

# **Bebauungsplan 1167**

## **- Lessingstraße -**

Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

Januar 2014

Inhalt

<b>1 Bericht über die Bürgerdiskussion (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>6</b>
<b>3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>7</b>

# **1 Bericht über die Bürgerdiskussion (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

## **1.1 Bürgerversammlung am 02.02.2012**

Protokoll der Bürgerversammlung vom 02.02.2012 im Verwaltungsgebäude Rubensstraße 4, 42329 Wuppertal, Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 19:30 Uhr

Bebauungsplan 1167 – Lessingstraße und Flächennutzungsplanberichtigung 67b

Teilnehmer: ca. 25 Bürger/innen

Versammlungsleiter: Herr Fragemann

Vertreter der Verwaltung: Herr Röhrig (Stadt Wuppertal), Herr Matjeka und Herr Schröder (bms Stadtplanung)

Herr Fragemann Bezirksbürgermeister des Bezirks Vohwinkel, begrüßt die Anwesenden. Herr Fragemann betont den gesetzlichen Auftrag der Versammlung und spricht besonders die Mitwirkungsmöglichkeit der Anwesenden im Planungsprozess, die durch die vorgezogene Bürgerbeteiligung erreicht werden soll, an.

Herr Röhrig erläutert das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und verweist auch auf die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung. Alle seien aufgefordert, sich mit der Planung auseinander zu setzen und ihre Meinung zu äußern. Die Anregungen werden protokolliert und den politischen Gremien zur Abwägung vorgelegt. Herr Röhrig verweist ebenfalls auf die Durchführung eines weiteren Beteiligungsschritts im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, der sogenannten Offenlage des Bebauungsplans. Darüber hinaus erläutert Herr Röhrig, dass - abgesehen von dem Aufstellungsbeschluss - noch keine Entscheidungen von Seiten der politischen Gremien getroffen wurden und im weiteren Planverfahren zusätzliche Untersuchungen durchgeführt werden.

Gegenwärtig handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet, der Flächennutzungsplan stellt hier gewerbliche Baufläche (G) dar, der heute rechtskräftige Bebauungsplan setzt entsprechend Gewerbegebiet (GE) fest. Zielvorstellung der Stadt Wuppertal ist die Entwicklung eines Wohngebietes, deshalb ist dieses Aufstellungsverfahren notwendig. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 1167 im Rahmen der Berichtigung Nr. 67B geändert.

Herr Matjeka stellt das Planungsbüro bms Stadtplanung und dessen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor. Er erläutert die räumliche Einordnung des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang sowie die Aussagen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 520. Er legt die im Plangebiet und dessen Umfeld vorzufindende Bestandssituation dar. Die Ziele der Planung, die insbesondere in der Entwicklung von Wohnnutzungen auf einer nicht mehr genutzten Gewerbefläche in integrierter Siedlungslage, die Erschließung des Plangebietes sowie das Ziel der Erhaltung der bestehenden Hecken mit Baumbewuchs, werden aufgezeigt. Anschließend werden der städtebauliche Entwurf und die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs in den Grundzügen vorgestellt. Er weist darauf hin, dass noch weitere Gutachten zu erstellen sind.

Bürger/in: Wie hoch werden die Einfamilienhäuser. Häuser auf der gegenüberliegenden Seite der Lessingstraße durften lediglich 14m hoch gebaut werden und würden somit durch die Gebäude in dem höher liegenden Plangebiet überragt.

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan wird die Gebäudehöhen begrenzen, ein genaues Maß steht noch nicht fest.

Bürger/in: Die Hecken um das Plangebiet sind nicht erhaltenswert.

Gibt es ein geologisches Gutachten, auch wegen der bestehenden Dolinen?

Antwort Herr Röhrig: Es wird eine Baugrunduntersuchung erstellt, die auch dieses Thema

berücksichtigen wird.

Bürger/in: Unter der Gustav-Reiter-Straße befinden sich Bunkergänge, die Straße sackt regelmäßig ab.

Antwort Herr Fragemann: Dem wird nachgegangen.

