

Bebauungsplan 1204

- Reuterstraße / Lessingstraße -

Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

13. August 2014

Inhalt

1 Bericht über die Bürgerdiskussion (§ 3 Abs. 1 BauGB)	2
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	7
3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	10

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

1.1 Bürgerversammlung am 03.07.2014

Protokoll der Bürgerversammlung vom 03.07.2014 im im evangelischen Gemeindezentrum, Gräfrather Straße, Wuppertal, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 20:30 Uhr

Bebauungsplan 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße und Flächennutzungsplanberichtigung 67b

Teilnehmer: ca. 75 Bürger/innen

Leitung: Herr Fragemann (Bezirksbürgermeister)

Vertreter der Verwaltung: Herr Braun, Herr Röhrig, Frau Dunkel (Stadt Wuppertal), Herr Matjeka und Herr Schröer (bms Stadtplanung), Herr Berg (Investor)

Herr Fragemann, Bezirksbürgermeister des Bezirks Vohwinkel, begrüßt die Anwesenden. Er betont den gesetzlichen Auftrag der Versammlung und spricht besonders die Mitwirkungsmöglichkeit der Anwesenden im Planungsprozess, die durch die vorgezogene Bürgerbeteiligung erreicht werden soll, an. Er erläutert, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung ein zweites Mal stattfindet, da sich die Pläne geändert haben.

Herr Braun erläutert das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und verweist auch auf die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung. Die Anregungen werden protokolliert und den politischen Gremien zur Abwägung vorgelegt. Herr Braun 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 Braun, dass alle Entscheidungen von Seiten der politischen Gremien getroffen werden.

Herr Röhrig geht auf den bisherigen Ablauf des Planverfahrens ein und erläutert, dass es sich bei dem Plangebiet heute um ein Gewerbegebiet handelt; der heute rechtskräftige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet (GE) mit maximal drei Vollgeschossen fest. Zielvorstellung der Stadt Wuppertal ist die Entwicklung eines Wohngebietes, deshalb ist dieses Aufstellungsverfahren notwendig. Im Verlauf des Planverfahrens, auch des vorherigen Aufstellungsverfahrens Nr. 1167, waren verschiedene Konzepte diskutiert worden. Eine reine Einfamilienhausbebauung passt dabei nur teilweise in die Umgebung, so empfahl auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Auch das Lärmgutachten, das wegen Gewerbelärm und Verkehrslärm der Bahnanlagen erarbeitet wurde, zeigt die Notwendigkeit eines baulichen Riegels im Norden des Plangebietes auf. Insofern enthält das neue Konzept auch Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Aufgrund dieser Änderungen wird eine zweite Bürgerbeteiligung durchgeführt.

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, so die Festsetzung von Gewerbegebiet, drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6. Er legt die im Plangebiet und dessen Umfeld vorzufindende Bestandssituation dar. Die Ziele der Planung, die insbesondere in der Entwicklung eines gemischten Angebotes von Wohnnutzungen auf einer heutigen Gewerbefläche in integrierter Siedlungslage, die Erschließung des Plangebietes sowie der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, werden aufgezeigt. Anschließend werden der städtebauliche Entwurf und die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs in den Grundzügen vorgestellt. Der Bebauungsplan sichert auch bestehende Wohnnutzungen in seinem Geltungsbereich. Auch Herr Matjeka erläutert, dass der Gebäuderiegel an der Nordgrenze des Plangebietes aus Lärmschutzgründen notwendig ist, dies aber nicht der einzige Grund für eine teilweise Mehrfamilienhausbebauung ist. Eine gemischte Bebauung, in der auch altengerechtes Wohnen angeboten werden kann, ist auch im Kontext des

demographischen Wandels positiv zu sehen.

Bürger/in: Muss die Bahn nicht für Lärmschutz zahlen?

Antwort Herr Braun: Nein, nur bei wesentlichen Änderungen ihrer Verkehrsanlagen, was hier nicht gegeben ist.

Bürger/in: Wie viele Wohneinheiten werden entstehen? Es seien teilweise 80, teilweise 80-90 genannt worden.

