark einschränken können. Durch die vorgeschlagene Abänderung ließe sich der Eingriff in den Naturhaushalt erheblich reduzieren.

d) Es wird angeregt, eine im Bereich des Änderungsgrundstücks (ehemaliges Luftkurhaus) stehende alte Kastanie zu sichern (§ 9(1) 25 b). Eine südlich Adolf-Vorwerk-Str. 29 stehende alte Birke, die aufgrund des Alters sowie des Standortes bei der Realisierung des Bauvorhabens nicht erhalten werden kann, soll dagegen nicht mehr gem. § 9(1)25 b BauGB festgesetzt werden. Der Ersatz könne über die Baumschutzsatzung geregelt werden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Baumsymbole in dem Plan nicht eindeutig seien. Zum Teil, aber nicht durchgängig, sei ein in der Legende nicht enthaltenes Symbol verwendet worden, wenn der Baum, der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt war, nicht mehr existiere.

e) Schließlich wird darauf hingewiesen, dass der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde die Vorlage eines qualifizierten, detaillierten Gestaltungs - und Begrünungsplanes für die Freiflächen fordere, der sowohl die landschaftlichen als auch die historischen Gesichtspunkte berücksichtige. Da eine Festsetzung im Plan für gartengestalterische Maßnahmen schwierig sei, wird angeregt, hierüber einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

## Beschluss:

Zu a) Dieser Anregung kann gefolgt werden. In den Bauleitplänen wird die neu geplante Landschaftsschutzgrenze eingetragen. Bei der redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplanes wird auch das Symbol für die Landschaftsschutzgrenze zu berichtigen sein.

Zu b) Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der betroffene Eigentümer den Vorwerk-Park bereits mit erheblichem finanziellen Aufwand im Vorgriff erneuert und für die Öffentlichkeit geöffnet hat. Inzwischen hat sich die Vorwerk'sche Grundstücksverwaltung durch eine entsprechende Erklärung verpflichtet, die Adolf-Vorwerk-Park-Stiftung als rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts zu gründen (s. Anlage 5). Die Pflege und Unterhaltung des Parkes – unter Beachtung der Vorgaben des Landschaftsplanes Ost - wird im Einzelnen von der Stiftung selbst geregelt werden. Die Genehmigung der inzwischen beantragten Stiftung wurde von der BR Düsseldorf (Stiftungsaufsicht) in Aussicht gestellt. Die Stiftungssatzung kann jedoch erst endgültig genehmigt werden, wenn die Frage des Stiftungsvermögens, die nicht zuletzt von der Rechtskraft des anstehenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 820 abhängt, abschließend geklärt ist.

Es ist nämlich beabsichtigt, den Verkaufserlös des ehemaligen Luftkurhauses zur Finanzierung der Ausgaben der Stiftung zu verwenden, was erst nach der Schaffung des entsprechenden Baurechtes realisiert werden kann.

Der Vorhabenträger hat sich außerdem verpflichtet, die in seinem Besitz befindlichen Flächen (ca.1,6 ha.) als Ersatzmaßnahme entsprechend den Forderungen der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten (s. Anlage 6).

Zu c) Dieser Anregung kann gefolgt werden. Der betreffende Text wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger abgeändert (Vereinfachte Änderung gem. § 3(3) Satz 3 BauGB).

Zu d) Auch dieser Anregung bezgl. der erwähnten Bäume kann gefolgt werden. Bei der redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplanes wird das in der Legende nicht enthaltene Baumsymbol durch einen Hinweis zusätzlich erklärt werden.

Zu e) Hierzu ist festzustellen, dass die erforderlichen Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen für das betreffende Bau- bzw. Eingriffgrundstück nach den Maßgaben der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde realisiert werden sollen. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, 16.347 qm eigene Grundstücksflächen als Ersatzmaßnahme aufzuforsten.