Bürger/in: Im Bereich der Reuterstraße und Lessingstraße bestehen Stollenbunker mit Lüftungskanal und Notausgang. Von der Goethestraße aus besteht ein Zugang zu einem Tiefbunker.

Das Gelände ist kontaminiert, früher dort bestehende Firmen haben ihren „Dreck“ abgelagert. Solche Stoffe können auch ohne körperliche Berührung gefährden und sind teilweise auf das Erbgut wirksam (mutagen).

Auf dem Gelände bestand ein Schwimmbad mit unterirdischen Kanälen, evtl. mit einer Verbindung zum Bunker.

Das abgebrannte, langgestreckte Gebäude auf dem Gelände war früher eine Zwangsarbeiterbaracke, dort sind noch Betonsäulen vorhanden.

Der Baumbestand sollte erhalten bleiben.

Wird es im Plangebiet genügend Garagen geben?

Der LKW-Verkehr in der Umgebung hat stark zugenommen, das sollte unterbunden werden.

Wie lange werden die Baumaßnahmen insgesamt dauern?

Antwort Herr Matjeka: Den Hinweisen wird nachgegangen. Er weist auf das Bodengutachten hin, das sowohl Altlasten als auch die Standsicherheit berücksichtigen wird.

Der Bebauungsplan wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen, auch Besucherstellplätze in den Verkehrsflächen, sicherstellen. Das Plangebiet wird keine durchgehende Verkehrsfläche haben, um keinen Abkürzungsverkehr zu erzeugen.

Der Bebauungsplan kann den Lkw-Verkehr in der Umgebung nicht regeln, aber die Umplanung zu einem Wohngebiet verhindert, dass hier zukünftig wieder eine gewerbliche Nutzung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen aufgenommen werden kann.

Die Dauer der Baumaßnahmen kann durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Da ein Großteil des Baugebietes jedoch innenliegend ist, ist von vergleichsweise geringen Belästigungen auszugehen.

Antwort Herr Röhrig: Die Anregung bezüglich des Lkw-Verkehrs wird an die zuständigen Fachämter weitergegeben.

Bürger/in: In der Herderstraße besteht viel Lkw-Verkehr.

Antwort Herr Fragemann: Dies ist unabhängig von dem Bebauungsplan.

Bürger/in: Der Fußweg zwischen der Reuterstraße und der Grünfläche im Plangebiet sollte weggelassen werden. Die Stadt hat kein Geld zur Pflege und es ist ein Problem durch Verschmutzung und Verkotung zu befürchten. Für Fußgänger bestehen in alle Richtungen alternative Wegeverbindungen.

Die Grünfläche im Plangebiet sollte für die Bedürfnisse älterer Menschen gestaltet werden, z.B. durch Sitzgelegenheiten oder Fitnessgeräte.

Bürger/in: Wem wird die Hainbuchenhecke gehören. Schon heute besteht hier ein Problem mit Hundekot.

Antwort Herr Röhrig: Die Stadt Wuppertal wird nicht Eigentümerin werden, sondern die einzelnen Eigentümer der dort entstehenden Baugrundstücke.

Bürger/in: Soll die von der Reuterstraße ausgehende Mauer zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Neubebauung erhalten bleiben?

Antwort Herr Matjeka: Ja, wegen der Topographie.

Bürger/in: Ist eine Regelung vorgesehen, dass erst dann gebaut werden darf, wenn alle Baugrundstücke verkauft sind?

Antwort Herr Matjeka: Das ist nicht möglich, da für einen Bebauungsplan diese Lenkungsmöglichkeit nicht besteht.

Bürger/in: Die Firma Böco, nördlich der Bahnlinie hat nicht genügend Parkplätze. Müssen die welche schaffen?

Antwort Herr Röhrig: Grundsätzlich muss jede Firma Stellplätze nachweisen. Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergegeben.

Bürger/in: Die Umgebung ist teilweise Industriegebiet, es kann ein Immissionskonflikt mit der geplanten Wohnbebauung entstehen.

Antwort Herr Matjeka: Die Umgebung ist teilweise Gewerbegebiet, nicht aber Industriegebiet. Ein Immissionsgutachten wird erstellt, ggf. muss der Plan, etwa durch bauliche Abschirmungen, angepasst werden.