Antwort Herr Röhrig: Der Bebauungsplan setzt dies nicht fest, daher kann keine konkrete Zahl genannt werden. Der Investor plant mit 60 bis 70 Wohnungen.

Bürger/in: Heute besteht dort keine Bebauung und der Lärmschutz ist kein Thema. Warum muss das bei neuer Bebauung anders sein?

Antwort Herr Röhrig: Es handelt sich um eine neue Planung, bei der geprüft werden muss, ob die Umgebung die störungsempfindliche Nutzung Wohnen zulässt.

Bürger/in: Lärm kann reflektiert werden. Deshalb wird es auf der gegenüberliegenden Seite, der Scheffelstraße durch den Gebäuderiegel lauter. Der Bahnlärm stört weniger als der Straßenlärm, wozu der Aufwand? Warum wird der Aufwand für neue Bebauung betrieben, aber nicht für die heutigen Bewohner in der Umgebung?

Bürger/in: Heute geht von dem Gewerbe an der Scheffelstraße keine Lärmbelästigung aus.

Antwort Herr Matjeka: Mit Planung rückt Wohnnutzung an Gewerbenutzungen heran. Deshalb müssen die Ansprüche beider Nutzungen im Vorfeld berücksichtigt werden, auch Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes. Es werden deshalb heute zulässige Emissionen berücksichtigt. Einen Beitrag zur Lösung leisten die dort geplanten Mehrfamilienhäuser, auch wenn dies nicht der einzige Grund für deren Errichtung ist.

Antwort Herr Braun: In dem Aufstellungsverfahren müssen alle Belange berücksichtigt werden, auch möglicher Lärm.

Bürger/in: Auch wenn diese Vorgehensweise dem Gesetz entspricht: die Maßnahmen sind „unmöglich“.

Bürger/in: Die Bebauung ist viel zu dicht, es entstehen nur Klötze, dies passt nicht ins Dichterviertel.

Bürger/in: Hier wird erzählt, dass das Gewerbe im Umfeld wieder lauter werden kann. Was wird der Investor den zukünftigen Mietern erzählen?

Bürger/in: Warum soll eine im Vergleich zur Reuterstraße so hohe Bebauung entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Das Höhenkonzept passt sich insgesamt in die Umgebung ein. Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben, an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten.

Bürger/in: Wie sollen die heutigen Bewohner vor Lärm geschützt werden?

Antwort Herr Matjeka: Es handelt sich heute um ein Gewerbegebiet. Die Entwicklung von Gewerbe zu Wohnen stellt eine deutliche Verbesserung, auch für den Lärm in der Umgebung dar. Es ist auch zu berücksichtigen, dass gewerbliche Nutzungen Lkw-Verkehr verursachen, die hohe Belastungen in der Umgebung verursachen können.

Bürger/in: Wir sind nicht gegen ein Wohngebiet, es muss aber verträglich sein und zum Dichterviertel passen.

Bürger/in: In der ersten Planung war von 30 Wohneinheiten die Rede, jetzt von 80 bis 90

Antwort Herr Braun: 60 – 70 sind realistisch.

Herr Matjeka erläutert den vorgesehenen Mix an Haustypen aus Mehrfamilienhäusern,

Doppelhäusern und Einzelhäusern und geht dabei auch auf die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Bürger/in: Warum werden die Einfamilienhäuser nicht am Rand des Plangebiets errichtet?

Antwort Herr Matjeka: Aufgrund der Topographie, die nicht vollständig verändert werden kann.

Bürger/in: Die Ansichtszeichnungen sind vom Maßstab her nicht korrekt und verfälschen die Gebäudehöhen

Antwort Herr Matjeka: Die Gebäudehöhen wurden von einem Vermesser (ÖBVI) ermittelt. Der Bebauungsplan wird maximale Firsthöhen (als absoluten Wert über NHN, nicht über eine veränderlichen Geländehöhe) festsetzen.

Bürger/in: Im Dichterviertel bestehen Satteldächer, warum sind im Plangebiet Flachdächer vorgesehen?

