

Rathaus Wuppertal-Barmen
Ressort Bauen und Wohnen
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

B-Plan 1223 August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg Widerspruch gegen den Offenlegungsbeschluss

23.06.2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mucke,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten gegen den zur Offenlage stehenden B-Plan 1223, August-Jung-Weg Wuppertal, nachstehende Einwände vorbringen. In der vorliegenden Form sollte der B-Plan 1223 nicht durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen werden und Rechtskraft als Grundlage für Bebauungen erlangen.

1. Städtebauliche Ausrichtung
2. Verkehrliche Situation
3. Entwässerung

Die Begründungen zu den einzelnen Punkten finden Sie auf den folgenden Seiten.

In der jetzt vorgelegten Form widersprechen wir dem angestrebten Bebauungsplan 1223.

Unsere Ausführungen sollten bei der Abwägung im Rat der Stadt zur Sprache kommen, unter Zuhilfenahme entsprechender Planunterlagen die die entstehende bauliche Situation wirklichkeitsgetreu in den maximal möglichen Ausdehnungen wiedergeben und sachlich diskutiert, bewertet werden.

Begründung:

Zu 1 -Städtebaulicher Ausrichtung

Vorab möchten wir zwei Zitate stellen:

„§ 34 BauGB

Dieser Paragraph regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (Baugesetzbuch)

„Der Städtebau befasst sich mit der Gestaltung von Gebäudegruppen, Siedlungen, Stadtteilen und insbesondere mit öffentlichen Räumen. Städtebau kann als Bezeichnung für die sichtbaren und gestalterischen Aspekte der Stadtplanung verstanden werden. Nach einem erweiterten Verständnis umfasst der Begriff des Städtebaues die „Gesamtheit der planenden, ordnenden und baulichen Maßnahmen zur räumlichen Gestaltung in Stadt und Land, die darauf gerichtet sind, in Durchsetzung gesellschaftspolitischer Ziele die Voraussetzungen für das Zusammenleben der Menschen in einer ihnen gemäßen Umwelt zu schaffen“.“ (Zitat Wikipedia)

1836 wurde mit dem Gasthaus Karpathen das erste Gebäude im heutigen Siedlungsgebiet errichtet. Über die Jahre arrondierte sich eine städtebauliche Struktur von überwiegend Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise (B-Plan 222). Die zweigeschossige Bauweise ist im Bereich der Straße In den Birken und im Kreuzungsbereich August-Jung-Weg / Hoffelds Katernberg - hier historisch bedingt durch Bestandsgebäude bei der Aufstellung des B-Plans, vorzufinden, weiterhin im Hoffelds Katernberg.

Im Bereich des Bebauungsplans 167 / 167a wurden ebenfalls ein- bis zweigeschossige Bauten festgelegt. Hier im Bereich In den Birken wie im B-Plan 222 zweigeschossig, historisch bedingt gleichfalls zweigeschossig im Bereich der Karpathen, ansonsten eingeschossig (talseits zweigeschossig).

Der nun angrenzende Bebauungsplan 1223 (Offenlegung) weicht von der Geschossigkeit massiv zu den vorhandenen Bebauungen ab. Hier werden nicht explizit Geschossigkeiten, sondern Trauf-, First- und Gebäudehöhen vorgegeben. Sofern hier eine „Übersetzung“ in Geschossigkeit vorgenommen wird, ist die Möglichkeit gegeben hier **bis zu viergeschossige Gebäude** zu errichten. Tatsächlich übersetzt auf das vorhandene Gelände würden Gebäude mit einer maximalen Höhe vom tiefsten Punkt des Geländes von 12 m entstehen – auf dem Plan des Bauträgers Arealcon im Internet von 14,01 m bezogen auf die jeweils niedrigste Geländehöhe eines Baufeldes (siehe Anlage 1). Sofern man oben zitierten § 34 BauGB einmal heranzieht, er regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sofern kein Bebauungsplan vorliegt, wären sämtliche Bauten die im 1223 entstehen könnten unzulässig.