Darüber hinaus ist auf dem Baugrundstück in Abstimmung mit den o.g. Behörden in der relativ kritischen Übergangszone zum Wald bzw. zum Landschaftsschutzgebiet eine 20m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden, welche zudem von jeglichen Nebenanlagen und untergeordneten baulichen Anlagen (u.a. Tiefgaragen) freizuhalten ist. Desweiteren wird eine Tiefgarage geplant, die eine großzügige Begrünung und Beflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück zusätzlich ermöglicht.

Schließlich widerspricht es dem Gebot der Verhältnismäßigkeit und der planerischen Zurückhaltung, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung detaillierte Vorgaben für die erst im Rahmen der Objektplanung vorzulegenden Gartengestaltungsmaßnahmen zu machen, zumal diese gem. § 9 Landesbauordnung NW im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auch unter Beteiligung des zuständigen Fachressorts feingesteuert werden können.

## Zu 2.

### Anregung:

Das R. 103.20 (Untere Wasserbehörde) stellt fest, dass die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (bezgl. der Versickerung) bereits in den geänderten Bebauungsplan übernommen worden seien, so dass keine Bedenken mehr bestehen.

### Zu 3.

#### Anregung:

Die WSW weisen darauf hin, dass die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen könne und das Plangebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Buchenhofen liege. Nach dem Generalentwässerungsplan sei der vorhandene Mischwasserkanal in der Adolf-Vorwerk-Str. hydraulisch überlastet. Erst durch die vorgesehene Baumaßnahme "Murmelbach" (Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken, Pumpwerk und Druckleitung) entschärfe sich die Abwassersituation. Die Baumaßnahmen sollten im Jahr 2001 beginnen und würden voraussichtlich bis ins Jahr 2003 andauern. Das anfallende Niederschlagswasser sollte ungeachtet der Kanalbaumaßnahmen vor Ort auf den Grundstücken versickert werden.

#### Beschluss:

Die oben dargelegten Ausführungen der Stadtwerke zu der Entwässerungssituation im Planbereich sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 820 enthalten. Entsprechend der diesbezüglichen Anregungen der Stadtwerke und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde ( s. auch die Ausführungen des R. 103.20 unter 2.) ist auch in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden (s. lfd Nr. 25 der Legende), dass gem. den Zielsetzungen des § 51a Landeswassergesetz NW das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern ist. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (Ressort 103.20) einzuholen bzw. zu beantragen.

### Zu 4.

#### Anregung:

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf (StUA) weist zunächst darauf hin, dass die Erschließung i.S. des § 30/34 BauGB erst gesichert sei, wenn die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen abgeschlossen, sowie die erforderliche Maßnahme "Murmelbach" fertiggestellt sei.

Darüber hinaus soll durch die Nutzung der ortsnahen Einleitungsmöglichkeiten des unverschmutzten Niederschlagswassers der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes entgegengewirkt werden. Es wird angeregt, den erforderlichen Flächenbedarf für die entsprechend gewählten Entwässerungssysteme durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Schließlich sollen die natürliche Gewässerlandschaft an dem im östlichen Planbereich beginnenden Graben zum Murmelbach weitgehend erhalten und beeinträchtigende Geländeanschlüßungen durch entsprechende Auflagen ausgeschlossen werden. In diesem Bereich sei nur eine gewässerverträgliche Bewirtschaftung und Bepflanzung zuzulassen.

#### Beschluss:

Nach Rücksprache mit dem Wupperverband ist anzumerken, dass die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig durchgeführt wird. Die 3. Reinigungsstufe (Flockenfiltration) ist in Betrieb. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung wird der erste Schritt zur 4. Reinigungsstufe ( Stickstoffeliminierung) ausgeführt. Die endgültige Herstellung der 4. Reinigungsstufe erfolgt spätestens 2005. Bezüglich der Maßnahme "Murmelbach" wird auf die Ausführungen unter 3. hingewiesen.