Antwort Herr Matjeka: Die Umgebung weist nicht nur Satteldächer auf. Flachdächer und Pultdächer sind ein Element moderner Architektur und wurden auch nicht vom Gestaltungsbeirat kritisiert.

Bürger/in: Was ist mit dem Denkmalschutz (ein Gebäude an der Scheffelstraße und Gebäude an der Arndtstraße)? Es wird keine Rücksicht auf die teilweise geschützte Umgebung genommen.

Antwort Herr Braun: Der Belang des Denkmalschutzes wird im Planverfahren berücksichtigt. Auch die untere Denkmalbehörde wird beteiligt werden und zu diesem Sachverhalt Stellung nehmen.

Bürger/in: Ich bin Nachbar des Vorhabens, dessen Standort heute durch eine Mauer von meinem Grundstück abgegrenzt wird. Wem gehört diese Mauer? Soll diese abgerissen werden?

Antwort Herr Matjeka: Wenn es eine Grenzmauer ist, müssen sich die Nachbarn untereinander verständigen. Die Mauer ist planungsrechtlich, z.B. als Schallschutzwand nicht notwendig, da hier künftig zwei Wohnnutzungen angrenzen.

Antwort Herr Braun: Dieser Belang ist somit nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Bürger/in: Wie hoch sind die Schallschutzwände?

Antwort Herr Matjeka: 2 bzw. 3 m.

Bürger/in: Fragt nach Stellplätzen.

Antwort Herr Matjeka: Notwendige Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen, zu diesen werden Zufahrten von verschiedenen Stellen aus erfolgen. Darüber hinaus werden im inneren Planbereich Besucherstellplätze festgesetzt.

Antwort Herr Braun: Der Bebauungsplan kann nicht mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit fordern, der Investor kann aber aus eigenem Interesse mehr anbieten.

Antwort Herr Berg: Es ist vorgesehen, in den Tiefgaragen mehr Stellplätze zu errichten, als es Wohneinheiten geben wird.

Bürger/in: So wenige Stellplätze sind nicht familiengerecht, gerade die brauchen mehr Autos. Ein Stellplatzschlüssel von 1,5 bis 2 wäre realistisch.

Antwort Herr Berg: Neben Angeboten für Familien wird es auch altengerechtes Wohnen geben, das wiederum einen geringeren Stellplatzbedarf hat.

Antwort Herr Matjeka: Auch deshalb ist ein Mix an Gebäudetypen vorgesehen. Im Sinne des altengerechten Wohnens sind in den Mehrfamilienhäusern Aufzüge vorgesehen, auch ein Mix aus kleineren und größeren Wohnungen. Es wird auch oberirdische Besucherstellplätze geben, so dass insgesamt die Stellplätze ausreichen werden und eine bessere Situation als im gewachsenen

Gründerzeitviertel entsteht.

Bürger/in: Werden Stellplätze an der Reuterstraße durch Zufahren zu den neuen Häusern vernichtet?

Antwort Herr Matjeka: Nein, aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan hier keine Stellplätze für die neue Bebauung zu, Zufahrten sind hier nicht vorgesehen, die öffentlichen Stellplätze sollen erhalten bleiben.

Bürger/in: Die Lessingstraße ist heute schon überlastet, 80 – 100 Pkw mehr sind nicht zu verkraften.

Antwort Herr Matjeka: Die Verkehrsprognose baut auf den möglichen Wohneinheiten auf. Besucherverkehr wird berücksichtigt. Es ist in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 55 Kfz aus dem gesamten Gebiet zu rechnen. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken. Das heute zulässige Gewerbe kann weitaus mehr Verkehr, insbesondere durch Lkw, verursachen.

Bürger/in: Was passiert mit der vorhandenen unterirdischen Bebauung? Dort bestehen Bunker.