Ein Wohnhaus, das die Nachbargebäude in seiner Firsthöhe um 1 m überragt, fügt sich nicht in ein homogenes Wohngebiet ein und ist deshalb unzulässig. Für die Bestimmung des Charakters der Umgebung werde auf die nach außen wahrnehmbare Erscheinung der vorhandenen Bebauung abgestellt. Dabei könne auch die absolute Höhe der baulichen Anlagen relevant sein. So sei auch hier

die Umgebungsbebauung durch die Höhe der Gebäude mitbestimmt. Eine diese deutlich – nicht nur geringfügig – überschreitende Erhöhung füge sich daher nicht in die vorhandene Bebauung ein. Sie könne auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, weil ansonsten eine negative Vorbildwirkung für andere Grundstücke in der Nachbarschaft entstehe. (Urteil des VG Mainz aus 2016)

Weshalb die Verfasser des Bebauungsplanes eine derartige „Geschossigkeit“ zulassen bleibt uns unerschlossen, zumal der Vorhabenträger, die Arealcon, eine derartige Entwicklung nicht sieht. Eine bis zu viergeschossige Ausrichtung widerspricht auch der Zielsetzung Wohnraum im Einfamilienhausbereich zu schaffen. Diese Bauart ist atypisch.

Die Visualisierung des Ressorts 105.1 vom 15.01.2019 (siehe Anlage 1) wurde erstellt und Bürgern / Politikern zur Entscheidungshilfe präsentiert. In der Architektur bezeichnet der Begriff Visualisierung die bildliche Darstellung eines geplanten Bauwerks oder einer städtebaulichen Situation. Die Visualisierung tritt anstelle von Technischen Zeichnungen, die für Laien oft schwer lesbar sind.

Die Visualisierung zeigt eine mögliche Bebauung auf, sie zeigt aber nicht die Möglichkeiten des Bebauungsplanes auf. Es entsteht ein verzerrtes Bild des neuen Quartiers – es wird suggeriert, dass die im Bebauungsplan angedachte Bebauung sich einpasst – sich an den vorhandenen Baumassen ausrichtet.

Die vorhandenen Baumassen, der heutige Bestand, wird farblich dominant und in seiner Ausdehnung überzogen dargestellt. Zum Teil sind Höhen der Bestandsgebäude angesetzt, die in der Wirklichkeit nicht vorhanden sind. Im Gegenzug werden die neu zu errichtenden Gebäude von ihrer Ausdehnung verharmlost. Sicherlich könnte eine Bebauung derart aussehen, sie muss es aber nicht. Der Bebauungsplan lässt über die präsentierte Darstellung weitaus größere Volumina zu. Die vorliegende Visualisierung sollte für am Prozess Beteiligte erneut, mit tatsächlichen Gebäudeausdehnungen des Bestandes, der korrekten Höhenlage im Gelände und dem maximalen Volumen der Neubauten gegenübergestellt werden. (Anlage 2)

Anzumerken bleibt, dass diese Visualisierung zu einer Beschlussvorlage zwecks Offenlagebeschluss gereicht wurde, als Anlage mit dem Titel: „Anlage 6a/b: 3D-Visualisierung der **maximal zulässigen Bebauung**“. Es wurde **nicht** die maximal zulässige Bebauung dargestellt und der Bestand der im Hintergrund befindlichen Gebäude „überzogen/überdimensioniert“. Diese zeichnerische Grundlage zu einer, nicht umzukehrenden politischen Entscheidung zu präsentieren empfinden wir als sehr bedenklich und überaus befremdlich !

Das Wachstum einer Stadt sollte behutsam, einpassend angegangen werden. Die alleinige Ausrichtung an Defiziten (Handlungsprogramm Wohnen), sollte nicht dazu berechtigen an jedweder Stelle der Stadt diese Defizite aufzufangen.