Bürger/in: Wem gehört die Fläche?

Antwort Herr Matjeka: Sie befindet sich in Privateigentum. Der neu zu bebauende Teil gehört Herrn Seeling (Herr Seeling erklärte sich mit der Nennung seines Namens einverstanden).

Bürger/in: Können die Bäume entlang der Straßen durch die neuen Eigentümer gefällt werden?

Antwort Herr Matjeka: Nein, der Bebauungsplan wird eine Erhaltungsfestsetzung beinhalten.

Bürger/in: Wie hoch darf im Plangebiet gebaut werden?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe festsetzen. Die exakte Höhe steht noch nicht fest, es ist aber davon auszugehen, dass in Teilbereichen 1-2 Geschosse, in anderen Bereichen 2-3 Geschosse verwirklicht werden können.

Bürger/in: Wie soll die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgen. Hier bestehen heute schon Probleme.

Antwort Herr Matjeka: Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Bürger/in: Ist ein Spielplatz vorgesehen?

Antwort Herr Matjeka: Ein dezidierter Spielplatz wird nicht festgesetzt, wohl aber eine Grünfläche im Plangebiet.

Bürger/in: Droht ein soziales Problem durch möglicherweise in das Plangebiet ziehende Bevölkerungsschichten?

Antwort Herr Fragemann: Diese Diskussion soll hier nicht geführt werden.

Bürger/in: Auf dem Plangebiet bestand u.a. auch ein Galvanikbetrieb. Es sind Bodenverseuchungen, angesichts der topografischen Situation auch für die tiefer liegenden, bestehenden Wohnnutzungen zu befürchten.

Antwort Herr Matjeka: Die Altlastensituation wird noch gutachterlich untersucht. Ein älteres Gutachten zeigt auf, dass die bestehende Situation zumindest für eine gewerbliche Nutzung unproblematisch wäre.

Bürger/in: Besteht Bedarf für die Wohnbauflächen.

Antwort Herr Matjeka: Auch bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen besteht Bedarf nach Wohnangeboten hoher Qualität. Zudem soll die Planung durch ihre verschiedenen Bautypen ein weites Nutzerspektrum ansprechen.

Bürger/in: Werden vor dem Verkauf die bestehenden Gewerbegebäude abgerissen?

Antwort Herr Matjeka: Der Abriss ist vorgesehen. Dies kann der Bebauungsplan allerdings nicht regeln.

Bürger/in: Das Plangebiet ist durch Lärm, auch von der Bahnlinie, beeinträchtigt.

Antwort Herr Matjeka: Eine schalltechnische Untersuchung wird zur Zeit erarbeitet, die auch diese Fragestellung beinhaltet.

Bürger/in: Im Viertel sind keine Einkaufsmöglichkeiten mehr vorhanden.

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan kann das Problem der Einkaufsmöglichkeiten, also des Strukturwandels im Einzelhandel, nicht lösen. Durch die Planung und die hier hinziehenden neuen Bewohner wird das Viertel jedoch gestärkt und auch für Einzelhandelsanbieter wieder attraktiver.

Antwort Herr Fragemann: Dies ist nicht Thema des Bebauungsplans.

Bürger/in: Wie groß ist das Gesamtgebiet und die einzelnen Parzellen, wie viele Baugrundstücke werden entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Das Gebiet ist ca. 1,4 ha groß, es werden knapp 30 Baugrundstücke verschiedener Größe entstehen. 300 qm können ein Anhaltspunkt sein. Der Bebauungsplan wird jedoch keine einzelnen Parzellen festsetzen.

Bürger/in: Es kann also auch alles ganz anders aussehen als im vorgestellten städtebaulichen Entwurf.

Antwort Herr Röhrig: Grundsätzlich besteht ein Spannungsfeld zwischen der Baufreiheit (Verweis auf das Grundgesetz) und engen Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier muss im Rahmen der Abwägung ein richtiges Maß gefunden werden. Herr Röhrig stellt vorgesehene Festsetzungen im Hinblick auf Bindung und Flexibilität vor.

Bürger/in: Wann können Flächen zum Kauf angeboten werden?