Antwort Herr Matjeka: Die zuständigen Fachbehörden werden noch beteiligt. Es wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Es wurden hierbei keine Bunker gefunden, aber es bestehen Hinweise auf eine Stollenanlage im westlichen Bereich. Weitere Untersuchungen sind nicht auszuschließen. Bodenbelastungen sind vorhanden, so dass es Auflagen für Erdarbeiten geben wird. Die Kosten sind vom Investor zu tragen.

Bürger/in: Wird die Anzahl der Wohneinheiten gedeckelt?

Antwort Herr Röhrig: Eine besondere städtebauliche Begründung zur Begrenzung der Wohneinheiten wird hier nicht gesehen. In den Gebäuden sollen unterschiedlich große Wohnungen für verschiedene Nutzer - Singels, ältere Menschen, Familien - entstehen können, so dass eine gewisse Flexibilität auch gewünscht ist. Vor dem Hintergrund ist eine konkrete Zahl nicht zu bestimmen bzw. zu begründen. Insofern setzt der Bebauungsplan dies nicht fest.

Bürger/in: Wann wird festgelegt, ob in der Mitte des Plangebietes Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan soll beides ermöglichen, so dass die Nachfrage dies entscheiden wird.

Bürger/in: Ich suche im Plangebiet das Bernsteinzimmer. Ein Bunker liegt in der Mitte der vorgesehenen Bebauung. Dort gibt es Sprengfallen.

Antwort Herr Fragemann: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird beteiligt.

Bürger/in: Warum sind nicht mehr Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese werden von jungen Familien nachgefragt.

Bürger/in: Wie hoch ist die GRZ der Umgebung. Woher kommt die genannte Zahl von 0,6?

Antwort Herr Röhrig: 0,6 ist heute für das Gewerbegebiet festgesetzt. In der Umgebung bestehen nicht überall Bebauungspläne. Es ist jedoch ermittelt worden, dass in der Umgebung zwischen 30 und über 100 Wohnungen je ha bestehen. Im Plangebiet ist von 61 Wohnungen je ha auszugehen, was für das Einfügung spricht.

Bürger/in: Die Umgebungsstraßen sind heute schon überlastet, vor allem zu den Hauptverkehrszeiten. Eine neue Ausfahrt ist unmöglich.

Bürger/in: Die Parkplatzsituation wird kritisch werden. Wie soll das in den Griff bekommen werden?

Antwort Herr Braun: Die Verkehrsprobleme im Gründerzeitviertel können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden. In dessen Entstehungszeit waren Stellplätze kein Thema. Der Bebauungsplan sorgt dafür, dass keine Zusatzbelastung entsteht.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Außenbereich geschützt werden soll, so dass solche Planungen als Maßnahmen der Innenentwicklung vorzuziehen sind.

Bürger/in: Die Stadt argumentiert nur im Auftrag des Investors.

Antwort Herr Röhrig: Die Initiative zur Planung ist von der Stadt ausgegangen.

Antwort Herr Braun: Die Interessen der Anwohner werden ernst genommen, aber auch andere Belange. Eine gemischte Bebauung ist ein wichtiges Angebot für die Nachfrage in Wuppertal.

Aufgrund von Anregungen der Anwohner ist die Planung so verändert worden, dass nur noch 60 – 70 statt 80 – 90 Wohneinheiten zu erwarten sind.

Die Fläche ist nicht leicht zu bebauen, deshalb bestehen hier auch wirtschaftliche Erfordernisse.

Bürger/in: Die Stadt und die Planer sollten sich die Verkehrssituation um 16.00 Uhr ansehen.

Antwort Herr Fragemann: Sagt eine Ortsbesichtigung zu.

Bürger/in: Es ist ein Bauzaun errichtet worden, der die Fußgänger behindert.

Antwort Herr Berg: Der Zaun wurde aus Sicherheitsgründen errichtet und steht so wenig wie möglich auf dem Fußweg.

Antwort Herr Röhrig: Die Stadt wird das prüfen.

Bürger/in: Der Zaun ist korrekt. Die Leute parken falsch und die Polizei fühlt sich nicht zuständig. Lkw überfahren oft Begrenzungsbalken. Poller und Bodenschwellen wären besser für die Verkehrsberuhigung.