Aus dem zweiten Zitat sollte der Grundsatz herangezogen werden, dass Städtebau ein gestaltendes, ordnendes Element ist und bauliche Maßnahmen als räumliche Gestaltung in einer Stadt ausgerichtet sein sollten – es sollten Voraussetzungen geschaffen werden für das Zusammenleben der Menschen in einer ihnen gemäßen Umwelt. Die angedachte neue Bebauung wird in der angedachten Form eine Enklave, ein Quartier als Fremdkörper sein- ohne Bezug zum Vorhandenen.

Zu 2 – Verkehrliche Situation – Gutachten Ing.-Gesellschaft Stolz mbH vom 23.07.2018

„Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 1223 „August-Jung-Weg“, wenn die hier beschriebenen Annahmen eingehalten werden.“ Zitat Abschlusssatz IGS – Verkehrsuntersuchung

Der Gutachter empfiehlt für die 19 Neubauten 44 und im öffentlichen Straßenraum 6 Stellplätze.

Im Bebauungsplan ist **keine** Festsetzung getroffen. Zurzeit, nach Inkrafttreten der neuen LBO NRW, verfügt die Stadt Wuppertal soweit mir bekannt, noch nicht über eine neue Stellplatzsatzung. Somit wird für die kommenden Bauanträge, sofern der B-Plan Rechtskraft erlangen würde, eine Baugenehmigung nach den aktuellen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf erteilt – 1 Stellplatz pro Wohnung – insgesamt 19 Stellplätze. Rein rechnerisch klafft hier **eine Lücke von 25 Stellplätzen zu den Vorgaben des Gutachters**. Die Stellplätze, so sieht es auch die Neue LBO NRW 2018, rechtskräftig ab dem 01.01.2019, können in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Innerhalb des Neubaugebietes würden 4 öffentliche Stellplätze angelegt – **der Gutachter empfiehlt 6 Stellplätze**. Im neu gestalteten Straßenraum vor dem Neubaugebiet wird ausschließlich ein Bürgersteig errichtet. Stellplätze sind nicht angedacht. Somit stehen für die neu zu errichtenden 19 Neubauten lediglich 4 Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Fragen stellen sich: Wo parken die restlichen Besucher? Oder wo werden die verbleibenden PKW's der Bewohner des Neubaugebietes abgestellt? Im Wendehammer (unzulässig)? Längsparker auf den neugestalteten Bereich August-Jung-Weg? In den benachbarten Straßen?

Im Übrigen gehen die Feststellungen des Gutachters zum qualitativen Stellplatznachweis, Punkt 6 des Gutachtens, an der tatsächlichen Wirklichkeit vorbei !

Wir als Anwohner erleben 365 Tage eines Jahres die Parksituation vor Ort – der Gutachter hat eine Aufnahme an zwei Tagen im Januar und März vorgenommen. Die kritischen Zeiten für das Quartier liegen im Bereich Mai bis September – die Außenterrasse der Karpathen ist gut besucht. Die Wahl der Monate in denen der Gutachter seine und die Grundlage für den Bebauungsplan schaffte sind abwegig und verfälschen die tatsächliche Situation. Das Gutachten weist darüber hinaus nicht aus an welchen Wochentagen die Zählungen erfolgten.

Der Parkdruck ist schon heute enorm. In Spitzenzeiten, und dies ist auch abhängig von Veranstaltungen im Gasthaus Karpathen (keine ausreichende Stellplatzzahl), sind alle verfügbaren Plätze belegt. Es muss in Kreuzungs-/ Einmündungsbereichen von Straßen und bis zur Wiese hoch geparkt werden. Rettungswege sind blockiert, Abschleppdienste werden von privater Seite herangezogen. (Siehe Anlage 3)

Hinzu kommt, dass in einem Teilbereich des August-Jung-Weg kein Bürgersteig vorhanden ist. Gerade im Bereich Hosfelds Katernberg bis zur Einmündung In den Birken müssen Fußgänger, Radfahrer und Kinder zwischen die parkenden Autos ausweichen, sobald ein Auto passieren möchte – auch für Autofahrer ist dieser Teil der Straße zunehmend unübersichtlich. Gegenverkehre sind teils nicht möglich, gefährdende Ausweichmanöver sind erforderlich.