Antwort Herr Seeling: Die Planung soll so schnell wie möglich fertiggestellt werden, damit die Flächen verkauft werden können. Aus seiner Sicht als Eigentümer sollte der Bebauungsplan keine engen Festsetzungen enthalten, sondern Flexibilität gewährleisten. Es wird ein hochwertiges Wohngebiet angestrebt.

Bürger/in: Es besteht kein Parkplatzkonzept. Jedes Haus hat nur einen Stellplatz, das ist nicht ausreichend. Ein Beispiel sind Familienfeiern. Auch im Umfeld besteht Parkplatzbedarf.

Antwort Herr Matjeka: Für jedes Einfamilienhaus sind eine Garage und ein davor liegender Stellplatz vorgesehen. Dazu kommen ca. 8-10 Besucherstellplätze in den Wegeflächen. Dies ist mehr, als die einschlägigen Vorschriften vorgeben. Eine Ausrichtung an einem nur gelegentlich auftretenden Maximalbedarf ist jedoch nicht möglich und sinnvoll.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht. Herr Fragemann dankt den Beteiligten und schließt gegen 19:30 Uhr die Versammlung.

## **Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung**

### Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude

Nach Änderung des städtebaulichen Entwurfs ist nun die Errichtung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aus Sicht der Stadt passt sich eine solche Bebauung gut in das innerstädtische Siedlungsgefüge ein. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist daher, eine entsprechend hohe Ausnutzung zu ermöglichen. Zur Höhenbegrenzung setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen fest, die entlang der Straßen dreigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss und im inneren Planbereich zweigeschossige Baukörper plus Dachgeschoss zulassen.

### Erhalt des Baumbestands

Nach Änderung des städtebaulichen Entwurfs ist nun der Erhalt der randseitigen Freiflächen und der hier zuvor aufstehenden Bäume nicht mehr vorgesehen. Der neue städtebauliche Entwurf sieht nunmehr auch die Bebauung und Umgestaltung des Randbereiches vor. Nicht zuletzt aufgrund der Bodenbelastungen hat der Eigentümer deutliche Eingriffe in das Gelände und damit auch die Beseitigung der zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung bestehenden Gehölzstruktur geplant. In der Zwischenzeit wurde eine Reihe von Bäumen gefällt, da diese drohten umzustürzen. Entlang der Reuterstraße stehen noch die Bäume auf, die keine Gefahr darstellen. Eine Beseitigung der Bäume soll erst vor Umsetzung der Planung vorgenommen werden. Nach den Ergebnissen einer Artenschutzprüfung sind planungsrelevante Arten von der Planung nicht betroffen. Zudem ist es auch Ziel der Stadt durch eine höhere bauliche Ausnutzung die Reaktivierung dieser Brachfläche zu ermöglichen.

### Ausreichende Anzahl von Stellplätzen und deren Unterbringung

Private Stellplätze und Besucherstellplätze werden in ausreichender Zahl innerhalb des Plangebiets untergebracht. Darüber hinaus stehen an der Scheffel- und Lessingstraße straßenbegleitend öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Der überwiegende Teil der privaten Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Weite Bereiche der Tiefgaragen sind zu begrünen.

### LKW-Verkehr in den umgebenden Straßen

Durch den Bebauungsplan werden Wohngebiete gesichert und geplant. Die frühere Zielsetzung des Bebauungsplans 520 - Herderstraße - zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich wird aufgegeben. Hierdurch kommt es zu keiner weiteren Erhöhung der LKW-Fahrten, wie dies bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben insbesondere auf der heutigen Brachfläche der Fall wäre.

### Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

## **2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

### **2.1 Bürgerin, 10.12.2013**

Die Bürgerin macht darauf aufmerksam, dass unterhalb des Geländes eine Bunkeranlage vermutet wird. Zudem ist durch die frühere Produktion von Kriegsmaterial mit erheblichen Bodenbelastungen zu rechnen.

Die Bürgerin bittet darum, dass die aufstehenden Bäume entlang der Reuterstraße bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Die Bürgerin bezeichnet das Gelände als Rückzugsgebiet für Singvögel.