Antwort Herr Fragemann: Möchte einen Ortstermin mit weiteren Mitgliedern der Bezirksvertretung organisieren, um die Gesamtsituation zu beurteilen.

Bürger/in: Werden die Gebäude Innen- oder Außentreppen haben?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan regelt das nicht.

Bürger/in: Was passiert mit der Durchfahrt von der Reuterstraße zur Lessingstraße?

Antwort Herr Matjeka: Dies ein privater Weg. Er liegt auch außerhalb des Plangebietes.

Bürger/in: Die neuen Anwohner an der Reuterstraße werden die dortigen Stellplätze in der Reuterstraße nutzen statt in ihre Tiefgarage zu fahren.

Antwort Herr Berg: Diese können von dort aus nur zu Fuß zu ihren Häusern gelangen.

Bürger/in: Wie ist der weitere zeitliche Ablauf?

Antwort Herr Röhrig: Der Offenlagebeschluss kann im September erfolgen, eine Offenlage dann im Oktober. Wenn sich dies mit den Ferien überschneidet, wird die Offenlage verlängert.

Bürger/in: Beschwert sich emotional, dass auf dem Podium eine Gruppe von Menschen sitzt, die über ihr Leben entscheiden.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht. Herr Fragemann dankt den Beteiligten und schließt gegen 20:30 Uhr die Versammlung.

Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung

Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die ungefähre Anzahl der

Wohnungen ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 sowie bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohnungen je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix von Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von 60 bis 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die Annahme von 60 bis 70 Wohnungen entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen. Im Umfeld des Plangebietes wird dieser Dichtewert im Bestand teilweise deutlich überschritten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet heute schon nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 520 als Gewerbegebiet (wieder) entwickelt werden könnte. Die Belastung der umgebenden Wohnbebauung durch Gewerbe ist höher als die durch ein Wohngebiet einzuschätzen (z.B. durch Pkw- und Lkw-Verkehr).

Lärm

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch entsprechende Festsetzungen den ausreichenden Lärmschutz für das Plangebiet. Gleichzeitig werden die benachbarten Gewerbebetriebe sowohl in ihrer derzeitigen Tätigkeiten als auch in der (heute schon möglichen) Entwicklung nicht eingeschränkt. Durch die Umwandlung des heutigen Gewerbegebietes im Bebauungsplan 520 zu Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet nach dem Bebauungsplan 1204 erfolgt eine deutliche Verbesserung für die umgebende Wohnbebauung.

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.

Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude

Nach dem städtebaulichen Entwurf ist auch die Errichtung von mehrgeschossigen Ein-, Zwei- und 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. Das Höhenkonzept passt sich insgesamt in die Umgebung ein. Teilweise wird unter den Umgebungshöhen zurückgeblieben; an der Lessingstraße wird die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude überschritten.

Ausreichende Anzahl von Stellplätzen und deren Unterbringung

Private Stellplätze und Besucherstellplätze werden in ausreichender Zahl innerhalb des Plangebiets untergebracht. Darüber hinaus stehen an den umgebenden Straßen öffentlich nutzbare Stellplätze zur Verfügung. Der überwiegende Teil der privaten Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Weite Bereiche der Tiefgaragen sind zu begrünen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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

2.1 Bürgerinitiative Dichterviertel, 07.2014

Die unmittelbaren Anwohner rund um das Baugrundstück sowie einige direkt betroffenen haben die Bürgerinitiative (BI) Dichterviertel gegründet (9 namentlich genannte Personen). Die BI befürwortet grundsätzlich eine (Wohn-)Bebauung. Sie fordert aber, dass der „Charakter des Viertels“ gewahrt bleibt.