Der Bebauungsplan lässt wichtige Aspekte des Gutachtens zum Verkehr unberücksichtigt. Hier ist nachzubessern. Gleichfalls sehen wir die Stadt auch in der Pflicht nicht nur das neue Baugebiet zu betrachten. Gerade die Zu- und Abfahrten, wie auch der heute schon erfolgende „Fremdverkehr“ von der Nevigeser Str. zu In den Birken (Abkürzung) belastet den August-Jung-Weg zunehmend. Bereits am 28.11.1966 beschloss der Rat Änderungen im Bereich der Straßenführung und Ausgestaltung des August-Jung-Weges zur Entschärfung der verkehrlichen Situation – geschehen oder umgesetzt wurde bis heute nichts. Auch wenn diese Bereiche außerhalb des Bebauungsplans

liegen, so kann in einem Abwägungsprozess nicht nur darauf abgezielt werden ein Bauvorhaben umzusetzen. Die Voraussetzungen für dieses Neubaugebiet sollten geschaffen werden. Erst dann macht ein solches Vorhaben Sinn und fügt sich auch unter dem Aspekt Verkehr ein.

Zu 3 – Entwässerung

Geotechnischer Bericht 23.08.2004 - IGW

- der Lageplan basiert auf einer Bebauungsvariante die nicht mit dem B-Plan und der angestrebten Bebauung übereinstimmt. Dieses Gutachten kann nicht als Grundlage zum aktuellen Verfahren herangezogen werden. Die Bebauung wurde in ihrer Ausrichtung und Positionierung in Gänze verändert.
- Lageplan 1:250 mit Darstellung der Gelände-Ist Situation steht nicht zur Verfügung - lag dem Gutachten nicht bei
- dito die Geologische Karte Blatt Wuppertal
- dito ATV-Arbeitsblatt 138
- **die Sickerversuche (bis auf RKS 11 + 12) weisen aus, dass der vorhandene Boden nicht geeignet ist zur Versickerung - anstehender Fels bei 1,10 - 2,00 m**
- wenn die Felsschichten in OW-Richtung abfallen wird das Niederschlagswasser (Versickerung) auf die Bebauung Hosfelds Katernberg und darunter zugeleitet. Dies stellt eine Gefährdung der unterhalb liegenden Bebauung dar.
- weitere Untersuchungen (Baggerlöcher/Baggerschürfe) werden empfohlen

Hydrologische Stellungnahme zur Regenwasserversickerung 25.11.2004 - Ing.-Büro für Geotechnik

- auch hier basiert der Lageplan auf einer Bebauungsvariante die nicht mit dem B-Plan und der angestrebten Bebauung übereinstimmt. Dieses Gutachten kann nicht als Grundlage zum aktuellen Verfahren herangezogen werden. Die Bebauung wurde in ihrer Ausrichtung und Positionierung in Gänze verändert. Ein Hinweis auf das bereits vorliegende Gutachten IGW fehlt.
- Tiefe aller 4 Schürfe 0,80 - 1,70 m
- Grundwasser bei Schurf 4 bei 1,80 m? keine weitere Untersuchungen sind erfolgt
- Der Schiefer fällt von Ost nach West - also direkt auf die vorhandene Bebauung Hosfelds Katernberg und In den Birken
- **nur der Schurf 4 wurde zum Versickerungsversuch herangezogen** obwohl die Aussagen IGW im Vorgutachten etwas gegenteiliges zum Ausdruck brachten. Jetzt ist die Versickerungsfähigkeit gegeben (aber nachweislich nur an Schurf 4).
- Im Abgleich der beiden Gutachten sind die Erkenntnisse über die Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer völlig unzureichend. Nur an einer Stelle, Schurf 4, wurde der Nachweis der Versickerungsfähigkeit geführt. Alle anderen Bereiche (außer RKS 11 + 12 aus dem Gutachten IGW) sind nicht versickerungsfähig laut Gutachten IGW.
- Es fehlt das Eingehen auf Starkregenereignisse und Grundwasser-/Schichtenwasser