## Begründung

Zu: Bodenbelastungen, Bunkeranlagen

Es wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine orientierende Untersuchung im Hinblick auf die geplante Nutzung der Fläche als Wohngebiet im östlichen Planbereich vorgenommen. Im Rahmen des Gutachtens wurde das Plangebiet auf Bodenkontaminationen untersucht. Dabei wurden innerhalb der Anschüttungen durchgängig Schadstoffkonzentrationen gemessen, die oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Zum Schutz des Grundwassers sollten daher die Anschüttungen ausgekoffert und entsorgt oder die Flächen über verbleibenden Anschüttungen versiegelt werden. Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist nach Durchführung dieser Maßnahmen generell möglich. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinweise auf Bunkeranlagen oder Stollen liegen für die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet an der Reuterstraße vor. Der Bebauungsplan 1167 setzt hier ein Mischgebiet fest. Im westlichen Bereich der bestehenden Wohnbebauung wird ein Stollen vermutet. Die genaue Lage des Stollens ist nicht bekannt. Eine Beprobung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nur unter sehr hohem Aufwand möglich. Die vorhandenen Gebäude sind unterkellert und bestehen seit Jahrzehnten. Daher sind hier keine umfangreichen Baumaßnahmen oder Eingriffe in den Untergrund zu erwarten. Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis für den Planbereich auf.

Zu: Erhalt der Bäume

In der Zwischenzeit wurde eine Reihe von Bäumen gefällt, da diese drohten umzustürzen. Entlang der Reuterstraße stehen noch die Bäume auf, die keine Gefahr darstellen. Eine Beseitigung der Bäume soll erst vor Umsetzung der Planung vorgenommen werden.

Zu: Singvögel

Es wurde eine Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) durchgeführt. Der Gutachter stellt im Ergebnis fest: „Anhand der spezifischen Lebensraumsansprüche vieler planungsrelevanter Arten kann in dem im durch gewerbliche Brache, Wohnbebauung und naturferne Gärten gekennzeichneten Plangebiet bei vielen Arten ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden. Bei anderen Arten kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der auf die Flächenbeanspruchung begrenzbaren Wirkfaktoren ausgeschlossen werden. (...)“

Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten aufgrund der Habitatausstattung und der Ergebnisse der Geländebegehung ausgeschlossen werden. Zu erwarten sind im Plangebiet und dessen direkten Umfeld lediglich die häufigen und verbreiteten Arten der Siedlungsflächen.

Planungsrelevante Arten können lediglich als Nahrungsgäste auftreten.

Das Plangebiet weist keine Gehölzbestände mit Baumhöhlen auf, die eine Bedeutung für Eulen, Spechte oder Fledermäuse haben könnten. Raubvogelhorste sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Die zu erwartenden europäischen Vogelarten sind Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt auch bei einer Betroffenheit nicht vor, da die lokale Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Verletzungen oder Tötungen oder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die Vorhaben sind für diese Arten ebenfalls auszuschließen.“

## Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

#### **3.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.1 - allgem. Immissionsschutz, 10.12.2013**

Durch den o.g. Planentwurf wird der Aufgabenbereich des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Abfall- und Wasserwirtschaft im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeht folgende Stellungnahme:

zu § 50 BImSchG - passiv planerischer Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Gefahrenzone eines Störfallbetriebs. Aus Sicht des passiv planerischen Störfallschutzes bestehen daher gegen das Planvorhaben keine Bedenken.

zur Luftreinhalteplanung

Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets "Luftreinhalteplan Wuppertal 2013" und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 2. Zur Verbesserung der Luftqualität sind im Luftreinhalteplan Maßnahmen der Luftreinhalteplanung aufgeführt. Daher wird angeregt, im Bauleitplanverfahren die Luftreinhalteplanung zu thematisieren und zu prüfen, ob aus dem Maßnahmenkatalog - bezogen auf das Planvorhaben - Maßnahmen mit eingebunden und umgesetzt werden können.

Begründung

Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets "Luftreinhalteplan Wuppertal 2013" und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 2. Als Maßnahme fordert der Luftreinhalteplan die konsequente Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch (BauGB), um den stadtplanerischen Umweltzielen gerecht zu werden.