Wie bereits unter 3. ausführlich erläutert worden ist, ist die Frage der Regenwasserversickerung im Bebauungsplan geregelt worden. Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um zwei Baugrundstücke, die über relativ weiträumige Freiflächen – als nicht überbaubare Grundstücksfläche – verfügen. Darüber hinaus werden in den Übergangszonen zum Wald bzw. zum Landschaftsschutzgebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, welche von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Unmittelbar östlich schließen sich Waldflächen an. Die räumlichen Voraussetzungen zur Versickerung des Regenwassers sind dadurch im erforderlichen Maß gegeben, so dass diese Frage im Detail im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ohne weiteres gelöst werden kann. Unter Berücksichtigung der o.g. Angaben ist nicht zu befürchten, dass bebaute oder baulich nutzbare Grundstücke Dritter beeinträchtigt werden. Es widerspricht daher dem Gebot der Verhältnismäßigkeit und der planerischen Zurückhaltung, auf der Ebene der Bauleitplanung für lediglich zwei Baugrundstücke Regelungen zu treffen, welche auch in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal im Rahmen der konkreten Objektplanung bzw. der Baugenehmigung abschließend behandelt werden können.

Schließlich ist festzustellen, dass die angesprochene natürliche Gewässerlandschaft vom anstehenden Änderungsverfahren nicht betroffen ist.

Aus den o.g. Gründen kann den Anregungen des StUA nicht gefolgt werden.

#### Zu 5.

##### Anregung:

Die Untere Forstbehörde Mettmann hätte gegen die beabsichtigte Waldumwandlung dann keine Bedenken, wenn durch eine verbindliche Regelung sichergestellt und nachgewiesen würde, dass die Satzung der Adolf-Vorwerk-Park-Stiftung die Öffentlichkeit besagten Parkes gewährleiste und eine 16.347 qm große Ersatzaufforstung im Benehmen mit der ULB gefunden und spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes realisiert würde.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NW v. 1.3.00 im Baugenehmigungsverfahren zu beachten wären.

##### Beschluss:

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der betroffene Eigentümer den Vorwerk-Park bereits mit erheblichem finanziellen Aufwand im Vorgriff erneuert und für die Öffentlichkeit geöffnet hat. Inzwischen hat sich die Vorwerk`sche Grundstücksverwaltung durch eine entsprechende Erklärung verpflichtet, die Adolf-Vorwerk-Park-Stiftung als rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts zu gründen (s. Anlage 5). Die Pflege und Unterhaltung des Parkes - unter Beachtung der Vorgaben des Landschaftsplanes Ost - wird im Einzelnen von der Stiftung selbst geregelt werden. Die Genehmigung der inzwischen beantragten Stiftung wurde von der BR Düsseldorf in Aussicht gestellt. Die Stiftungssatzung kann jedoch erst endgültig genehmigt werden, wenn die Frage des Stiftungsvermögens, die nicht zuletzt von der Rechtskraft des anstehenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 820 abhängt, abschließend geklärt ist.

Es ist nämlich beabsichtigt, den Verkaufserlös des ehemaligen Luftkurhauses zur Finanzierung der Ausgaben der Stiftung zu verwenden, was erst nach der Schaffung des entsprechenden Baurechtes realisiert werden kann.



Der Vorhabenträger hat sich außerdem verpflichtet, die in seinem Besitz befindlichen Flächen (ca.16.347 qm) als Ersatzmaßnahme entsprechend den Forderungen der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten (s. Anlage 6).

Folglich kann festgestellt werden, dass die Anregungen der Unteren Forstbehörde vollständig berücksichtigt worden sind.

Die genannten Bestimmungen werden im Genehmigungsverfahren zu beachten sein.

#### Zu 6.

##### Anregung:

Der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung weist darauf hin, dass eine Luftbildauswertung des Plangebietes nicht möglich war. Aus diesem Grunde sollen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sei aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und der Kampfpräumdienst zu benachrichtigen.