Vorgeschlagene Merkmale zur Art der Bebauung sind:

- a) max. 30 Wohneinheiten,
- b) max. 2 ½ Geschosse,
- c) Dachformen gem. den umliegenden Häusern,
- d) Abwasserlösung zu Lasten des Inverstors auf dem Baugrundstück

Vorgeschlagene Merkmale zu Architektur / Erscheinungsbild der Bebauung sind:

- e) Model für gute städtebauliche Entwicklung mit anspruchsvoller und hochwertiger Architektur
- f) nachhaltige, ökologische Bebauung mit ansprechenden Fassaden und hochwertiger Ausstattung
- g) Treppenhäuser/Aufzüge und keine Außentreppen
- h) aufgelockerte Bebauung (keine Wohnblockbebauung)
- i) ausreichende Autoabstellplätze (2 Parkplätze je WH)
- j) zus. Parkplätze auf dem Grundstück für Besucher
- k) Einfahrt in die Tiefgarage nur von der Scheffelstraße
- l) Mehrgenerationenkonzept im Dorfcharakter und sozialem Engagement

Vorgeschlagene Merkmale zu Grünflächen sind:

- m) Erhalt und Schaffung ausreichender Grünflächen
- n) aufgelockerte und begrünte Fassade in der Scheffelstraße als Schallschutz

Forderung grundsätzlicher Maßnahmen:

- o) Forderung nach einem Verkehrskonzeptes für das Dichterviertel unter Einbindung der Bewohner

Begründung

Zu a) Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zum vorherigen Entwurf wurde die angenommene Anzahl von Wohnungen von zuerst 80 bis 90 auf nun 60 bis 70 reduziert. Dies entspricht aus Sicht der Stadt der gewünschten Dichte in diesem städtischen Umfeld. Eine solche Dichte entspricht auch durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten im Dichterviertel und wird als verträglich angesehen.

Zu b) Vorgesehen ist eine zwei bis dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach. Auch diese Struktur ist dem Dichterviertel abzuleiten und wird als angemessen betrachtet.

Zu c) In der Umgebung finden sich Sattel-, Walm- und flachgeneigte Dächer. Der Bebauungsplan macht daher keine Vorgaben.

Zu d) Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz. Falls notwendig sind Rückhalteanlagen auf dem Baugrundstück zu errichten. Diese, wie auch der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind durch die Bauherren zu errichten. Kosten für die Stadt Wuppertal entstehen nicht.

Zu e) bis g) Das vom Investor vorgestellte bauliche Konzept wird als hochwertig angesehen. Konkrete Vorschläge zum Bebauungsplan werden von der BI nicht gemacht.

Zu h) Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ, GFZ) entsprechen den Grenzen der BauNVO und sind auch aus der Umgebung abzuleiten. Negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten. Eine durchgehende Blockrandbebauung entsteht nicht. Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung

von überbaubaren Grundstücksflächen Einzelhäuser, Reihen- und Doppelhäuser zu.

Zu i) Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Der Bebauungsplan setzt hierfür ausreichende Flächen fest.

j) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Flächen für etwa 13 Besucherparkplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze würden zu Lasten der Pflanzflächen an der Lessingstraße gehen. Hierauf wird daher verzichtet.

Zu k) Die Anregung wird nicht begründet. Eine der ursprünglich an der Scheffelstraße vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten musste an die Lessingstraße verlegt werden, da aus städtebaulichen Gründen die Höhenlage des entsprechenden geplanten Gebäudes reduziert worden ist.

Zu l) So genanntes Mehrgenerationenwohnen wird durch den Bebauungsplan unterstützt. Der Investor plant die Errichtung von barrierearmen Wohnungen mit Aufzügen etc..

Zu m) Es handelt sich hier um die Planung eines innerstädtischen Wohnquartiers, in dem eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen ist, als dies in Stadtrandbereichen der Fall wäre. Ziel der Planung ist eine höhere Dichte, die auch aus der Umgebung abzuleiten ist. Zur grüngestalterischen Aufwertung setzt der Bebauungsplan die Begrünung weiter Teile der Tiefgaragen und nun ergänzend die Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen und des inneren Erschließungsweges fest.

Insbesondere durch die weitgehende Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entsteht ein hoher privater Freiflächenanteil, der zur Begrünung und zum Aufenthalt genutzt werden kann.