Der Planbereich ist heute als Gewerbegebiet und wird zukünftig als Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch, dass zukünftig keine zusätzlichen emittierenden Gewerbebetriebe hier angesiedelt werden können, verringern sich die potenziellen Emissionen innerhalb der Umweltzone (Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung). Schon heute sind die umliegenden Wohngebiete stark durch LKW-Verkehr belastet. Der weitere Anstieg von LKW-Verkehr wird durch die Planung vermieden. Das Plangebiet soll kompakt bebaut werden, was energetisch Vorteile gegenüber z.B. locker bebauten Einfamilienhaus-Siedlungen hat (insbesondere Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise). Die integrierte Lage des geplanten Wohngebiets führt zur besseren Nutzung des ÖPNV-Angebotes. Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Durch die geplante Errichtung von Tiefgaragen und deren teilweise Begrünung wird trotz der kompakten Bebauung und dem Verzicht auf Festsetzung größerer Grün- und Pflanzflächen ein gewisser begrünter Freiflächenanteil erreicht. Diese Aspekte werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB), 03.12.2013**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Begründung



Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Anregung wird gefolgt.

**3.3 Geologischer Dienst NRW, 26.11.2013**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im tieferen Untergrund des Plangebiets verkarstungsfähiges Kalkstein befindet. Deshalb ist folgendes zu beachten: a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen, b. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet, c. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.

Neben der Prüfung der Altlasten sollte auch eine Prüfung auf unterirdische Hohlräume vorgenommen werden. Den Bedarf auf Prüfung auf unterirdischer Hohlräume kann im Voraus durch Einsicht in die entsprechende Geologische Karte bestimmt werden.

**Begründung**

Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis zu den Untergrundverhältnissen auf. Im Rahmen der Baugenehmigung baulicher Vorhaben sind die entsprechenden Nachweise, wie Baugrunduntersuchungen, durch den jeweiligen Bauherren zu erbringen. Die Begründung nimmt den Sachverhalt auf und stellt u.a. die Inhalte der Geologischen Karte dar.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Anregung wird gefolgt.

**3.4 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 02.12.2013**

Im Plangebiet muss mit der Existenz fossilführender Kalksteinschichten gerechnet werden, die im Zuge zukünftiger Bautätigkeit zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würden. Dagegen bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht Bedenken.

Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher gelten gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 DSchG NW als Bodendenkmäler. Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 DSchG NW angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli d.J. unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind darüber hinaus bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es grundsätzlich durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Bebauung (mit Tiefgarage) eines derzeit brach liegenden Grundstückes sowie eine Verdichtung im Bestand ermöglicht werden. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch die fossilführenden Kalksteinschichten angeschnitten und beeinträchtigt werden. Die damit grundsätzlich bestehenden Bedenken gegen die Planung können – bei Inkaufnahme der Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit – nur dadurch ausgeräumt werden, dass die Erdarbeiten im Plangebiet durch einen versierten Paläontologen begleitet und untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation

sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann aus Sicht des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege nur durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (auflösende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauanträge der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen sind und mit den Erdingriffen erst begonnen werden darf, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. In jedem Einzelfall muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang paläontologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

#### Begründung

Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

Festgestellte und nach Denkmalschutzrecht gesicherte Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan kann daher nicht stattfinden. Auf die Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird verzichtet, da die (baubegleitende) Untersuchung der Fläche keine Nutzung im Sinne des BauGB darstellt. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

#### Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Anregung wird teilweise gefolgt

### **3.5 Handwerkskammer Düsseldorf, 17.12.2013**

Die Handwerkskammer wendet sich gegen die heranrückende Wohnbebauung, wenn hierdurch die Gewerbebetriebe und der Gewerbepark in ihrer derzeitigen Nutzung eingeschränkt werden. Durch textliche Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen. Die Handwerkskammer weist auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2012 (4 C 8/11) hin. Demnach scheiden passive Schallschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung hinsichtlich des von der TA Lärm gewährten Schutzstandards gegenüber Gewerbelärm aus (z.B. in Form schallgedämmter Fenster). Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ können nur herangezogen werden, sofern die Gestaltungsmittel oder baulichen Vorkehrungen mit der TA Lärm vereinbar sind (geschlossene Fensterfassaden, Gebäudestellung, etc.).