##### Beschluss:

Entsprechende Hinweise werden unter Berücksichtigung des Textvorschlags der Behörde in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### Zu 7.

##### Anregung:

Die BR Düsseldorf (Dez. 62) teilt mit, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Es wird jedoch auf einen Hinweis der Höheren Landschaftsbehörde v. 13.11.00 hingewiesen. Diese Behörde behalte sich diesbezüglich eine Prüfung vor. Es würde davon ausgegangen, dass die Vorgaben des mit Landesmitteln geförderten Biotop-Managementplanes Murrenbach bei der Umsetzung des Kompensationskonzeptes beachtet würde.

#### Beschluss:

Die Höhere Landschaftsbehörde hat zwischenzeitlich keine Bedenken und Anregungen mehr gegen die Planänderungen vorgebracht. Bei der Umsetzung des Kompensationskonzeptes wird der erwähnte Biotop-Managementplan Murrenbach beachtet werden.

#### Zu 8.

##### Anregung:

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass für die Versorgung des Gebietes das Leitungsnetz erweitert werden müsse. Über Art und Umfang der notwendigen Baumaßnahmen können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen. Bei Anpflanzung von Bäumen sei darauf zu achten, dass vorhandene und geplante Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

##### Beschluss:

Die Deutsche Telekom wird unmittelbar von den privaten Bauherren kontaktiert, welche von sich aus Interesse am Anschluss ihres Bauvorhabens an das Kabelnetz haben. Die Anregungen bezüglich der vorhandenen und geplanten Anlagen sind Standardbedingungen, die bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf jeden Fall zu beachten sind.

#### Zu 9.

##### Anregung:

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB bzw. R. 103.23) regt an, den Bebauungsplan bzw. die Begründung entsprechend ihrer Stellungnahme zu ergänzen, die unter Berücksichtigung von zwei orientierenden Gefährdungsabschätzungen auf Änderungsgrundstücken verfasst worden ist. Dementsprechend soll im Bebauungsplan auf dem Grundstück des ehemaligen Luftkurhauses eine Hinweisfläche eingetragen und das Grundstück unmittelbar südlich Adolf-Vorwerk-Str. 29 gem § 9(5)3 BauGB gekennzeichnet werden.

##### Beschluss:

Diesen Anregungen kann gefolgt werden.

Erläuterungsbericht gem. § 5(5) BauGB zur 1. Änderung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 820

### 1. Anlass der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf dem bisher als Wald dargestellten Grundstück (ca. 5590 qm.) des ehemaligen Luftkurhauses am nordöstlichen Ende der Adolf-Vorwerk-Str. neues Baurecht für zwei 2-geschossige Wohngebäude geschaffen werden.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Die Änderung betrifft - im Geltungsbereich der Bauleitpläne Nr. 820 - ausschließlich ein Grundstück am nordöstlichen Ende der Adolf-Vorwerk-Str, im Umfeld des bauhistorisch bedeutsamen Toelle-Turms in Wuppertal Barmen , das in der Vorkriegszeit mit dem in 1892 errichteten Luftkurhaus Barmen (Festlokal und Cafe) bebaut war. Unmittelbar angrenzend befinden sich die Barmer Anlagen, die neben ihrer landschaftlichen Bedeutung auf Erholungsfunktionen ausgerichtet sind.

Das für eine Neubebauung vorgesehene Grundstück ist im Zusammenhang mit der angrenzenden privaten Villenbebauung der Jahrhundertwende (keine Baudenkmäler) und der zugehörigen und großzügig landschaftsparkartig gestalteten und höchst bemerkenswerten Gartenanlage zwischen der Adolf-Vorwerk-Str. und dem Murrenbachtal direkt angrenzend an die Barmer Waldanlagen zu sehen.