Entwässerungskonzept 21.12.2005 - MBN Planungs GmbH & Co. KG

- auch hier basiert der Lageplan auf einer Bebauungsvariante die nicht mit dem B-Plan 1223, Offenlegung, der angestrebten Bebauung übereinstimmt. Dieses Entwässerungsgutachten kann nicht als Grundlage zum aktuellen Verfahren herangezogen werden. Die Bebauung wurde in ihrer Ausrichtung und Positionierung in Gänze verändert.
- Ein Hinweis auf die bereits vorliegenden Gutachten IGW und Ing.-Büro für Geotechnik fehlen

Entwässerung Erschließungsstr. August-Jung-Weg

- zweigeteilt im Bereich des neuen Baugebietes (Dachprofil)
- östliche Seite zur Versickerung in Grasmulde - ein Nachweis drüber ob die Versickerung möglich ist wurde nicht geführt - eher unwahrscheinlich nach Gutachten IGW
- westliche Seite zur Versickerung in Grasmulde - ein Nachweis darüber ob die Versickerung möglich ist wurde nicht geführt - eher unwahrscheinlich nach Gutachten IGW.
- Das Niederschlagswasser wird auf die neue Bebauung und die bestehende im Hoffelds Katernberg geführt. Gefährdung der vorhandenen Bebauung

Entwässerung Private Planstraßen im neuen Baugebiet

- hier wird im alten Bebauungsvorschlag eine Muldenrigole einseitig vorgesehen – zur Gefällesseite des topographischen Geländes. Beim jetzigen Bebauungsvorschlag verläuft die Fahrbahn aber mit dem Gefälle des Geländes. Wie wird eine Entwässerung in Muldenrigolen nun umgesetzt? Eine Lösung ist im weiteren B-Planverfahren nicht aufgezeigt worden.
- die Sickerblöcke der F. Mall GmbH werden nicht mehr hergestellt
- am Wendehammer der neuen Straße würde ggf. bei Starkregen das Niederschlagswasser auflaufen (tiefster Punkt). Eine Entwässerungsmöglichkeit ist außer über Versickerung nicht gegeben. Die angrenzende, neue wie auch unterhalb liegende alte Bebauung Hoffelds Katernberg und In den Birken wären aufgrund der Gefällesituation stark gefährdet!!!
- Starkregenereignisse wurden nicht berücksichtigt
- **ein Anschluss an die Straßenentwässerung wäre zwingend erforderlich um Schäden von der umliegenden und weiter unten liegenden Bebauung zu verhindern!!! Dies ist aber topographisch nicht möglich – auch nach Errichtung des Neubaugebietes nicht !!**

Befahrbare Flächen der privaten Grundstücke

- die Oberflächengestaltung, die zwingend zur Versickerung erforderlich ist, wird im B-Plan nicht festgeschrieben
- auch hier bleibt die Frage nach Starkregenereignissen offen. Da keine städtische Entwässerung vorgesehen ist kann der Niederschlag nur über die Geländeoberfläche abgeführt werden - Gefälle zur Bebauung Hoffelds Katernberg und darunter