Vor dem Hintergrund des genannten Urteils müssten aus Sicht der Handwerkskammer an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte der TA Lärm überschritten werden, zu öffnende Fenster über textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen unter Punkt 6.2 bedürfen nach Auffassung der Handwerkskammer diesbezüglich noch einer weiteren Konkretisierung. Zwar sollen an den genannten Fassadenseiten schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Gebäuden unzulässig sein, diese aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den betroffenen Fassaden eine Festverglasung eingebaut wird.

Es ist für die Handwerkskammer nicht eindeutig nachzuvollziehen, ob es sich hierbei um die o.g. nicht öffnende Fenster handeln soll (die Begründung lässt auf Seite 22 darauf schließen). Da hier Verwechslungsgefahr mit sog. „Prallscheiben“ besteht, die nicht ohne weiteres der TA Lärm als Mittel der Konfliktlösung genügen, sollte die Festsetzung dahingehend angepasst werden.

#### Begründung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das bestimmte Immissionsschutzmaßnahmen vorschlägt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan zwei zu errichtende Schallschutzmauern fest. Darüber hinaus sind die geplanten Wohngebäude so zu organisieren, dass zu bestimmten Fassadenseiten keine Aufenthaltsräume bzw. keine zu öffnenden Fenster entstehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden ruhige Garten- bzw. Freibereiche geschaffen. Eine ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude ist sichergestellt. Schon heute sind durch die bestehenden Betriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Einschränkungen hinzunehmen. Diese ergeben sich durch die heute schon bestehende Wohnbebauung und die rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Weitere Einschränkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

#### Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Anregung wird gefolgt.

### **3.6 IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid, 17.12.2013**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 520 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Wie man der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen kann, konnte sich die für das Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung bisher nicht durchsetzen.

Der uns zur Beurteilung vorliegende Bebauungsplan Nr. 1167 verfolgt nun das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen durch die Festsetzung eines Mischgebietes beziehungsweise Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbepark wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht gefolgt. Hiergegen erheben wir aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Bedenken. Ihrer Schlussfolgerung, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe durch die vorgesehene Planung nicht weiter eingeschränkt werden als das schon heute der Fall ist, können wir nicht folgen.

Im Zuge des Strukturwandels bei Handwerk, Gewerbe und Industrie ist eine nicht zu unterschätzende Anzahl von Betriebsflächen in Gewerbegebieten brachgefallen.

Die Reaktivierung der Flächen wird häufig vernachlässigt, da sie aufgrund ihres Zuschnitts, fehlenden Eigeninteressen, ihrer Lage oder vernachlässigter Bausubstanz weder planerisch noch politisch thematisiert werden. In der Summe ist das Entwicklungspotential dieser Flächen jedoch beachtlich. Zur Reaktivierung von kleinflächigen Brachflächen soll nach Aussage von NRW Wirtschaftsminister Garrelt Duin in Kürze ein Förderprogramm zur Verfügung stehen, um für diese Flächen, wie bei der Brachfläche in diesem Plangebiet, neue Strategien zur Mobilisierung und gewerblichen Nachnutzung zu entwickeln.

Angesichts des Mangels an kurzfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen, empfehlen wir die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 520 aufrecht zu erhalten und die Flächen weiterhin für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Aufgrund der Geräuschvorbelastungen und somit notwendiger Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet können wir ferner der Argumentation nicht folgen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen hochwertigen Wohnstandort handelt, der kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt.