### 3. Gesamtsituation und Erläuterung der Planungsabsichten

Die Erhaltung der o.g. Gartenanlage ( Vorwerk`sche Parkanlage) mit ihrem bundesweit beachtlichen Rhododendrenbestand zwischen der Villenbebauung Adolf-Vorwerk-Str. 25 bis 33 und dem Murrenbachtal sowie deren öffentliche Nutzung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse. Zur Erhaltung und zur Bewirtschaftung dieser öffentlich zugänglichen Parkanlage soll eine Stiftung gegründet werden. Der Verkaufserlös des ehemaligen Luftkurhausgrundstücks soll zur Finanzierung der Ausgaben der Stiftung verwandt werden. Die Genehmigung der inzwischen beantragten Stiftung wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf (Stiftungsaufsicht) in Aussicht gestellt.

Durch die Schaffung des Baurechtes auf dem betreffenden Grundstück wird abgesehen vom o.a. hierbei zu berücksichtigenden öffentlichen Interesse bedarfsgerecht auch der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in einer attraktiven Lage im Stadtgebiet, nämlich am Toelle-Turm in Barmen, Rechnung getragen.

### 4. Jetzige Darstellung und bestehende Rechtsverhältnisse

#### 4.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im z.z. gültigen Gebietsentwicklungsplan liegt die Fläche im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

#### 4.2 Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Die betreffende Fläche ist als Wald dargestellt bzw. festgesetzt.

#### 4.3 Landschaftsschutz

Die Fläche wird im Landschaftsplan Ost als Wald im Landschaftsschutz festgesetzt.

### 5. Zukünftige Darstellung und Planungsinhalte

5.1 Das betreffende Waldgrundstück wird als Wohnbaufläche dargestellt.

5.2 Wegen der Geringfügigkeit des Bauvorhabens (geplant sind zwei 2-geschossige Wohngebäude) wird kein neuer Infrastrukturbedarf ausgelöst.

5.3 Gem. § 29(4) Landschaftsgesetz NRW werden mit der Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanänderung die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes Ost für das Änderungsgrundstück (Flurstücke 92,93 und 74, Flur 224, Gemarkung Barmen) außer Kraft gesetzt werden.

5.4 Die Untere Forstbehörde hat unter Zugrundelegung des überwiegenden öffentlichen Interesses (wie unter 3. erläutert) der beabsichtigten Planänderung unter der Maßgabe, dass im Verhältnis 1:3 Ersatzforstflächen nachgewiesen werden, zugestimmt. Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde kann in diesem Falle - auch unter Berücksichtigung des Zusammenarbeitserlasses zwischen Landschaftsbehörden und Forstbehörden v. 10.01.1996 – auf eine zusätzliche Kompensation verzichtet werden, wenn eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche gefunden wird, die unter ökologischen Gesichtspunkten aufgeforstet wird..

5.5 Im Zuge der landesplanerischen Anpassung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung aufgrund der besonderen Situation – Stiftungsgründung und Verbesserung der landschaftsorientierten Erholung – ihre landesplanerischen Bedenken zurückgestellt. Die in der entsprechenden Stellungnahme der Behörde vorgetragene Hinweise bezgl. der endgültigen Herstellung der Vorwerk'schen Parkanlage unter besonderer Berücksichtigung des Biotopmanagementplanes und des betroffenen Naturschutzgebietes sowie der erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im Verfahren beachtet.

5.6 Da aufgrund einer ehemaligen Tanksäule bzw. eines Tanks auf dem Änderungsgrundstück Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, sind Bodenuntersuchungen (Gefährdungsabschätzung) durchgeführt worden. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.7 Das durch die Flächennutzungsplanänderung betroffene Grundstück ist durch den bestehenden Mischwasserkanal in der Adolf-Vorwerk-Str. kanalmäßig erschlossen. Durch die Kanalbaumaßnahme "Murmelbach" (Bau von RÜB, RRB, Pumpwerk und Druckleitung) wird der Abwassermisstand im Bereich des Murmelbachtals behoben. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen.