Zu n) Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden trifft der Bebauungsplan nicht. Eine Notwendigkeit hierzu wird nicht gesehen, da keine deutlich prägenden Elemente in der Umgebung vorhanden sind, aus denen sich entsprechende Vorgaben ableiten lassen. In der Nachbarschaft treffen „ungestaltete“ Gewerbegebäude und Wohngebäude aus verschiedenen Bauepochen aufeinandertreffen. Die Planungen des Investors sehen die Errichtung von modernen Gebäuden mit entsprechender Gestaltung vor. Begrünte Fassaden sind nicht wirksam gegen Schall bzw. nicht schallschützend.

Zu o) Die Forderung nach einem Verkehrskonzept für das Dichterviertel wird zur Kenntnis genommen, betrifft den Bebauungsplan aber nicht. Aus Sicht des Fachamtes ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur weiteren Begrünung des Gebietes (Unterpunkt m)) wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan setzt nun ergänzend weitere Baumpflanzungen fest.

2.2 Bürger, E-Mail vom 09.07.2014

Es wird die Anzahl der in der Bürgerversammlung angegebenen und geplanten 60 bis 70 Wohneinheiten angezweifelt. Es wird um Konkretisierung und Benennung der Datenbasis gebeten. Der Bürger führt aus, dass für den Planbereich eine Entwässerungsproblematik besteht. Aus seiner Sicht ist die Einleitung von Regenwasser in den bestehenden Kanal nicht möglich. Er fordert die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes und die Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan.

Begründung

Zur Anzahl der Wohnungen: Der Bebauungsplan setzt nicht die Anzahl der Wohnungen fest. Hierfür ist eine städtebauliche Begründung nicht vorhanden und wird auch nicht vom Anreger gegeben. Die Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Der östliche Planbereich ist etwas kleiner als 1 ha. Typische Dichtewerte sind bei Reihenhäusern 42 und bei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern 95 Wohneinheiten je ha Fläche. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Mix von Mehr- und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, so dass die Zahl von 60 bis 70 Wohnungen realistisch erscheint. Die

Notwendigkeit für einen detaillierteren Nachweis wird hier nicht gesehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet heute schon nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 520 als Gewerbegebiet (wieder) entwickelt werden könnte. Die Belastung der umgebenden Wohnbebauung durch Gewerbe ist höher als die durch ein Wohngebiet einzuschätzen (z.B. durch Pkw- und Lkw-Verkehr).

Zur Entwässerung: Laut 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 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - wird aus dem bisherigen Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - entwickelt. Die Aufstellung zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - wurde am 06.07.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In 2012 erfolgte ein Eigentümerwechsel bei den Grundstücken des östlichen Planbereiches. Aufgrund von Anregungen aus der Verwaltung und des Gestaltungsbeirats der Stadt Wuppertal zur Schaffung eines größeren Spektrums des Wohnungsangebots, auch in Form von familien- und altersgerechter Wohnformen in Mehrfamilienhäusern, einer höheren Verdichtung des Gebietes in diesem Stadtraum und den Anforderungen des Schallschutzes (insbesondere die durchgehende Bebauung entlang der Scheffelstraße) wurde das nun vorliegende städtebauliche Konzept entwickelt. Das grundsätzliche Ziel zur Entwicklung eines gemischt genutzten westlichen Bereichs und einer östlichen Wohnbaufläche blieb somit weiterhin bestehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB wurde Ende 2013 auf der Grundlage dieses Konzeptes vorgenommen.

Die Durchführung des Verfahrens des Bebauungsplanes 1204 soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die (nochmalige) frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 1204 soll verzichtet werden, da eine Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - stattgefunden hat und die grundsätzlichen Planungsziele weiter verfolgt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind im folgenden dokumentiert.

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. Der Bebauungsplan setzt nun ergänzend fest, dass eine gewisse Anzahl Bäume im allgemeinen Wohngebiet zu pflanzen ist. Diese Aspekte werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

3.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), 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 führen. 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 Zeit 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 2013 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 des Baugenehmigungsverfahrens 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 öffenbare 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 sind 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 Gewerbebranche 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 vorhandenen 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