#### Begründung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das bestimmte Immissionsschutzmaßnahmen vorschlägt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan zwei zu errichtende Schallschutzmauern fest. Darüber hinaus sind die geplanten Wohngebäude so zu

organisieren, dass zu bestimmten Fassadenseiten keine Aufenthaltsräume bzw. keine zu öffnenden Fenster entstehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden ruhige Garten- bzw. Freibereiche geschaffen. Eine ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude ist sichergestellt. Schon heute sind durch die bestehenden Betriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Einschränkungen hinzunehmen. Diese ergeben sich durch die heute schon bestehende Wohnbebauung und die rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Weitere Einschränkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die heutige Gewerbebrache ist über Jahrzehnte nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang genutzt worden. Hierdurch kommt es zunehmend zu einem unattraktiven Erscheinungsbild der Fläche mit negativen Auswirkungen auf die umgebenden Gebiete. Eine Vermarktung der Fläche bzw. die gewünschte Reaktivierung durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben war seit Jahrzehnten trotz intensiver Bemühungen der wechselnden Eigentümer nicht erfolgreich. Da die Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs, im Schnittpunkt zwischen dem westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Gewerbepark und den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten liegt, eignet sie sich aus städtebaulicher Sicht ebenso gut für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch bestehende Wohngebiete, so dass eine wohnbauliche Entwicklung bezüglich der Belastung der bestehenden Wohnbebauung durch den (Schwerlast-) Verkehr zu bevorzugen ist. Aus städtebaulicher Sicht passt sich das geplante Wohngebiet gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Demgegenüber bestehen in Vohwinkel noch größere Gewerbeflächenreserven im Mittelstandspark VohRang und teilweise auch in anderen Gewerbegebieten. Daher ist das Plangebiet aus Sicht der Stadt als Gewerbefläche entbehrlich. Im westlichen Planbereich befinden sich Wohngebäude, die nach der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 520 als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Diese Zielsetzung zum Abriss dieser Gebäude und zur gewerblichen Nutzung der Wohnbaugrundstücke hat sich nicht durchgesetzt. Ziel ist nunmehr diese Flächen als Mischgebiet festzusetzen und den bestehenden Nutzung eine entsprechende Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**3.7 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 06.12.2013, telefonisch ergänzt am 17.12.2013**

Fachbereich 12/122 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom:

Für die elektrische Versorgung ist, abhängig von der benötigten Leistung, die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für die Kabelverlegung ist eine freie Trasse im Abstand von mindestens 2,5 Meter zu vorhandenen bzw. von geplanten Baumbeständen frei zu halten.

Fachbereich 12/111 Stadtentwässerung:

Der Bereich wird im Trennverfahren entwässert. In der Reuterstraße befindet sich nur ein Schmutzwasserkanal, ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das angrenzende Regenwasserkanalnetz ist bereits im Bestand hydraulisch überlastet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Rückhaltung auf dem Grundstock erforderlich ist (Entwässerungsgutachten). Ergänzend wird jedoch seitens der WSW festgestellt, dass der Anschluss an den Regenwasserkanal grundsätzlich möglich sei.

Wasserversorgung (WSW Energie & Wasser AG):

Keine Bedenken oder Anregungen.

Öffentlicher Personennahverkehr (WSW mobil GmbH):

Keine Bedenken oder Anregungen.

## Begründung

### Zur Stromversorgung:

Die bestehende Bebauung an der Reuterstraße ist an das vorhandene Netz angeschlossen. Die gegebenenfalls notwendige Errichtung einer Transformatorenstation für den östlichen Planbereich kann innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgen. Eine Abstimmung hierüber ist nach weiterer Konkretisierung der Planung zwischen der WSW und dem Flächeneigentümer vorzunehmen.

### Zur Stadtentwässerung:

Laut telefonischer Auskunft der WSW kann die Entwässerungsproblematik gelöst werden. Die Vorlage eines Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich. In die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass ggf. in dem Baugebiet eine Regenwasserrückhaltung erforderlich werden kann (z.B. durch einen Stauraumkanal). Die Regenwasserentwässerung kann in den beiden Kreuzungsbereichen Scheffelstraße / Lessingstraße und Lessingstraße / Reuterstraße angeschlossen werden. Ein entsprechender Nachweis ist in der Baugenehmigung zu führen.

### Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## **3.8 Ohne Anregungen**

Stadt Hahn, 21.11.2013

Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), 19.11.2013

GASCADE Gastransport GmbH, 04.12.2013

Deutsche Bahn AG, 18.11.2013

Wehrverwaltung, 11.12.2013