Begründung gem. § 9(8) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettinerstr. / Adolf-Vorwerk-Str. / Sachsenstr. –

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 820 liegt zwischen Wettinerstr., Hohenzollernstr. und Adolf-Vorwerk-Str. einschl. der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110m.

## 2. Ziele des Änderungsverfahrens

Durch die Änderung der Bauleitpläne soll zunächst auf dem bisher als Wald festgesetzten Grundstück des ehemaligen Luftkurhauses am nordöstlichen Ende der Adolf-Vorwerk-Str. zum Teil neues Baurecht für zwei Wohngebäude (2 geschossige Mehrfamilienhäuser) in Anpassung an die vorhandenen Baustrukturen an der Adolf-Vorwerk-Str. geschaffen werden. Das Grundstück (ca. 5590 qm) wird analog den benachbarten Baugebieten als WR-Gebiet, in dem ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die restliche Fläche (östlicher Grundstücksteil) bleibt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde weiterhin als Wald erhalten.

Die Einschränkungen bezgl. der überbaubaren Flächen, das im Vergleich zu den Höchstwerten der BauNVO bereits reduzierte Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,3 statt 0,4, GFZ=0,6 statt 1,2) und nicht zuletzt die Begrenzung der Traufhöhen (max. 7m) dienen dem Ziel, die aufgelockerte Siedlungsstruktur des betroffenen Wohngebietes am Toelleturm mit relativ großen, begrünten Flächen insgesamt zu erhalten und fortzuentwickeln. Des weiteren sollen im 20m Abstandsbereich zu den angrenzenden Barmer Anlagen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des betreffenden Baugrundstücks gem. § 23(5) BauNVO Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen ausgeschlossen werden, um einen besseren landschaftlichen Übergang zu schaffen bzw. die Einbindung der geplanten Objekte in ihre nächste Umgebung zu erleichtern.

Das für eine Neubebauung vorgesehene Grundstück ist im Zusammenhang mit der angrenzenden privaten Villenbebauung (keine Baudenkmäler) der Jahrhundertwende und der zugehörigen und großzügig landschaftsparkartig gestalteten und höchst bemerkenswerten Gartenanlage zwischen der Adolf-Vorwerk-Str. und dem Murrelbachtal direkt angrenzend an die Barmer Anlagen zu sehen. Die Erhaltung dieser Gartenanlage (Vorwerk'sche Parkanlage) mit ihrem bundesweit beachtlichen Rhododendrenbestand zwischen der Villenbebauung Adolf-Vorwerk-Str. 25 bis 33 und dem Murrelbachtal und deren öffentliche Nutzung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse. Es ist auch anzumerken, dass der Vorwerk'sche Park einer der wenigen großen verbliebenen Privatparks in Wuppertal ist. Zur Erhaltung und zur Bewirtschaftung dieser öffentlich zugänglichen Parkanlage soll eine Stiftung gegründet werden. Der Verkaufserlös des ehemaligen Luftkurhausgrundstücks soll zur Finanzierung der Ausgaben der Stiftung verwandt werden.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass der Eigentümer den Park bereits mit erheblichem finanziellen Aufwand im Vorgriff erneuert und für die Öffentlichkeit geöffnet hat. Die Verkehrssicherheit wurde durch eine Vielzahl von Maßnahmen für die öffentliche Nutzung hergestellt.