Dachflächen Entwässerung

- Einleitung des Niederschlags in Mall Terra-Regenspeicher
- die Höhe des Regenspeicher-Bauwerks (Behälterkopf 0,85 m, Regenspeicher 1,60 m) beträgt gesamt 2,45 m
- die RKS (Rammkernsondierungen) im Gutachten IGW weisen anstehenden Fels bei 1,10 - 2,00 m aus - wie werden diese Regenspeicher eingebaut?
- Die Versickerungszone der Regenspeicher beginnt bei 1,10 m - Fels steht zum Teil schon bei 1,10 m an. Die Versickerung dieser Anlagen ist also zum Teil nur eingeschränkt gegeben
- Der Notüberlauf der Regenspeicher erfolgt über Sickerblöcke oder im Kies der die Regenspeicher umgibt. Bei Starkregenereignissen wird dies zusätzlich zum bereits anstehenden Niederschlagsdrucks aus der Straße und den Oberflächenwässern hinzukommen.
- Weiterhin ist der Grundwasserhorizont entscheidend. Dieser sollte unterhalb der Versickerungsanlage liegen. Dies ist nicht in den Gutachten geprüft worden. Somit ist die Funktionsfähigkeit der Regenspeicher nicht belegt.
- Die angedachten Regenwassernutzungsanlagen müssen vom Bauherren/in genutzt werden. Es wurde im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, dass das Wasser zu nutzen ist. Somit kann auch 100 % des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden. Dies würde aber das Versickerungskonzept überlasten.
-

Fazit

Grundsätzlich sind die gleichen Niederschlagsmengen wie heute abzuführen. Durch den Eingriff in das bestehende Gelände durch Straßenbau, Versiegelung und die neuen Gebäude wird die Niederschlagsabgabe an den Boden konzentriert auf Punkt- und Linienentwässerungen. Es entstehen neue Ableitungen bei der Versickerung. Oberhalb der anstehenden Felsschichten kann Schichtenwasser entstehen.

Die gesamte Entwässerung im öffentlichen Straßenbereich vor dem neuen Baugebiet, der Straße im Baugebiet, der Grundstücksoberflächen und der Dächer soll auf dem Prinzip der Versickerung basieren. Die gesamten anstehenden Wassermassen sind an keiner Stelle im Gesamtvolumen berechnet worden - eine unbekannte Menge - Starkregenereignisse wurden an keiner Stelle berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept setzt sich nicht mit den vorliegenden Hydrologischen Gutachten auseinander - diese dienen nicht erkennbar als Grundlage für das Entwässerungskonzept. Diese Gutachten basieren auf eine Bebauung die nicht umgesetzt wird. Vorhandene Quellen oder Grundwasserverläufe finden an keiner Stelle Berücksichtigung. Diese sind heute schon im Hosfelds Katernberg und unterhalb "In der Beek" anzutreffen. Schon heute sind Pumpenbauwerke im Hosfelds Katernberg vorhanden um Grund- und Schichtenwasser von Gebäuden fern zu halten. Schäden an bestehenden Bauwerken sind vorprogrammiert !!

Im Nachgang, nach Fertigstellung der Baumaßnahme, wäre auch unter immensem Kostenaufwand eine Entwässerung über das städtische Abwassernetz nicht herzustellen. Selbst die Alternative, das Niederschlagswasser zum August-Jung-Weg hoch zu pumpen wäre nicht möglich, da die Abwassersysteme der WSW die Niederschlagsmengen nicht abführen können.

Bei einer derart komplexen Lage in Bezug auf die Entwässerung der Niederschläge, privat wie öffentlich, liegen keine ausreichenden Grundlagen für ein Entwässerungskonzept vor. Abgesehen davon, dass die Gutachten 15 Jahre alt sind und nicht auf die heutige, angestrebte Bebauung ausgelegt sind - eine Lösung im Nachgang zu finden, wenn die Prognosen nicht eintreten sollten, ist unmöglich aufgrund der Topographie!!!

Die Entwässerungsfragen bleiben in weiten Bereichen offen und sollten vor Rechtskraft des B-Plans zwingend geklärt werden.

Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Rat der Stadt zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Der momentan vorliegende Bebauungsplan sollte nicht beschlossen werden und Rechtskraft erlangen.

Verteiler:
Herr Oberbürgermeister Andreas Mucke
Herr Klaus Jürgen Reese
Herr Hans-Jörg Herhausen
Frau Anja Liebert / Herr Marc Schulz
Herr Alexander Schmidt
Frau Gunhild Böth / Herr Gerd-Peter Zielenski
Herr Ralf Wegner