Inzwischen hat sich die Vorwerk'sche Grundstücksverwaltung durch eine entsprechende Erklärung verpflichtet (s. Anlage 5), die Adolf-Vorwerk-Park-Stiftung als rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts zu gründen. Die Pflege und Unterhaltung des Parkes – unter Beachtung der Vorgaben des Landschaftsplanes Ost - wird im Einzelnen von der Stiftung selbst geregelt werden. Die Genehmigung der inzwischen beantragten Stiftung wurde von der BR Düsseldorf (Stiftungsaufsicht) in Aussicht gestellt. Die Stiftungssatzung kann jedoch erst endgültig genehmigt werden, wenn die Frage des Stiftungsvermögens, die nicht zuletzt von der Rechtskraft des anstehenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 820 abhängt, abschließend geklärt ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im Zusammenhang mit dem anstehenden Bauleitplanverfahren auch für die zwischen den Häusern Adolf-Vorwerk-Str 29 und 31 bestehende Baulücke auf Antrag der Eigentümerin neues zweigeschossiges Baurecht (max. Traufhöhe 7 m, WR-Gebiet) unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes ausgewiesen wird.

Desweiteren sollen im Zuge des anstehenden Änderungsverfahrens die Baugrenzen auf dem Grundstück Adolf-Vorwerk-Str. 38 verschoben und die nördlichen Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten von einem geplanten, jedoch nicht realisierbaren Privatweg (Fahrrecht zugunsten mehrerer Anlieger) ausgeschlossen werden (Anlage 8), so dass die Andienung ausschließlich über Adolf-Vorwerk-Str. erfolgen kann. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan eine mit Geh -, Fahr – und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Wegefläche festgesetzt.

### 3. Waldumwandlungsgenehmigung nach dem Landesforstgesetz und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Untere Forstbehörde hat bereits der beabsichtigten Änderung der Bauleitpläne, die eine Waldumwandlungsgenehmigung nach dem Landesforstgesetz zur Folge hat, unter Berücksichtigung der o.g. Erläuterungen mit der Maßgabe zugestimmt, dass im Verhältnis 1:3 Ersatzwaldflächen (d.h. ca. 1,6 ha) nachgewiesen werden.

Der Vorhabenträger hat sich inzwischen verpflichtet, die in seinem Besitz befindlichen Flächen (ca.1,6 ha) als Ersatzmaßnahme entsprechend den Forderungen der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten (s. Anlage 6).

Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde (R 103) konnte in diesem Fall auf eine zusätzliche Kompensation verzichtet werden, da eine von der Unteren Forstbehörde geforderte Ersatzaufforstungsfläche außerhalb des Plangebietes in einer entsprechenden Größenordnung gefunden wurde, die auch unter ökologischen Gesichtspunkten aufzuforsten ist.

### 4. Landschaftsplan Ost

Im Landschaftsplan Ost der Stadt Wuppertal ist die betreffende Fläche als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind für die Fläche forstliche Festsetzungen vorgesehen. Als Entwicklungsziel wird das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung – angegeben. Gem. § 29(4) LGNW “treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger des Landschaftsplanes (R.103) im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat”. Die Untere Landschaftsbehörde (R. 103.13) hat inzwischen mitgeteilt, dass “ sie einer einfühlend durchgeführten Bebauung auf dem historischen Gebäudestandort nur zustimme, wenn der private Rhododendrenpark für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde und der Park als historischer Villenpark unter städtebaulichen und landschaftlichen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung der topographischen Situation gepflegt würde”.

Diesem Anliegen wird auch - wie bereits unter 2. erläutert - im Einzelnen Rechnung getragen werden können.

Wesentlich für die Abwägung zum Bauleitplanverfahren ist, dass die Erhaltung der Vorwerk'schen Parkanlage mit ihrer höchstwahrscheinlich denkmalwürdigen gestalterischen Qualität sowie ihrem bundesweit beachtlichen Rhododendrenbestand und deren öffentliche Nutzung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Wuppertal einen wichtigen Beitrag leistet. Um dieser Interessenlage gerecht zu werden, müsste das Grundstück des ehemaligen Luftkurhauses z.T. von Wald in ein Baugrundstück umgewandelt werden, da die Sicherung und Pflege der Parkanlage ohne Gründung einer Stiftung, die ihrerseits durch den Verkaufserlös des betreffenden Grundstücks finanziert werden soll, nicht gewährleistet werden kann. Diese Gesichtspunkte, denen durch das anstehende Planverfahren Rechnung getragen werden soll, sind höherrangig einzustufen und begründen daher in diesem Einzelfalle die Aufhebung der bisher entgegenstehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Ost, zumal durch die Umwandlung einer ca. 5590 qm großen Waldfläche in ein Baugrundstück das angrenzende Naherholungsgebiet "Barmer Anlagen" nicht in einer unzumutbaren Weise beeinträchtigt werden kann. Es ist auch zu bedenken, dass im Gegenzug eine Bereicherung der "Barmer Anlagen" durch die Erhaltung und Sicherung der Vorwerk'schen Parkanlage – nicht zuletzt für die Allgemeinheit- stattfindet. In diesem Sinne hat auch die Untere Forstbehörde der Waldumwandlung zugestimmt, deren Genehmigung nach dem Landesforstgesetz in diesem Falle nur bei vorliegendem überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt werden darf.

## 5. Entwässerung

Die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke sind durch den bestehenden Mischwasserkanal in der Adolf-Vorwerk-Str. kanalmäßig erschlossen. Allerdings weist dieser Kanal im weiteren Verlauf eine hydraulische Überlastung auf. Durch die Kanalbaumaßnahme "Murmelbach" (Bau von RÜB, RRB, Pumpwerk und Druckleitung) wird der Abwassermißstand im Bereich des Murmelbachtals behoben. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen.

Ungeachtet dessen wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde in den Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen :

Gem. den Zielsetzungen des § 51a Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (Ressort 103.20) einzuholen bzw. zu beantragen (hinweisliche Eintragung im Bebauungsplan).

## 6. Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich der B-Planänderung Nr. 820 wurde zwei orientierende Gefährdungsabschätzungen durchgeführt, die teilweise erhöhte Schadstoffgehalte (Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV Kinderspielflächen und Wohngebiet) nachgewiesen haben.

Daher wird das Grundstück unmittelbar südlich Adolf-Vorwerk-Str. 29 (Teile aus Flurstück 8), wo Prüfwertüberschreitungen festzustellen sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (s. Anlage 8). Im Rahmen der geplanten Bebauung sind geeignete Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, z.B. Beseitigung der belasteten Bodenmassen und Aufbringung eines unbelasteten Oberbodens, auf den späteren Freiflächen zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit auszuführen.

Diese Kennzeichnung dient als Warnfunktion für das nachfolgende baurechtliche Verfahren.

Aufgrund der bereits ausgeführten Sicherungsmaßnahme (Zaunerrichtung) durch den Grundstückseigentümer besteht auf der gekennzeichneten Fläche zur Zeit kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Nutzungsänderungen sind jedoch Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sonstiger Belange des Umweltschutzes durchzuführen.

Die Bodenuntersuchungen für den Bereich des ehem. Luftkurhauses haben aufgezeigt, dass bei Teilen der Auffüllung eine abfalltechnisch relevante PAK-Belastung (polycyclische Aromate) vorliegt, daher wird von Seiten der UBB empfohlen, für diese Fläche (Anlage 8) einen Hinweis aufzunehmen.

Schließlich wird als Hinweis in den Bebauungsplan folgendes aufgenommen :

In den Änderungsbereichen (Fläche ehem. Luftkurhaus und südlich Adolf-Vorwerk-Str. 29) sind belastete Auffüllungen vorhanden, die im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ordnungsgemäß und fachgerecht zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

Zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens (April 2002) liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal keine weiteren konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen in den Änderungsbereichen vor. Es sei aber darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster der Stadt Wuppertal fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind.

Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist unverzüglich die UBB der Stadt Wuppertal, Ressort Umwelt, Grünflächen und Forsten, Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (R 103.23) zu benachrichtigen.